



Haus & Grund®
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Haus & Grund Württemberg, Werastraße 1, 70182 Stuttgart

Haus & Grund Württemberg
Landesverband Württembergischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

An unsere Mitgliedsvereine

Unsere Zeichen **hs**
Ansprechpartner/in
Datum **10.03.2011**

- Rundschreiben Nr. 7/2011 -

Recht

**Mustermodernisierungsvereinbarung
des Deutschen Mieterbundes**

Vorsitzender Michael Hennrich MdB
Geschäftsführer Ottmar H. Wernicke
Vereinsregister Amtsgericht Stuttgart VR 2396
USt-IdNr. DE 169 503 212
Bankverbindung Stuttgarter Volksbank AG BLZ 60090 100, Konto 299 611 000
Mitglied der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Deutschland,
Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Telefon 07 11 / 2 37 65 0
Telefax 07 11 / 2 37 65 88
Anschrift Werastraße 1, 70182 Stuttgart
email@hausundgrund-wuerttemberg.de
www.hausundgrund-wuerttemberg.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Deutsche Mieterbund hat mit dem Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) gemeinsam eine Broschüre zur energetischen Modernisierung herausgegeben. Kernpunkt der Broschüre ist eine Mustermodernisierungsvereinbarung für Maßnahmen zur Energieeinsparung. Vertreter der Vermieter haben an der Erstellung der Vereinbarung nicht mitgewirkt. Gefördert wird die Broschüre durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit und die BMU-Klimaschutzinitiative.

Haus & Grund Deutschland kann Vermietern nur davon abraten, diese Modernisierungsvereinbarung zu nutzen. Sie enthält verschiedene für den Vermieter nachteilige Vereinbarungen, die durch keine Vorteile ausgeglichen werden. Einzelne nachteilige Vereinbarungen werden nachfolgend nicht abschließend aufgeführt:

§ 1: Der Vermieter verpflichtet sich, einen Bauzeitenplan der Modernisierungsvereinbarung beizufügen. Dies stellt eine erhebliche Erweiterung der bestehenden Informationspflichten dar. Zudem verpflichtet sich der Vermieter bei wesentlichen Änderungen des Zeitplans oder der Baubeschreibung eine schriftliche Ergänzung der Modernisierungsvereinbarung abzuschließen. Da es in der Baupraxis in der Regel zu solchen Änderungen kommt, wird mit dem Abschluss der Modernisierungsvereinbarung demnach keine Rechtssicherheit für den Vermieter erreicht.

§ 2: Hinsichtlich der Duldungspflicht erklärt der Mieter in der Vereinbarung lediglich, dass zurzeit keine Härtegründe bei ihm vorliegen. Er kann aber schon am Tag nach dem Abschluss der Vereinbarung neue Härtegründe aufführen. Für den Vermieter wird daher wiederum keine Rechtssicherheit erreicht.

§ 3: Der Vermieter soll dem Mieter einen exakten Termin des Baubeginns mitteilen. Zudem soll der Vermieter sich verpflichten, die genauen Zeiten für notwendiges Betreten der Mietwohnung dem Mieter mit einer Frist von mindestens 24 Stunden anzukündigen. Dies stellt eine erhebliche Erweiterung der bestehenden Informationspflichten des Vermieters dar. Feste Termine können zudem in der Baupraxis oftmals nicht eingehalten werden.

§ 6: In der Vereinbarung soll vorab eine Höhe der Mietminderung festgelegt werden. Da eine zum Nachteil des Mieters wirkende Vereinbarung gemäß § 536 Abs. 4 BGB unwirksam ist, kann der Mieter im Nachhinein gegebenenfalls eine höhere Minderung geltend machen. Die Vereinbarung setzt also allenfalls eine Mindesthöhe der Mietminderung fest und bringt dem Vermieter keine Rechtssicherheit.

§ 10: Sollte der Mieter aufgrund der Baumaßnahmen vorübergehend aus der Wohnung ausziehen müssen, dann soll es einzig im Ermessen des Mieters liegen, ob er die ursprüngliche Wohnung wieder bezieht. Der Vermieter verpflichtet sich, einen Mietaufhebungsvertrag mit dem Mieter abzuschließen, falls dieser nicht mehr in seine ursprüngliche Wohnung zurückziehen möchte. Zusätzlich soll der Vermieter dem Mieter die Nachteile des vom Mieter gewollten Wohnungswechsels finanziell abgelten.

§ 11: Der Vermieter soll zusichern, dass die Baumaßnahmen eine nachhaltige und spürbare Einsparung von Endenergie bewirken. Diese Garantie kann jedoch oftmals weder vom Vermieter noch irgendeiner anderen Person übernommen werden. Zudem soll der Vermieter lediglich 6 statt 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten bei der Modernisierungsmieterhöhung berücksichtigen. Er soll also auf fast die Hälfte des Mieterhöhungspotenzials verzichten. Im Gegenzug soll der Vermieter genutzte Fördermittel bei der Mieterhöhung nicht berücksichtigen müssen. Dieser Teil der Vereinbarung ist jedoch gemäß 559a Abs. 5 BGB unwirksam, wenn sie für den Mieter nachteilig ist. Rechtssicherheit für den Vermieter wird also nicht erreicht.

§ 12: Der Vermieter soll auf weitere Mieterhöhungen für einen zu bestimmenden Zeitraum verzichten. Obwohl der Zeitraum für den Ausschluss auch auf null reduziert werden kann, wird hierdurch jedoch suggeriert, dass ein Verzicht auf künftige Mieterhöhungen der Regelfall ist.

§ 13: Das Kündigungsrecht des Mieters wird erweitert. Ihm wird bis zum Zeitpunkt der Modernisierungsmieterhöhung - ab dem ihm gemäß § 561 BGB ein Sonderkündigungsrecht zusteht - ein zusätzliches außerordentliches Kündigungsrecht mit Monatsfrist eingeräumt.

RA Gerold Happ

Die Broschüre fügen wir zu Ihrer Information in der Anlage bei.

Mit freundlichen Grüßen



Ottmar H. Wernicke
Geschäftsführer

Anlage