

Mustervereinbarung einer Modernisierung durch den Mieter

Zwischen (Vornahme, Name).....,

wohnhaft
Vermieter,

und

(Vorname, Name)
Mieter,

wird zur Durchführung von baulichen Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken, folgende Vereinbarung geschlossen:

§ 1 Allgemeines

Die Vereinbarung bezieht sich auf die Wohnung des Mieters (Ort, Straße, Hausnummer, Geschoss)

Die Vereinbarung ist eine Ergänzungsvereinbarung zum Mietvertrag vom und wird dessen Bestandteil.

§ 2 Gegenstand der Arbeiten

Die Parteien sind sich darüber einig, dass folgende bauliche Maßnahmen durchgeführt werden:

Lfd. Nr.	Bauliche Maßnahme	Raum	Besondere Bestimmungen	Leistung durch Mieter/Handwerker	Veranschlagte Kosten
z.B. 1)	Erneuerung der Elektroinstallation	Küche, Bad, Flur, Wohn- und Schlafzimmer	Kat 5 Kabel Bad, Kat 3 Kabel in allen übrigen Räume	Verlegung Kabel unter Putz und Tapezierung/ <u>Mieter</u> . Anschlüsse an Steckdosen und Sicherungskasten/ <u>Elektromeister</u>	Mieter: € Handwerker: €
z.B. 2)	Verlegung Parkettboden	Wohnzimmer	Parkett des Fabrikats „.....“, Typ „.....“, eiche	Verlegung Parkettboden/ <u>Mieter</u> Trittschallisolierung/ <u>Fachhandwerker</u>	Mieter: € Handwerker: €

Der Vermieter beteiligt sich an den vorbezeichneten Modernisierungsmaßnahmen

- mit einem finanziellen Betrag von €. Der vorgenannte Betrag wird bis zum (Datum) auf das bekannte Bankkonto des Mieters gezahlt.
 - mit folgenden Maßnahmen/Leistungen
-

§ 3 Leistungen des Mieters

Der Mieter führt die baulichen Maßnahmen im eigenen Namen sowie auf eigene Kosten und auf eigene Rechnung aus, soweit sie nicht gemäß § 2 dem Vermieter obliegen. Er ist dem Vermieter gegenüber verpflichtet, die Arbeiten ordnungsgemäß durchzuführen.

Die Anlagen und Einrichtungen, mit denen die Wohnung aufgrund dieser Vereinbarung ausgestattet wird, gehen in das Eigentum des Vermieters über, auch soweit sie nicht wesentliche Bestandteile der Mietsache werden. Der Mieter verzichtet auf sein Recht, solche Anlagen und Einrichtungen wegzunehmen.

Zur Vermeidung von Schäden aus der Durchführung der Maßnahmen verpflichtet sich der Mieter, Arbeiten, die besondere Fachkenntnisse und die Einhaltung technischer Vorschriften erfordern, nur durch Fachfirmen oder in fachkundiger Selbsthilfe oder Nachbarschaftshilfe durchzuführen.

§ 4 Leistungszeitraum

Die Arbeiten sollen in der Zeit vom (Monat, Jahr)

bis (Monat, Jahr) durchgeführt werden.

§ 5 Kosten

Die Kosten des Mieters für die gesamten in § 2 aufgelisteten Maßnahmen einschließlich der hierdurch verursachten Instandsetzungsarbeiten werden

voraussichtlich € (in Worten Euro) betragen.

Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

- Handwerkerleistungen gem. beigefügten Kostenvoranschlägen ca.	€
- Materialkosten€
- Arbeitsaufwand des Mieters	- pauschal
€
	- nach Arbeitszeit mit einem
	Stundensatz von€,
	insgesamt von ca.
€
Insgesamt also von ca.€

Nach Abschluß der Maßnahmen sind die Arbeiten vom Vermieter abzunehmen und die endgültigen Kosten des Mieters festzustellen. Hierüber wird ein Abnahme – und Kostenfeststellungsprotokoll aufgenommen. Dieses Protokoll wird Vertragsbestandteil. Zur Feststellung der endgültigen Kosten hat der Mieter Rechnungsbelege beizubringen.

Übersteigt der Endbetrag der festgestellten Kosten die voraussichtlich veranschlagten Kosten nach diesem Paragraphen um mehr als %, wird der überschießende Betrag für die Abwohndauer und den Restwert nicht berücksichtigt.

§ 6 Abwohndauer

Die Abwohndauer beträgt jeweils (*Zahl/Vorschlag Bundesregierung: 4 Jahre*)

..... Jahre für Aufwendungen in Höhe einer Jahresmiete, insgesamt jedoch mindestens fünf Jahre. Die Abwohndauer beginnt mit der Abnahme der Arbeiten. Als Jahresmiete gilt das Zwölfwache der monatlichen Miete bei Abschluß dieser Vereinbarung; Nebenkosten über die gesondert abzurechnen ist, bleiben unberücksichtigt.

§ 7 Kündigungsverzicht

Der Vermieter verzichtet für die Abwohndauer auf sein ordentliches Kündigungsrecht gem. § 573 BGB.

§ 8 Mieterhöhung und Mietreduzierung

Bauliche Maßnahmen die Gegenstand dieser Vereinbarung, bleiben während der gesamten Mietdauer bei Mieterhöhungen nach § 558 BGB außer Betracht. Der Mieter ist für die gleiche Zeit verpflichtet für die Instandhaltung, Wartung und gegebenenfalls Erneuerung der Einrichtung zu sorgen.

Der Vermieter verzichtet bis zum (Datum) auf Mieterhöhungen nach § 558 BGB.

Bis zum (Datum) wird die derzeitige Nettomiete von (Betrag) € um (Betrag) € auf (Betrag) € reduziert.

§ 9 Abwicklung bei Beendigung des Mietverhältnisses und bei nachfolgenden Maßnahmen des Vermieters.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter unabhängig von der vereinbarten Abwohndauer Anspruch auf Rückzahlung des Restwerts der durchgeführten Maßnahmen.

Der Anspruch auf Rückzahlung besteht auch dann, wenn die baulichen Maßnahmen des Mieters durch nachfolgende Maßnahmen des Vermieters zerstört oder wertlos gemacht werden.

Für die Berechnung des Restwerts werden von den im Abnahme- und Kostfeststellungsprotokoll genannten Aufwendungen des Mieters bis zum Ablauf

eines Jahres (*Vorschlag Bundesregierung: 20 %*) % und in den folgenden Jahren jeweils weitere (*Vorschlag Bundesregierung: 10%*) % abgezogen.

Ein eventuell verbleibender Restwert ist dem Mieter spätestens vier Wochen nach Beendigung des Mietverhältnisses zu erstatten.

§ 10 Sonstige Vereinbarung

.....
.....
.....

(Ort, Datum)

Vermieter

Mieter

Abnahme- und Kostenfeststellungsprotokoll

I. Abnahme

Der Vermieter bestätigt, dass die in § 2 der Modernisierungsvereinbarung vom (Datum) bezeichneten Maßnahmen ordnungsgemäß durchgeführt und keine Mängel festgestellt wurden:

ja nein

Es wurden folgende Mängel festgestellt:

.....

.....

Der Mieter verpflichtet sich, die festgestellten Mängel bis spätestens zum (Datum) zu beseitigen.

Bei folgenden Maßnahmen

.....

..... ist streitig, ob sie ordnungsgemäß durchgeführt worden sind.

Die Parteien unterwerfen sich der Beurteilung durch einen neutralen Handwerksmeister, der von der Handwerkskammer benannt wird. Die dabei anfallenden Kosten tragen beide Parteien zur Hälfte. Der Mieter verpflichtet sich die vom Handwerksmeister festgestellten Mängel bis zum (Datum) zu beseitigen.

II. Kostenfeststellung

Mieter und Vermieter stellen übereinstimmend fest, dass für die in § 2 der Modernisierungsvereinbarung vom (Datum) bezeichneten baulichen

Maßnahmen Aufwendungen des Mieters in Höhe von € zu berücksichtigen sind.

(Ort, Datum)

Vermieter

Mieter