

ENTWURF

Vereinbarung über Modernisierungsmaßnahmen zur Einsparung von Wärmeenergie und/oder Wasser und/oder Strom (nicht Zutreffendes streichen) bei einem Gewerbemietverhältnis

zwischen

< Herrn / Frau / Fa. >
Mustermann
Musterstraße
Musterort
- nachfolgend Vermieter genannt -

und

< Herrn / Frau / Fa. >
Mustermann
Musterstraße
Musterort
- nachfolgend Mieter genannt -

Präambel

1. Mieter und Vermieter haben am _____ einen befristeten/unbefristeten Mietvertrag über eine Gewerbefläche (Büro, Verwaltung, Logistik, Lager, etc. – Nutzung kann spezifiziert werden) mit der Anschrift _____ abgeschlossen.
2. Der Vermieter beabsichtigt, das Gewerbeobjekt zu modernisieren, um
 - a. den Gebrauchswert der Gewerbefläche /-einheit nachhaltig zu erhöhen (Erhöhung Gebrauchswert – Beispiele: Einbau Zentralheizung; Isolierglasfenster; Schallsolierung),
 - b. die allgemeinen Nutzungsverhältnisse auf Dauer zu verbessern (Verbesserung Gebrauchswert – Beispiele: Einbau Fahrstuhl; Türöffner mit Gegensprechanlage) und/oder
 - c. nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser zu bewirken (Einsparung Energie – Beispiele: Wärmedämmung Dach/Fassade/Geschossdecken; moderne Niedrigenergieheizung; Solar-/Wärmepumpenanlage im Einzelfall)

- nicht Zutreffendes streichen -
3. Die derzeit geltende einschlägigen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zu Modernisierungsmaßnahmen und damit zusammenhängenden Mieterhöhungen bei privatem Mietwohnraum lauten wie folgt (**Hinweis:** für gewerblich genutzte Flächen gibt es dahingehend keine Einschränkungen, hier gilt vollumfänglich Vertragsfreiheit; die gesetzlichen Bestimmungen können aber als Anhaltspunkte herangezogen werden):

ENTWURF

§ 554 Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

(1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind.

(2) Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden. Dies gilt nicht, wenn die Maßnahme für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters und die zu erwartende Mieterhöhung zu berücksichtigen. Die zu erwartende Mieterhöhung ist nicht als Härte anzusehen, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er allgemein üblich ist.

(3) Bei Maßnahmen nach Absatz 2 Satz 1 hat der Vermieter dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie voraussichtlichen Umfang und Beginn, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung in Textform mitzuteilen. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, außerordentlich zum Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Diese Vorschriften gelten nicht bei Maßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.

(4) Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Maßnahme nach Absatz 1 oder 2 Satz 1 machen musste, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 2 bis 4 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 559 Mieterhöhung bei Modernisierung

(1) Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er die jährliche Miete um 11 vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

(2) Sind die baulichen Maßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

4. Mieter und Vermieter sind <sich der gemeinsamen Verantwortung bewußt> / <gemeinsam der Überzeugung> / <_____> (*Hinweis: hier können individuelle Motive auf Seiten der Mietvertragsparteien festgehalten werden*), dass der Vermieter

ENTWURF

mithilfe von wirtschaftlich vernünftigen, geeigneten und effektiven Modernisierungsmaßnahmen auch zu nachhaltigen Einsparungen von Endenergie (Wärme und/oder Strom) und/oder Wasser beiträgt, die für den Gebrauch des Wohngebäudes / der Wohnung / des Nutzwertes der gewerblichen Fläche benötigt werden und ihren Ursprung nicht in dem individuellen Nutzerverhalten des Mieters haben. Der Mieter seinerseits unterstützt die geplanten Maßnahmen, insbesondere ist er nach Maßgabe der nachfolgenden Regelung in § 3 mit der neuen Miethöhe einverstanden, die der Vermieter darin (wie von der Rechtsprechung gefordert) transparent dargelegt hat.

5. Vor diesem Hintergrund vereinbaren Mieter und Vermieter in Ergänzung des Mietvertrages Folgendes:

§ 1 Modernisierungsmaßnahmen

1. Der Vermieter wird an / in dem Gewerbeobjekt Modernisierungsmaßnahmen in dem Zeitraum _____ 2012 bis _____ 2012 / 2013 durchführen, die sich im einzelnen aus der sog. Maßnahmen-/Baubeschreibung (Anlage 1) und dem Bauzeitenplan (Anlage 2) ergeben. Dabei wird in der Anlage 1 abschließend aufgelistet, um welche Art von Modernisierungsmaßnahmen es sich handelt (Erhöhung Gebrauchswert und/oder Verbesserung Gebrauchswert und/oder Einsparung Energie).
2. Die Maßnahmen an dem Gewerbegebäude werden voraussichtlich bis zum _____ abgeschlossen sein. Während der Maßnahmen ist es erforderlich, die Gewerbefläche des Mieters für Baumaßnahmen zu betreten. Der Mieter erteilt hiermit seine ausdrückliche Zustimmung zum Betreten seiner Gewerbefläche für Zwecke der Inaugenscheinnahme, Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahmen. Dabei wird der Mieter mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf schriftlich über Art und Umfang der Benutzung seiner Wohnung in Kenntnis gesetzt:
 - a. Inaugenscheinnahme:
 - Sichtprüfung der Innen- und Aussenwände
 - Sichtprüfung der Fenster
 - Sichtprüfung der Ver- und Entsorgungsanlagen (Trinkwasser-/Abwasserleitungen, Heizkörper und -leitungen, Heizungsanlage)
 - b. Baumaßnahmen (Beispiele)
 - Einbau von Wärmeschutzfenster, Wechsel / Ausbau der ggf. vorhandenen Rollladenkästen, Wechsel der Außentüre(n)
 - Maßnahmen an den Heizkörpern und/oder Warmwasseraufbereitungsgeräten, z.B. Installation von Heizkörperthermostatventilen, Einbau einer Niedrigenergieheizung
 - Maßnahmen an der Kalt-/Warmwasserversorgung, z.B. Einbau von Warm- und Kaltwasserzählern

ENTWURF

- Maßnahmen an der Keller- und / oder oberen Geschößdecke
 - Vornahme einer Innendämmung (nur für den Fall, dass es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt und eine Aussendämmung nicht möglich ist)
3. Der Bauzeitenplan (Anlage 2) wird allgemein zugänglich aufgehängt und falls erforderlich aktualisiert.

§ 2 Duldungspflicht des Mieters; Rücksichtnahme

1. Der Mieter verpflichtet sich zur Duldung aller Besichtigungs- und Baumaßnahmen, die zur Planung und Durchführung der Modernisierung der Gewerbefläche vorgenommen werden. Dies gilt für eine einzelne Maßnahme nur dann nicht (sog. Härtefall), wenn die Maßnahmen für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würden, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Wohngebäude nicht zu rechtfertigen sind. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, die ggf. vorausgegangenen Aufwendungen des Mieters und die zu erwartende Mieterhöhung zu berücksichtigen.
2. Der Mieter erklärt, dass bei Abschluss dieser Vereinbarung keine Härtegründe gemäß Abs. 1 Satz 2 vorliegen. Der Mieter teilt ggf. später auftretende Fälle dem Vermieter unverzüglich mit, die die Duldung der Maßnahmen ausschließen könnten.
3. Der Vermieter und die von ihm beauftragten Dritten (Planer, Bauunternehmen, Handwerksbetriebe) werden die Maßnahmen in der Wohnung / Gewerbefläche des Mieters möglichst rücksichtsvoll durchführen und eventuell dadurch entstehende Schäden an dem Eigentum des Mieters ersetzen.
4. Der Vermieter wird ggf. für die Durchführung der Maßnahmen in der Wohnung bzw. dem Keller-/Speicherabteil / Gewerbefläche des Mieters erforderlichen Aus- und Einräumarbeiten personelle Unterstützung sicherstellen sowie geeignetes Schutz-/Abdeckmaterial und ggf. Unterstellmöglichkeiten für die Gegenstände des Mieters auf seine Kosten zur Verfügung stellen. Nach Abschluss der einzelnen Maßnahmen wird der Vermieter die Reinigung der Wohnung auf seine Kosten veranlassen. Der Mieter ist verpflichtet, alle dazu nötigen Vorbereitungen vor Beginn der Reinigung zu treffen.

§ 3 Mietminderung und Mieterhöhung

1. Der Mieter verzichtet ab Beginn der Modernisierungsmaßnahmen für die Dauer von höchstens ___ Monat /-en auf die Geltendmachung von Mietminderungsansprüchen in Höhe von ____ Prozent seiner Grundmiete (netto), wenn und soweit es sich um Maßnahmen zur Einsparung von Energie und/oder Wasser handelt. Der Mieter ist ausdrücklich vom Vermieter darauf hingewiesen worden, dass er mit diesem Einverständnis auf

ENTWURF

ihm zustehende Rechte verzichtet. Dazu willigt der Mieter ein, weil die Maßnahmen im wesentlichen dazu dienen, die nach Abschluss der energetischen Sanierung von ihm zu zahlenden Heizkosten zu reduzieren. Zudem ist dem Mieter bewußt, dass sich die auf die energetische Sanierung entfallenden Investitionen erst mittelfristig für den Vermieter amortisieren.

2. Ungeachtet dessen vereinbaren Mieter und Vermieter eine Mietminderung von ____ Prozent der jeweiligen monatlichen Grundmiete (netto), weil der Mieter durch die Maßnahmen in seinem vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt ist. Dies gilt längstens für die Zeit von Beginn bis zum Abschluss der Maßnahmen
 - a. in der Wohnung des Mieters
 - b. an den Fenstern und der Aussenfassade sowie
 - c. im Dachgeschoss.

Die monatlich zu zahlenden Miete beträgt daher für die Zeit vom _____ bis zum _____ (voraussichtlicher Abschluss der den Mieter beeinträchtigenden Maßnahmen).

3. Nach Abschluss der energetischen Maßnahmen wird der Vermieter eine sog. Modernisierungs-Mieterhöhung verlangen, wenn die Maßnahmen zu einer Einsparung von Energie oder Wasser führen. Wie in der nachfolgenden Bestimmung dargestellt, wird das gewerblich genutzte Gebäude nach Abschluss der energetischen Sanierung einen niedrigeren Energiebedarf / Wasserbedarf haben als vorher. Daher wird sich die jährliche Grundmiete (nettokalt) um 11 Prozent der auf den Mietgegenstand des Mieters entfallenden, anteiligen Kosten für die energetische Sanierung erhöhen.

§ 4 Berechnung der Mieterhöhung nach energetischer Sanierung und Gesamtmiete

1. Vor Beginn der energetischen Sanierungsmaßnahmen hat der Vermieter die Erstellung eines Energiegutachtens in Auftrag geben. Dies beinhaltet auch eine Thermografie- sowie eine Blower-Door-Messung nach den einschlägigen Bestimmungen der DIN, wobei auch der energetische Zustand des Mietgegenstandes des Mieters erfasst wurde. Auf der Grundlage des Energiegutachtens des Ing. Büro / Energieberaters / Sachverständigen _____ vom _____ wurde ein Energiekennwert von _____ kWh / m² und Jahr für das Gebäude festgestellt. In dem Gutachten wurden im wesentlichen folgende energetische Verbesserungsmaßnahmen empfohlen (*Unzutreffendes bitte streichen*):
 - a. Optimierung / Austausch Heizungsanlage / Investition in Solarthermieanlage bzw. alternativ in Wärmepumpe
 - b. Dämmung Kellergeschoß und der offenliegenden Heiz- und Warmwasserleitungen
 - c. Dämmung oberstes Dachgeschoß

ENTWURF

- d. Ausbau der alten _____ Fenster und Einbau neuer Fenster mit einem U-Wert (Wärmedurchgangskoeffizient) von _____ W / m² K.
 - e. Erneuerung der Fensterstürze / Dämmung der Rolladenkästen / Erneuerung der Dach-/Wandabschlüsse
 - f. Installation eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS) mit einer Dämmstoffdicke von _____ cm und auf der Basis _____ (Material)
 - g. Ausfüllen des zweischaligen Mauerwerks mit Dämmmaterial
 - h. Installation einer mechanischen Entlüftung mit / ohne Wärmerückgewinnung
 - i. Dämmung des Daches
 - j. Einbau intelligenter Zähler zur Messung von Wasser-, Wärme- und Stromverbrauch
2. Nach Abschluss der energetischen Sanierungsmaßnahmen ist auf der Grundlage der errechneten U-Werte der erneuerten Bauteile und wegen der Installation eines neuen Heizungssystems unter Einschluss einer Solarthermieanlage bzw. Wärmepumpe (Sole/Grundwasser/ Luft – *Unzutreffendes bitte streichen*) ein Energiekennwert von _____ möglich. Zur Bestimmung des exakten Wertes wird ein weiteres Gutachten erstellt und der tatsächliche Energiekennwert ermittelt. Der Vermieter wird dem Mieter eine Kopie des Gutachtens bzw. der Energiekennwertberechnung zusenden.
3. Die Investitionskosten für die energetische Sanierung werden voraussichtlich _____ Euro betragen. Dazu zählen abschließend folgende Maßnahmen (*Unzutreffendes bitte streichen – Anlehnung an KfW-Förderantrag sinnvoll*):
- a. Optimierung / Austausch Heizungsanlage / Investition in Solarthermieanlage bzw. alternativ in Wärmepumpe
 - b. Dämmung Kellergeschoß und der offenliegenden Heiz- und Warmwasserleitungen
 - c. Dämmung oberstes Dachgeschoß
 - d. Ausbau der alten _____ Fenster und Einbau neuer Fenster mit einem U-Wert (Wärmedurchgangskoeffizient) von _____ W / m² K.
 - e. Erneuerung der Fensterstürze / Dämmung der Rolladenkästen / Erneuerung der Dach-/Wandabschlüsse
 - f. Installation eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS) mit einer Dämmstoffdicke von _____ cm und auf der Basis _____ (Material)
 - g. Ausfüllen des zweischaligen Mauerwerks mit Dämmmaterial
 - h. Installation einer mechanischen Entlüftung mit / ohne Wärmerückgewinnung
 - i. Dämmung des Daches
 - j. Einbau intelligenter Zähler zur Messung von Wasser-, Wärme- und Stromverbrauch
4. Der Flächenanteil der gewerblichen Fläche des Mieters beträgt bei _____ m² Nutzfläche und einer Gebäude-Nutzfläche von insgesamt _____ m² _____ Prozent.

ENTWURF

Von den Gesamtkosten gemäß Ziffer 3. in Höhe von _____ Euro entfallen damit _____ Euro (= ____ Prozent) auf den Mietgegenstand.

5. Wegen der verbesserten energetischen Bilanz des Gebäudes ist nach Abschluss der Sanierung ein geringerer Energieeinsatz zur Wärme- und Warmwasserversorgung erforderlich. Damit sinken die jährlichen Energiekosten um voraussichtlich _____ Prozent, was nach derzeitigem Preisniveau für den eingesetzten Brennstoffträger _____ (Heizöl, Erdgas, Bioerdgas, Holzpellets, Fernwärme, Solarthermie, Wärmepumpe – Zutreffendes einsetzen) _____ Euro. Der Vermieter kann zwar erstmalig im Laufe des Jahres ____ über den neuen Energieverbrauch abrechnen. Gleichwohl wirken sich die energetischen Maßnahmen unmittelbar nach ihrem Abschluss auf den Energieverbrauch aus. Daher sinkt die monatlichen Heizkostenvorauszahlung des Mieters ab dem Zeitpunkt, ab dem die Mieterhöhung wegen der energetischen Sanierung in Kraft tritt.
6. Die monatliche Gesamtmiete wird damit wie folgt neu berechnet:
- | | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Monatliche Grundmiete (kalt) bisher | _____ Euro |
| Monatlicher Modernisierungsbetrag | _____ Euro |
| Betriebskostenvorauszahlung | _____ Euro |
| Heizkostenvorauszahlung | _____ Euro |
| Gesamtmiete | _____ Euro |
7. Die neue Gesamtmiete ist ab _____ (Zeitpunkt, ab dem die Mieterhöhung wegen der energetischen Sanierung wirkt) fällig und vom Mieter auf das ihm bekannte Konto des Vermieters bei _____, BLZ _____, Konto, _____ zu zahlen.

§ 5 Investitionen und Aufwendungen durch den Mieter (Nichtzutreffendes bitte streichen)

1. Der Mieter hat seit Beginn der Laufzeit des Mietvertrages verschiedene bauliche Maßnahmen in dem Mietgegenstand durchgeführt und dafür auch die Kosten getragen.
2. Infolge der Sanierungsmaßnahmen durch den Vermieter werden diese Investitionen zum Teil wertlos, so dass der Vermieter auf der Grundlage entsprechender Belege, Rechnungskopien und/oder anderer tauglicher Unterlagen diese Investitionen dem Mieter zum Zeitwert (einschließlich Berücksichtigung der Abschreibung) erstattet. Der Betrag wird fällig mit Beginn der Baumaßnahmen.
3. Der Mieter teilt dem Vermieter nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung unverzüglich seine Bankverbindung mit.
4. Sind dem Mieter infolge der Baumaßnahmen gemäß § 1.1 in Verbindung mit Anlage 1 Aufwendungen zwangsläufig entstanden, so hat sie der Vermieter in angemessenem

ENTWURF

Umfang zu ersetzen. Dieser Aufwandsersatz kann bestimmte Anschaffungen, Einrichtungsgegenstände, Räumungs- und Reinigungsmaßnahmen betreffen. Der Mieter kann diese Maßnahmen auch selbst ausführen, wofür ihm ein angemessener Aufwandsersatz vom Vermieter gezahlt wird.

§ 6 Lüftungsanlage mit / ohne Wärmerückgewinnung und Lüftung der Gewerbefläche

1. Die Gewerbefläche (*Unzutreffendes bitte streichen*) des Mieters befindet sich aufgrund der energetischen Sanierung in einem gutachterlich belegbaren Zustand. *Ergänzung / Variante:* Für die Gewerbefläche hat der Vermieter auf der Grundlage des Energiegutachtens für das Gebäude auszugsweise Daten über den energetischen Zustand erstellen lassen. Dem Mieter ist der betreffende Auszug aus dem Energiegutachten übergeben und erläutert worden.
2. Bestandteil der energetischen Sanierung war die Installation einer automatischen / mechanischen Lüftungsanlage mit / ohne Wärmerückgewinnung. Diese Anlage und ihre Funktionsweise wird eingehend in dem als Anlage 3 zu dieser Vereinbarung beigefügten Hinweisschreiben „Raumluftoptimierung“ beschrieben (*streichen, falls nicht zutreffend*)
3. Die Gewerbefläche befindet sich in einem bauphysikalisch / raumlufttechnisch ordnungsgemäßen Zustand. Dazu wird ergänzend auf das dem Mieter übergebene auszugsweise Energiegutachten verwiesen. Um diesen Zustand beizubehalten ist allerdings künftig eine aktive Mitwirkung des Mieters nötig. Dazu zählt insbesondere das regelmäßige Lüften der Gewerbefläche. Einzelheiten sind dem als Anlage 3 beigefügten Hinweisschreiben zum richtigen Lüften des Mietgegenstandes zu entnehmen, um beispielsweise Schäden durch Schimmelbildung zu vermeiden.

§ 7 Informations- und Hinweisooptionen

1. Der Vermieter kann den Mieter zusammen mit der jährlichen Betriebs- und Nebenkosten-abrechnung über die von ihm bzw. beauftragten Dritten festgestellten Wirkungen der energetischen Sanierung informieren.
2. (*Variante*) Der Vermieter bietet dem Mieter ein Energiecontrolling der Energieverbräuche und energiebedingten Nebenkosten anhand der Smart-Meter-Verbrauchsdaten für 3 Kalenderjahre nach Abschluss der energetischen Sanierung an. Die Analyse aus dem ersten Jahr dient dazu, technische Anlagen innerhalb eines Jahres aufeinander abzustimmen und zu optimieren, Fehler im System zu beheben und den Mieter zum energieeffizienten Umgang im Gebäude zu beraten. Im zweiten und dritten Jahr der Messung wird dann der optimierte Energieverbrauch festgestellt.

ENTWURF

3. Der Mieter kann seinerseits Hinweise zu seinem Verbrauchsverhalten oder anderweitige Feststellungen im Zusammenhang mit den energetischen Veränderungen dem Vermieter mitteilen.

§ 8 Schlussbestimmungen

....

Ort, Datum

Vermieter

Ort, Datum

Mieter

© Frank Weber

Landauer Straße 6

14197 Berlin

E-Mail: ra-frankweber@t-online.de

ATUM IMMOBILIEN