

MODERNISIERUNGSANKÜNDIGUNG

Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555c BGB

Vermieter

Vorname / Name bzw. Firma:

Vertreten durch / Hausverwaltung:

Anschrift:

Telefon / E-Mail für Rückfragen:

Mieter

Vorname / Name:

Anschrift:

Mietobjekt

Straße / Hausnummer:

PLZ / Ort:

Etage / Wohnungsnummer:

Ort, Datum:

Betreff: Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

Mietvertrag vom:

____ / ____ / _____

Sehr geehrte Frau / sehr geehrter Herr

_____ ,

in dem oben bezeichneten Mietobjekt sind Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen.

Mit diesem Schreiben kündigen wir Ihnen die geplanten Maßnahmen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben an.

Der geplante Beginn der Arbeiten ist:

_____ / _____ / _____

Die Maßnahmen werden voraussichtlich bis

_____ / _____ / _____

andauern.

1. Art der geplanten Modernisierungsmaßnahme

Die Maßnahme betrifft insbesondere:

- ☐ energetische Modernisierung
- ☐ Wärmedämmung
- ☐ Austausch von Fenstern / Türen
- ☐ Modernisierung oder Austausch der Heizungsanlage
- ☐ Verbesserung der Warmwasserversorgung
- ☐ nachhaltige Einsparung von Wasser
- ☐ Verbesserung des Schallschutzes
- ☐ Verbesserung der Barrierearmut / Zugänglichkeit
- ☐ Verbesserung des Gebrauchswerts der Wohnung

- ☐ Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse
- ☐ erstmaligen Glasfaseranschluss
- ☐ Schaffung zusätzlichen Wohnraums
- ☐ sonstige Modernisierung:

2. Beschreibung des bisherigen Zustands

Der derzeitige Zustand stellt sich in den von der Modernisierung betroffenen Bereichen wie folgt dar:

Beispielsweise vorhandene technische Daten / Ausstattung:

3. Beschreibung des zukünftigen Zustands

Nach Durchführung der Maßnahme soll folgender Zustand bestehen:

Vorgesehene technische Ausstattung / Ausführung:

4. Konkreter Umfang der Arbeiten

Die Modernisierungsarbeiten umfassen insbesondere:

- ☐ Ausbau vorhandener Bauteile
- ☐ Einbau neuer Fenster
- ☐ Einbau neuer Türen

- ☐ Dämmarbeiten an Fassade / Dach / Kellerdecke
- ☐ Heizungsarbeiten
- ☐ Rohrleitungsarbeiten
- ☐ Elektroarbeiten
- ☐ Sanitärarbeiten
- ☐ Estrich- / Bodenarbeiten
- ☐ Maler- und Putzarbeiten
- ☐ Gerüststellung
- ☐ Arbeiten an Balkon / Terrasse
- ☐ Arbeiten im Treppenhaus
- ☐ Arbeiten im Keller
- ☐ Arbeiten innerhalb der Mietwohnung
- ☐ sonstige Arbeiten:

Detaillierte Beschreibung

5. Betroffene Räume und Gebäudeteile

Von den Arbeiten betroffen sind:

- ☐ gesamte Wohnung
- ☐ Wohnzimmer
- ☐ Schlafzimmer
- ☐ Kinderzimmer
- ☐ Küche

- ☐ Bad
- ☐ WC
- ☐ Flur
- ☐ Balkon / Terrasse
- ☐ Fenster
- ☐ Außenfassade
- ☐ Dach
- ☐ Keller
- ☐ Treppenhaus
- ☐ Gemeinschaftsräume
- ☐ Heizungsanlage
- ☐ Leitungsstränge
- ☐ folgende Bereiche:

6. Voraussichtlicher Beginn

Die Arbeiten sollen beginnen am:

____ / ____ / _____

Voraussichtlicher Beginn der Arbeiten unmittelbar in Ihrer Wohnung:

____ / ____ / _____

Soweit der genaue Termin noch nicht feststeht, ist derzeit folgender Zeitraum vorgesehen:

vom ____ / ____ / _____

bis ____ / ____ / _____

7. Voraussichtliche Dauer

Die gesamte Modernisierungsmaßnahme dauert voraussichtlich:

_____ **Tage / Wochen / Monate**

Die Arbeiten innerhalb Ihrer Wohnung werden voraussichtlich dauern:

_____ **Stunden / Tage / Wochen**

Voraussichtliches Ende der Gesamtmaßnahme:

____ / ____ / _____

Verzögerungen aufgrund nicht vorhersehbarer Umstände können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Wesentliche Änderungen des Zeitplans werden Ihnen möglichst frühzeitig mitgeteilt.

8. Voraussichtliche tägliche Arbeitszeiten

Die Arbeiten erfolgen voraussichtlich:

Montag bis Freitag:

von _____ Uhr bis _____ Uhr

Samstag:

von _____ Uhr bis _____ Uhr

☐ Samstags sind keine Arbeiten vorgesehen.

Besondere Terminregelungen:

9. Erforderlicher Zugang zur Wohnung

Für folgende Arbeiten ist der Zugang zu Ihrer Wohnung erforderlich:

Voraussichtliche Termine:

Wir werden konkrete Zugangstermine nach Möglichkeit rechtzeitig mit Ihnen abstimmen beziehungsweise ankündigen.

Ansprechpartner zur Terminvereinbarung:

Name / Firma:

Telefon:

E-Mail:

10. Voraussichtliche Beeinträchtigungen

Während der Arbeiten kann es vorübergehend insbesondere zu folgenden Beeinträchtigungen kommen:

- ☐ Baulärm
- ☐ Staub
- ☐ Gerüsten vor Fenstern
- ☐ eingeschränkter Nutzung einzelner Räume
- ☐ kurzfristiger Unterbrechung der Wasserversorgung
- ☐ kurzfristiger Unterbrechung der Heizungsversorgung
- ☐ Stromunterbrechung
- ☐ eingeschränkter Nutzung von Balkon / Terrasse
- ☐ eingeschränktem Zugang zu Keller oder Gemeinschaftsräumen
- ☐ erhöhtem Personenverkehr im Gebäude
- ☐ sonstigen Beeinträchtigungen:

Voraussichtlicher Umfang:

11. Maßnahmen zur Verringerung der Belastungen

Zur Begrenzung der Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- ☐ Staubschutz
- ☐ Abdeckungen
- ☐ abschnittsweise Durchführung
- ☐ vorherige Terminabstimmung
- ☐ tägliche Reinigung
- ☐ Schutz von Möbeln / Böden
- ☐ Begrenzung besonders lärmintensiver Arbeiten auf bestimmte Zeiten
- ☐ sonstige Maßnahme:

12. Ausführendes Unternehmen

Mit der Durchführung ist voraussichtlich beauftragt:

Firma:

Ansprechpartner:

Telefon:

E-Mail:

Weitere beteiligte Unternehmen:

13. Zweck und Wirkung der Modernisierung

Mit der Maßnahme soll insbesondere erreicht werden:

- ☐ nachhaltige Einsparung von Endenergie

- ☐ nachhaltige Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie
- ☐ Klimaschutz
- ☐ Verringerung des Wasserverbrauchs
- ☐ nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts
- ☐ dauerhafte Verbesserung der Wohnverhältnisse
- ☐ Verbesserung der Gebäudetechnik
- ☐ Herstellung eines Glasfaseranschlusses
- ☐ Schaffung neuen Wohnraums
- ☐ sonstiger Zweck:

Erläuterung

14. Energetische Angaben – soweit relevant

Bei energetischen Modernisierungen können insbesondere folgende Angaben ergänzt werden:

Bisheriger Zustand

Neuer Zustand

U-Wert / technische Kennzahl bisher

U-Wert / technische Kennzahl künftig

Erwartete Energieeinsparung

Sonstige technische Angaben

Soweit gesetzlich zulässig, können für energetische Eigenschaften allgemein anerkannte Pauschalwerte zugrunde gelegt werden.

15. Voraussichtliche Modernisierungskosten

Die voraussichtlichen Gesamtkosten der Maßnahme betragen:

_____ **EUR**

Davon entfallen voraussichtlich auf das Gebäude / die Wohnanlage:

_____ **EUR**

Voraussichtlich auf Ihre Wohnung beziehungsweise den für die spätere Berechnung relevanten Anteil entfallend:

_____ **EUR**

16. Erhaltungsmaßnahmen innerhalb der Arbeiten

Soweit die Arbeiten neben Modernisierungsmaßnahmen auch Erhaltungsmaßnahmen umfassen, werden diese Kosten bei einer späteren Modernisierungsmieterhöhung nach den gesetzlichen Vorschriften berücksichtigt beziehungsweise herausgerechnet.

Voraussichtlicher Anteil von Erhaltungsmaßnahmen:

_____ **EUR**

oder:

_____ %

Erläuterung:

17. Beabsichtigte Mieterhöhung nach Modernisierung

Nach Abschluss der Modernisierung

☐ **ist derzeit keine Modernisierungsmieterhöhung vorgesehen.**

☐ **beabsichtigen wir, eine Mieterhöhung nach den gesetzlichen Vorschriften geltend zu machen.**

Die derzeit erwartete Erhöhung beträgt voraussichtlich:

_____ **EUR monatlich**

Die derzeitige monatliche Miete beträgt:

_____ **EUR**

Die voraussichtliche monatliche Miete nach der angekündigten Erhöhung beträgt:

_____ **EUR**

Diese Angabe stellt die derzeitige Prognose dar.

Die endgültige Modernisierungsmieterhöhung wird nach Abschluss der Arbeiten anhand der tatsächlich entstandenen und gesetzlich berücksichtigungsfähigen Kosten gesondert berechnet und erklärt.

18. Verfahren der späteren Mieterhöhung

Vorgesehen ist derzeit:

- ☐ Mieterhöhung nach § 559 BGB
- ☐ vereinfachtes Verfahren nach § 559c BGB
- ☐ derzeit noch keine abschließende Entscheidung

Wenn das vereinfachte Verfahren nach § 559c BGB angewendet werden soll:

☐ Hiermit wird darauf hingewiesen, dass für die spätere Modernisierungsmieterhöhung das vereinfachte Verfahren verwendet werden soll.

19. Voraussichtliche künftige Betriebskosten

Nach derzeitiger Einschätzung werden sich die laufenden Betriebskosten

- ☐ voraussichtlich nicht wesentlich verändern.
- ☐ voraussichtlich erhöhen.

☐ voraussichtlich reduzieren.

Erwartete Veränderung

bisher:

_____ **EUR monatlich**

voraussichtlich künftig:

_____ **EUR monatlich**

Veränderung:

_____ **EUR monatlich**

Begründung / betroffene Kostenart:

Soweit das vereinfachte Verfahren nach § 559c BGB verwendet wird und gesetzlich keine Angabe der künftigen Betriebskosten erforderlich ist, gelten die hierfür vorgesehenen gesetzlichen Besonderheiten.

20. Keine endgültige Mieterhöhung durch dieses Schreiben

Diese Modernisierungsankündigung selbst erhöht die Miete noch nicht.

Soweit nach Abschluss der Arbeiten eine Modernisierungsmieterhöhung verlangt werden soll, erfolgt hierfür eine gesonderte Mieterhöhungserklärung entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen.

21. Härteeinwand des Mieters

Sie können Umstände geltend machen, aufgrund derer die Durchführung der Modernisierungsmaßnahme für Sie, Ihre Familie oder einen Angehörigen Ihres Haushalts eine nicht zu rechtfertigende Härte darstellen würde.

Härtegründe können beispielsweise besondere persönliche oder gesundheitliche Umstände betreffen. Ob ein Härtegrund rechtlich erheblich ist, richtet sich nach den gesetzlichen Voraussetzungen und den konkreten Umständen des Einzelfalls.

Form

Ein Härteeinwand ist grundsätzlich **in Textform** mitzuteilen.

Frist

Die Mitteilung muss grundsätzlich bis zum Ablauf des Monats erfolgen, der auf den Zugang dieser Modernisierungsankündigung folgt.

Wenn Ihnen dieses Schreiben beispielsweise im Monat _____ zugeht, endet die reguläre Frist grundsätzlich mit Ablauf des:

____ / ____ / _____

Bitte richten Sie einen Härteeinwand an:

Anschrift / E-Mail:

22. Härte wegen der späteren Mieterhöhung

Härtegründe im Zusammenhang mit der finanziellen Belastung durch eine spätere Modernisierungsmieterhöhung werden nach den hierfür vorgesehenen gesetzlichen Regelungen beurteilt.

Auch solche Umstände sollten innerhalb der gesetzlichen Fristen mitgeteilt werden.

Die angekündigte Mieterhöhung beträgt derzeit voraussichtlich:

_____ **EUR monatlich**

23. Sonderkündigungsrecht des Mieters

Nach Zugang einer Modernisierungsankündigung kann dem Mieter nach § 555e BGB ein gesetzliches Sonderkündigungsrecht zustehen.

Die Kündigung muss grundsätzlich bis zum Ablauf des Monats erklärt werden, der auf den Zugang dieser Modernisierungsankündigung folgt.

Das Mietverhältnis kann dann grundsätzlich zum Ablauf des übernächsten Monats beendet werden.

Gesetzliche Ausnahmen bleiben unberührt.

24. Ansprechpartner für Rückfragen

Bei Fragen zur Maßnahme wenden Sie sich bitte an:

Name / Firma:

Telefon:

E-Mail:

Erreichbarkeit:

25. Bitte um Mitwirkung

Soweit für die Durchführung der Arbeiten erforderlich, bitten wir Sie insbesondere,

- vereinbarte Zugangstermine einzuhalten,
- betroffene Arbeitsbereiche nach rechtzeitiger Ankündigung zugänglich zu machen und
- besondere Umstände, die bei der Durchführung berücksichtigt werden sollten, möglichst frühzeitig mitzuteilen.

Ihre gesetzlichen Rechte bleiben hiervon unberührt.

26. Anlagen

Dieser Ankündigung sind beigelegt:

- ☐ Maßnahmenbeschreibung
- ☐ Bauzeitenplan
- ☐ Grundriss / Plan
- ☐ technische Beschreibung
- ☐ Kostenschätzung
- ☐ Berechnung der voraussichtlichen Mieterhöhung
- ☐ Erläuterung der Betriebskostenänderung
- ☐ Informationen zum ausführenden Unternehmen

☐ sonstige Unterlage:

27. Schluss

Wir bemühen uns, die mit den Maßnahmen verbundenen Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten.

Für Rückfragen und erforderliche Terminabsprachen stehen wir Ihnen unter den oben genannten Kontaktdaten zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Vermieter / Hausverwaltung

Name / Funktion:

Unterschrift – optional bei Textform

KURZÜBERSICHT DER MODERNISIERUNG

Mietobjekt

Maßnahme

Geplanter Beginn

____ / ____ / _____

Voraussichtliches Ende

____ / ____ / _____

Arbeiten in der Wohnung

☐ Nein

☐ Ja

Voraussichtliche Mieterhöhung

- ☐ keine vorgesehen
- ☐ _____ EUR monatlich

Voraussichtliche Betriebskostenänderung

- ☐ keine
- ☐ + _____ EUR monatlich
- ☐ – _____ EUR monatlich

Härteeinwand möglich bis

____ / ____ / _____

Ansprechpartner

ZUSTELLUNGSVERMERK – OPTIONAL

Modernisierungsankündigung versandt / übergeben am:

____ / ____ / _____

Zustellungsart:

- ☐ Brief
- ☐ Einwurf-Einschreiben
- ☐ persönliche Übergabe
- ☐ Bote
- ☐ E-Mail
- ☐ sonstige Textform:

Bote / Zeuge, soweit vorhanden:

Vermerk:

Hinweis zur Verwendung

Diese Vorlage ist ein allgemeines Muster für die Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen bei einem Wohnraummietverhältnis.

Eine Modernisierungsankündigung muss grundsätzlich spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme in Textform erfolgen und insbesondere Art und voraussichtlichen Umfang der Arbeiten, voraussichtlichen Beginn und Dauer sowie – wenn eine Modernisierungsmieterhöhung vorgesehen ist – die erwartete Mieterhöhung und grundsätzlich die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten enthalten.

Die Beschreibung der Maßnahme sollte ausreichend konkret sein, damit der Mieter erkennen kann, welche Arbeiten durchgeführt werden, wie seine Wohnung betroffen ist und mit welchen zeitlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen zu rechnen ist.

Der Mieter sollte außerdem ordnungsgemäß über Form und Frist eines möglichen Härteeinwands informiert werden.

Nicht jede bauliche Maßnahme ist eine Modernisierung. Reine Erhaltungs- beziehungsweise Instandsetzungsmaßnahmen unterliegen teilweise anderen Regelungen. Enthält ein Bauvorhaben sowohl Erhaltungs- als auch Modernisierungsanteile, müssen diese insbesondere bei einer späteren Modernisierungsmieterhöhung sachgerecht berücksichtigt werden.

Diese Ankündigung selbst bewirkt noch keine Mieterhöhung. Eine spätere Erhöhung muss nach Abschluss der Arbeiten gesondert entsprechend den gesetzlichen Anforderungen geltend gemacht werden.

Diese Vorlage ersetzt keine individuelle rechtliche Beratung.

© Smartvorlagen.de – Kostenlose Muster & Vorlagen