Vertrag über die Modernisierung durch Mieter (für nicht preisgebundene Wohnungen)

Zwischen .....
(Vorname, Name)

wohnhaft in .....

im Folgenden „Vermieter“ genannt

und

.....
(Vorname, Name)

und dessen / deren Ehegatten.....

wohnhaft in .....

im Folgenden „Mieter“ genannt

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

(1) Die Vereinbarung bezieht sich auf die Wohnung des Mieters im Haus
.....
(Ort, Straße, Hausnummer)
im ..... Geschoss .....
(z. B. rechts, links, Mitte)

(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 der Wohnung des Mieters
…… in sämtlichen Räumen
…… im Bad
…… in der Küche
…… im / in .....
bauliche Maßnahmen durchgeführt werden.
Die Arbeiten betreffen
…… Fenster / Türen / Rollläden
…… Heizung / Warmwasseranlage
……. Wärme- / Schallisolierung von Wänden / Böden / Decken / des Daches
…… Sanitärinstallation
…… Elektroinstallation

(2) Art und Umfang der Maßnahmen im Einzelnen ergeben sich aus der Anlage 1 dieses Vertrages. Sie ist Vertragsbestandteil.

§ 3 Leistungen des Mieters

(1) Der Mieter führt die Maßnahmen im eigenen Namen sowie auf eigene Kosten und auf eigene Rechnung aus, soweit sie nicht gemäß Abschnitt II der Anlage 1 dem Vermieter obliegen. Er ist dem Vermieter gegenüber verpflichtet, die Arbeiten ordnungsgemäß durchzuführen.

(2) 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 des Grundstücks werden. Der Mieter verzichtet auf das Recht, solche Anlagen und Einrichtungen wegzunehmen.

(3) 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.
Der Mieter erklärt, dass er folgende Haftpflichtversicherung abgeschlossen hat:
.....

(4) Die Arbeiten sollen in der Zeit
vom .....(Monat, Jahr)
bis .....(Monat, Jahr)
durchgeführt werden.

(5) Die Kosten des Mieters für die gesamten Maßnahmen einschließlich der hierdurch verursachten Instandsetzungsarbeiten werden voraussichtlich
€ .....
in Worten .....
betragen. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:
….. Handwerkerleistungen gemäß beigefügten Kostenvoranschlägen ca. €.....
….. vom Mieter zu beschaffendes Material ca. €.....
….. Arbeitsaufwand des Mieters, der
….. pauschal bewertet wird mit €.....
….. auf ..... Arbeitsstunden bei einem Stundensatz von € ..... veranschlagt wird; folglich ergibt sich insoweit ein Betrag von
ca. €.....

Insgesamt ca. €.....

(6) Nach Abschluss der Maßnahmen sind die Arbeiten vom Vermieter abzunehmen und die endgültigen Kosten des Mieters festzustellen. Hierüber wird ein Abnahme- und Kostenfeststellungsprotokoll nach Anlage 2 dieser Vereinbarung aufgenommen. Es wird Vertragsbestandteil. Zur Feststellung der endgültigen Kosten hat der Mieter Belege beizubringen.

§ 4 Leistungen des Vermieters

(1) Der Vermieter verzichtet für die Abwohndauer auf sein ordentliches Kündigungsrecht, außer für den Fall einer schuldhaften nicht unerheblichen Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen des Mieters.

(2) Für künftige Mieterhöhungen und für die Instandhaltung der vom Mieter geschaffenen Einrichtungen gilt die bei a) / .b).. vorgesehene Regelung.
a) Die Maßnahmen, die Gegenstand dieser Vereinbarung sind, bleiben während der Abwohndauer bei Mieterhöhungen im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete außer Betracht. Der Vermieter ist für die Dauer des Mietverhältnisses verpflichtet, für die Instandhaltung, Wartung und gegebenenfalls Erneuerung der Einrichtungen zu sorgen. Soweit nach dem Mietvertrag der Parteien Kleinreparaturen und Schönheitsreparaturen vom Mieter übernommen worden sind, gilt dies auch für die neuen Einrichtungen.
b) die Maßnahmen, die Gegenstand dieser Vereinbarung sind, bleiben während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses bei Mieterhöhungen im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete außer Betracht. Der Mieter ist für die gleiche Zeit verpflichtet, für die Instandhaltung, Wartung und gegebenenfalls Erneuerung der Einrichtungen zu sorgen.

(3) Die Abwohndauer

- beträgt jeweils vier Jahre für Aufwendungen in Höhe einer Jahresmiete, insgesamt jedoch mindestens fünf und höchstens fünfzehn Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der Arbeiten. Als Jahresmiete gilt das Zwölffache der monatlichen Miete bei Abschluss dieser Vereinbarung; Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben unberücksichtigt.
- läuft bis zum Ende des Jahres .....

§ 5 Abwicklung bei Beendigung des Mietverhältnisses und bei nachfolgenden Maßnahmen des Vermieters

(1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter Anspruch auf Rückzahlung des Restwerts der durchgeführten Maßnahmen. Der Mieter verzichtet jedoch für die Dauer von ..... Jahren auf sein ordentliches Kündigungsrecht.

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

(3) Für die Berechnung des Restwerts werden von den Aufwendungen des Mieters (Abschnitt II der Anlage 2) bis zum Ablauf eines Jahres nach der Abnahme zwanzig vom Hundert und in den folgenden Jahren jeweils weitere zehn / ..... vom Hundert abgezogen.

§ 6 Sonstige Vereinbarungen

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

....
(Ort, Datum) (Vermieter)

.....
(Ort, Datum) (Mieter)

Anlage 1 zum Vertrag über die Modernisierung durch Mieter (Beschreibung der Maßnahmen)

I. In der Wohnung des Mieters werden unter der Verantwortung des Mieters folgende Maßnahmen durchgeführt:

Lfd. Nr.	Maßnahme	Räume	Besondere Festlegungen	Leistungen	Veranschlagte Kosten
				a) von Handwerkern	a) Handwerker
				b) des Mieters selbst	b) Mieter

Hinweis: Es ist größtmögliche Genauigkeit anzustreben, um Unklarheiten zu vermeiden.

II. Der Vermieter beteiligt sich an den vorbezeichneten Modernisierungsmaßnahmen mit einem finanziellen Beitrag von € .....

… durch folgende Sicherheit für ein Bauspardarlehen / Bankdarlehen des Mieters: .....

… mit folgenden Maßnahmen .....

....
(Ort, Datum) (Vermieter)

.....
(Ort, Datum) (Mieter)

Anlage 2 zum Vertrag über die Modernisierung durch Mieter (Abnahmen und Kostenfeststellung)

I. Abnahme

1. Der Vermieter bestätigt, dass die in § 2 in Verbindung mit Anlage 1 des Vertrages bezeichneten Maßnahmen ordnungsgemäß durchgeführt und keine Mängel festgestellt wurden:
 ja nein

2. Es wurden folgende Mängel festgestellt:
……
……

3. Der Mieter verpflichtet sich, die festgestellten Mängel bis spätestens zum ..... zu beseitigen.

4. 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 je zur Hälfte. Der Mieter verpflichtet sich, die von dem Handwerksmeister festgestellten Mängel binnen ……. Wochen zu beseitigen.

II. Kostenfeststellung

Mieter und Vermieter stellen übereinstimmend fest, dass für die in § 2 in Verbindung mit Anlage 1 des Vertrages bezeichneten Maßnahmen Aufwendungen des Mieters in Höhe von € ..... zu berücksichtigen sind.

....
(Ort, Datum) (Vermieter)

.....
(Ort, Datum) (Mieter)