

## **OSNABRÜCKER MODERNISIERUNGSVEREINBARUNG**

Haus und Grund Osnabrück und Mieterverein für Osnabrück und Umgebung unterstützen gemeinsam energetische Sanierung von Mietshäusern

Haus und Grund Osnabrück und der Mieterverein Osnabrück sind Mitglied im Masterplanbeirat 100 % Klimaschutz. Der Masterplan 100 % Klimaschutz sieht vor, für die Stadt Osnabrück bis zum Jahr 2050 die Treibhausgasemissionen (CO<sub>2</sub>-Emissionen) um 95 % und den Energieverbrauchs um 50 % im Vergleich zum Basisjahr 1990 zu reduzieren.

Um dieses ehrgeizige Ziel erreichen zu können, bedarf es auch erheblicher Anstrengungen im Bereich der Gebäudesanierung. So verbrauchten im Jahr 2010 allein die Haushalte 34 % der Gesamtenergie der Stadt Osnabrück. Nur wenige Mietwohnungen sind energetisch vollständig saniert, z. B. Dämmung der Fassade, des Daches und der Kellerdecke, Erneuerung der Heizungsanlage. Ebenfalls ist lediglich ein geringer Teil der Mietwohnungen nur teilweise saniert, z. B. Austausch der Fenster. Die Mehrzahl der Mietwohnungen in Osnabrück ist unsaniert. Die Hälfte davon sind Mietshäuser neueren Baujahrs ohne Sanierungsbedarf, die restliche Hälfte, insbesondere aus den 50er und 70er Jahren, können als sanierungsbedürftig gelten.

Diese eher dürftige Sanierungsquote bei den Osnabrücker Wohnungen deckt sich mit den Erfahrungen von Haus und Grund Osnabrück und dem Mieterverein Osnabrück: Die Nachfrage zur energetischen Modernisierung ist hoch, die Realisierung aber gering. Ursächlich hierfür sind nicht nur die Bedenken beider Parteien (Vermieter und Mieter) vor hohen Kosten – der Vermieter muss in Vorleistung treten, der Mieter soll anschließend eine höhere Miete bezahlen – sondern häufig auch die Unsicherheit auf beiden Seiten, was auf sie zukommt.

Stimmt der Mieter der Maßnahme zu oder behindert er die Bauarbeiten? Mindert er die Miete während der Bauzeit - wenn ja, wie viel? Zahlt er die anschließende Mieterhöhung? – fragen sich die Vermieter.

Mit welchen Beeinträchtigungen muss ich rechnen, wird meine Wohnung eine Baustelle? Wie lange dauert das Ganze? Wie hoch fällt die anschließende Mieterhöhung aus? – fragen sich die Mieter.

Die Osnabrücker Modernisierungsvereinbarung, die Haus und Grund Osnabrück und der Mieterverein Osnabrück angesichts des Masterplans 100 % Klimaschutz gemeinsam erarbeitet haben, versteht sich als Verhandlungspapier, das den Mietvertragsparteien die Möglichkeit schafft, vorab alle wichtigen Punkte zu regeln, die bei einer Modernisierung zu beachten sind. Sie können z. B. eine vom Gesetz abweichende Mieterhöhung vereinbaren, Betriebskostenumlagen neu regeln, sich über eine Beschränkung bzw. den Ausschluss einer Mietminderung während der Bauzeit einigen, konkrete Vereinbarungen darüber treffen, wer den Aufwand bzw. die Kosten von Nebenarbeiten in der Wohnung des Mieters (z. B. Aus- und Einräumen, Reinigung) trägt. Hierzu können die Parteien den Text der Modernisierungsvereinbarung den individuellen Gegebenheiten und Wünschen anpassen.

Der Abschluss der Vereinbarung verschafft beiden Parteien Rechtssicherheit und nimmt ihnen Bedenken vor einem ungewissen Ablauf und den Folgen der Modernisierungsmaßnahme. Aus diesem Grund werden Modernisierungsvereinbarungen auch durch die Mietrechtsreform 2013 in § 555 f BGB ausdrücklich gefördert.

# OSNABRÜCKER MODERNISIERUNGSVEREINBARUNG

zwischen

.....  
(Name/n, ladungs- bzw. zustellungsfähige Anschrift/en)

- Vermieter -

und

.....  
(Name/n, ladungs- bzw. zustellungsfähige Anschrift/en)

- Mieter -

## Präambel

Die Osnabrück Modernisierungsvereinbarung hat zum Ziel, Mietern und Vermietern die partnerschaftliche und sozialverträgliche Umsetzung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei gleichzeitiger Gewährung von Planungssicherheit zu erleichtern. Durch diese Vereinbarung soll das gegenseitige Verständnis gefördert und dadurch Streit über Art, Umfang und Folgen der Modernisierung vermieden werden.

Die Osnabrücker Modernisierungsvereinbarung geht davon aus, dass sich die Parteien auf eine im Geiste dieser Vereinbarung angemessene Miete verständigen. Dabei ist der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz sowohl im Interesse des Mieters als auch des Vermieters zu beachten.

## § 1 Allgemeines

(1) Die Vereinbarung bezieht sich auf die Wohnung des Mieters im ... .. Geschoss ... .. (links, Mitte, rechts) des Hauses ... .. (Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort), bestehend aus ... .. (Zimmer, Küche, Bad, Diele sowie Kellerraum).

(2) Diese Vereinbarung ist eine Ergänzungsvereinbarung zu dem Mietvertrag vom ... .. und wird dessen Bestandteil.

## § 2 Gegenstand der Arbeiten

(1) Die Parteien sind sich darüber einig, dass in und außerhalb der Wohnung des Mieters bauliche Maßnahmen auf dem Anwesen durchgeführt werden.

(2) Art und Umfang der Maßnahmen im Einzelnen ergeben sich aus der als **Anlage 1** beigelegten Baubeschreibung. Sie ist Vertragsbestandteil.

## § 3 Duldung

Der Mieter verpflichtet sich, sämtliche Erhaltungs- und Modernisierungsarbeiten einschließlich der Außenarbeiten gemäß **Anlage 1** zu dulden. Der Mieter gewährt dem Vermieter, von

diesem beauftragten Bauunternehmen und sonstigen Projektbeteiligten nach vorheriger Ankündigung und Absprache während der allgemein üblichen Zeiten Zutritt zu seiner Wohnung, sofern dies für die Durchführung der Erhaltungs- und Modernisierungsarbeiten einschließlich von Nebenarbeiten (z. B. Aufmaß der Wohnflächen, Bestandsaufnahme der Bausubstanz etc.) erforderlich ist.

Der Mieter erklärt, dass zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses keine sozialen oder wirtschaftlichen Härtegründe bei ihm, seiner Familie oder seinen Haushaltsangehörigen vorliegen, weil weder die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters noch die in § 13 dieser Vereinbarung geregelte Mieterhöhung eine soziale oder wirtschaftliche Härte begründen.

Sollten nach Abschluss dieser Vereinbarung Härtegründe entstehen, teilt der Mieter diese dem Vermieter zeitnah mit.

#### **§ 4 Kündigung**

Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Abschluss dieser Vereinbarung folgt, außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen.

Unabhängig davon bleibt der Mieter auch berechtigt, nach Zugang einer Modernisierungsankündigung das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen. Die Kündigung muss bis zum Ablauf des Monats erfolgen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt.

#### **§ 5 Baubeginn**

Die Erhaltungs- und Modernisierungsarbeiten beginnen mit Einrichtung der Baustelle. Datum des Baubeginns ist voraussichtlich der ... ..

#### **§ 6 Baufertigstellung**

Die Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen gelten als abgeschlossen, wenn sämtliche Arbeiten gemäß **Anlage 1**, mit Ausnahme unwesentlicher Nacharbeiten außerhalb der Wohnung des Mieters, vollständig ausgeführt wurden.

Datum der Baufertigstellung ist voraussichtlich der ... ..

#### **§ 7 Dauer und zeitliche Lage der Arbeiten in der Wohnung des Mieters**

Die Dauer und zeitliche Lage der Arbeiten in der Wohnung des Mieters auszuführenden Arbeiten ergeben sich aus dem als **Anlage 2** beigefügten Bauzeitenplan.

Der Vermieter wird den Mieter unverzüglich informieren, wenn sich Änderungen im Hinblick auf die Dauer und zeitliche Lage der in der Wohnung des Mieters auszuführenden Arbeiten ergeben und dem Mieter für seine Wohnung einen aktuellen Bauzeitenplan übersenden.

## § 8 Gebot der Rücksichtnahme

Der Vermieter wird die Arbeiten möglichst schonend und zügig und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Wohnung bewohnt ist, durchführen.

Der Mieter wird die Durchführung der Arbeiten nicht behindern oder erschweren.

## § 9 Bauvorbereitung bzw. Baureinigung

Der Vermieter wird für alle erforderlichen Aus- und Einräumarbeiten in der Wohnung, dem Keller oder dem Speicherabteil des Mieters sowie das Abdecken, z. B. durch Folien, geeignete Hilfskräfte und Material zur Verfügung stellen. Der Vermieter stellt jeweils nach Durchführung der einzelnen Maßnahmen in der Wohnung in Absprache mit dem Mieter Reinigungskräfte zur Verfügung.

Sofern Gegenstände oder Haustiere des Mieters nicht in dessen Wohnung untergebracht werden können, wird der Vermieter in Absprache mit dem Mieter auf seine Kosten für eine geeignete Unterbringung und den Transport sorgen.

Sofern der Mieter dieses wünscht, kann er die vorgenannten Arbeiten auch selbst ausführen. In diesem Fall gilt § 10. Der Mieter wünscht folgende Arbeiten selbst auszuführen: ... ..  
...

Wertgegenstände, z. B. Schmuck oder Laptop etc., wird der Mieter selbst sicher verwahren; seine persönlichen Sachen räumt der Mieter selbst weg.

## § 10 Aufwendungsersatz

Der Vermieter verpflichtet sich, für etwaige Aufwendungen, welche der Mieter infolge der in **Anlage 1** genannten Arbeiten zu bestreiten hat, angemessenen Aufwendungsersatz zu leisten. Der Vermieter verpflichtet sich, mit Beginn der Arbeiten hierzu einen Vorschuss in Höhe von ... .. EUR zu bezahlen.

Der Mieter ist verpflichtet, über den geleisteten Vorschuss nach Abschluss der Arbeiten abzurechnen. Dabei hat er Art und Umfang der gemachten Aufwendungen darzulegen und der Höhe nach aufzuschlüsseln. Hierbei sind sich die Parteien darüber einig, dass für Arbeiten, welche vom Mieter in Eigenleistung erbracht werden, z. B. Reinigung, Räumung, Malerarbeiten usw., ein Stundensatz von ... .. EUR (10,00 € bis 15,00 €) vereinbart ist. In allen Fällen etwaiger Neuanschaffungen ist ein Abzug „neu für alt“ vorzunehmen.

## § 11 Vorherige bauliche Maßnahmen des Mieters

Der Mieter hat in der Vergangenheit

- mit Zustimmung des Vermieters<sup>1</sup>
- ohne Zustimmung des Vermieters<sup>1</sup>

wohnwerterhöhende bauliche Maßnahmen vorgenommen, die durch die unter § 2 geplanten Maßnahmen wertlos werden oder beseitigt werden müssen, konkret ... ..

---

<sup>1</sup> Zutreffendes ankreuzen.

Der Vermieter erklärt sich bereit, für die insoweit nutzlosen Investitionen des Mieters einen Erstattungsbetrag in Höhe von ... .. EUR zu zahlen, der den Zeitwert angemessen berücksichtigt. Der Betrag wird mit Beginn der baulichen Maßnahme gemäß § 5 des Vertrages fällig.

## § 12 Mietersprechstunde

Während der Bauzeit ist der Vermieter für den Mieter für alle Fragen oder Probleme im Zusammenhang mit der Baumaßnahme werktags in der Zeit von ... .. Uhr bis ... ..  
... .. Uhr unter ... .. (Telefonnummer Vermieter) telefonisch erreichbar.

## § 13 Mieterhöhung

Wegen der Modernisierungsmaßnahmen erhöht sich die derzeit gezahlte Miete (Netto-/Brutto-/Teilbrutto<sup>2</sup>) in Höhe von ... .. EUR

- statt der gesetzlich zulässigen 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten jährlich um ... .. % auf voraussichtlich ... .. EUR gemäß Kostenaufstellung und Verteilerschlüssel (**Anlage 3**)<sup>1</sup>
- pauschal um ... .. EUR.<sup>1</sup>

Die Miete wird daher zwischen den Parteien für die Zeit ab dem 1. auf die Baufertigstellung folgenden Monats einvernehmlich wie folgt festgelegt:

- |   |  |
|---|--|
| a) Miete (Netto/Brutto/Teilbrutto <sup>2</sup> )  | ... .. EUR/Monat   |
| b) Betriebskostenvorauszahlung wie bisher bzw.<br>alternativ: Betriebskostenpauschale wie bisher bzw. | ... .. EUR/Monat <sup>2</sup><br>... .. EUR/Monat <sup>2</sup> |
| c) Heiz- und Warmwasserkostenvorauszahlung wie bisher bzw.  | <u>... .. EUR/Monat<sup>2</sup></u>                            |
| <b>Gesamtmiete neu</b>  | <b>... .. EUR/Monat</b>  |

Diese Vereinbarung ersetzt die Modernisierungsankündigung in Bezug auf § 559 b Abs. 2 Nr. 1 BGB.

Weitere Mieterhöhungen werden für die nächsten ... .. Jahre ausgeschlossen. Hiervon sind Betriebskostenerhöhungen ausgenommen.

## § 14 Nachweis der Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Der Vermieter wird die angefallenen Modernisierungskosten durch eine Schlussabrechnung entsprechend § 559 BGB und den Nachweis belegen, dass die Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen gemäß **Anlage 1** fachgerecht und vollständig ausgeführt wurden.

## § 15 Mietbindung

Die Parteien sind sich darüber einig, dass ab Unterzeichnung und für die Dauer von drei Jahren, gerechnet ab Baufertigstellung, keine weiteren Modernisierungsarbeiten in der Wohnung des Mieters durchgeführt werden, es sei denn, die Maßnahmen sind nur unerheblich

---

<sup>2</sup> Nichtzutreffendes streichen

beeinträchtigt und es ist damit keine Erhöhung der Miete aufgrund der Modernisierung verbunden.

## § 16 Mietminderung

Für Mietminderungsansprüche während der Bauzeit vereinbaren die Parteien Folgendes:

Für den Zeitraum zwischen Baubeginn und Baufertigstellung wird vom Vermieter eine pauschale Mietminderung in Höhe von ... .. % der monatlichen Miete gewährt.

Sollte die Dauer der in der Wohnung des Mieters auszuführenden Arbeiten gemäß dem als **Anlage 2** beigefügten Bauzeitenplan überschritten werden, kann der Mieter für den Zeitraum der Überschreitung nach seiner Wahl statt der pauschalen Mietminderung die gesetzlichen Mietminderungsrechte geltend machen.

Sollten nach dem Datum der geplanten Baufertigstellung noch Mietminderungsgründe (wegen Arbeiten außerhalb der Wohnung) fortbestehen, berechtigen diese den Mieter zur Geltendmachung der gesetzlichen Mietminderungsrechte.

## § 17 Sonstiges

Der Vermieter wird durch entsprechende Vereinbarungen sicherstellen, dass etwaige Erwerber/Rechtsnachfolger in diese Vereinbarung eintreten und diese Verpflichtung ihrerseits an den Erwerber/Rechtsnachfolger weitergeben.

Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Das gilt auch für jeden Verzicht auf das Schriftformerfordernis.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, so sind die übrigen Bestimmungen des Vertrages in ihrer Rechtswirksamkeit nicht berührt. Die Vertragspartner sind verpflichtet, anstelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Ausfüllung einer Lücke eine angemessene Regelung zu vereinbaren, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie diesen Punkt bedacht hätten.

Im Übrigen bleiben die Regelungen des Mietverhältnisses unverändert.

.....  
(Ort, Datum)

.....  
(Ort, Datum)

.....  
(Vermieter)

.....  
(Mieter)

Anlage 1 Baubeschreibung  
Anlage 2 Bauzeitenplan  
Anlage 3 Kostenaufstellung und Verteilerschlüssel