**Vereinbarung**

**zur individuellen Wohnwertverbesserung**

Zwischen

- nachstehend Eigentümer genannt -

und

- nachstehend Mieter genannt -

Wird aufgrund der Wohnwertverbesserung nachstehende Vereinbarung geschlossen:

**I. Art und Umfang der individuellen Wohnwertverbesserung**

Von den insgesamt angebotenen Maßnahmen werden die nachfolgend genannten Maßnahmen vom Eigentümer durchgeführt und von dem Mieter unterstützt, sobald die Baumaßnahmen schriftlich dem Mieter angezeigt wurden.

**1. Heizung**

Anschluss der vorhandenen Gasetagenheizung an die neu zu erstellende Zentralheizungsanlage.

Demontage der Gasinstallation in der Wohnung. Schl8eßen von entstandenen Löchern. Erstmaliger Einbau einer Warmwasserversorgung im bestehenden Heizraum. Aufbau einer Kellerverteilung für Heizung und Warmwasser. Verlegung von Steigeleitungen von der Kellerverteilung in die darüber liegenden Wohngeschosse, Herstellung und Verschluss der erforderlichen Deckendurchbrüche, Ausbesserung entstandener Beschädigungen. Montage von einem Handtuchheizkörper im Bad inklusive Thermostatventil.

Durch die Maßnahme wird eine wirtschaftliche, gleichmäßige und bedarfsgerechte Versorgung mit Wärme und Warmwasser geschaffen. Nach der Modernisierung können die Wohnbereiche gleichmäßig und bedarfsgerecht mit Wärme versorgt und individuell geregelt werden. Dies führt zu einer Wohnwertverbesserung nach zeitgemäßem Standard.

- monatliche Umlage keine -

**2. Warmwasserzirkulation – Neuanschluss an zentrale Warmwasserversorgung**

Erstmaliger Einbau einer Warmwasserversorgung im bestehenden Heizraum. Aufbau einer Kellerverteilung für Heizung und Warmwasser. Verlegung von Steigeleitungen von der Kellerverteilung in die darüber liegenden Wohngeschosse, Herstellung und Verschluss der erforderlichen Deckendurchbrüche und Ausbesserung entstandener Beschädigungen. Installation in der Wohnung in Bad und Küche mit Anschluss an die notwendigen Garnituren. Durch die Maßnahme wird eine wirtschaftliche Versorgung mit Warmwasser geschaffen. Nach der Sanierung können die Wohnbereiche gleichmäßig und bedarfsgerecht mit Warmwasser versorgt und individuell geregelt werden. Dies führt zu einer Wohnwertverbesserung nach zeitgemäßem Standard.

- monatliche Umlage keine -

3. Wärmedämmfassade (WDVS) gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

Fassadenseitiger Anbau eines wärmedämmenden Fassadenputzes mit Isolation der fensterseitigen Maßnahmen, ggf. erfolgt eine Fenstererneuerung hofseitig. Die sog. U-Werte (Maß für den Dämmzustand) der derzeitigen Gebäudehülle liegen deutlich unter den Mindestanforderungen, die die EnEV (Energieeinsparverordnung) bei Änderungen von Bauteilen an bestehenden Gebäuden stellt, und bieten daher ein erhebliches Potenzial für energetische Verbesserungen. Als U-Wert wird der Wärmedurchgangskoeffizient eines Bauteils bezeichnet. Durch die Wohnwertverbesserung der Gebäudehülle wird sich der Wärmedurchgangskoeffizient erheblich verringern.

- monatliche Umlage 20,00 € -

Die Ausführungstermine aller Maßnahmen werden zwischen Bauleiter und Mieter abgestimmt.

**II. Durchführung der Maßnahmen**

Der Mieter duldet die Maßnahmen am Haus und in der Wohnung und gewährt den Firmen Zugang innerhalb der normalen Geschäftszeiten, weiterhin auch die Durchführung von solchen Maßnahmen, die der Instandsetzung des Gebäudes dienen. Weiterhin wird Baufreiheit im Haus, Keller, Hof und sonstigen Bereichen, die der Mieter nutzt, gewährt. Schlüssel können beim zuständigen Bauleiter hinterlegt werden. Der Mieter nimmt die Abdeckung seines persönlichen Eigentums und der Mietgegenstände im erforderlichen Maße vor.

**III. Miete nach Abschluss der Arbeiten**

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die monatliche Nettokaltmiete nach Abschluss der unter Punkt I festgelegten individuellen Wohnwertverbesserung – ohne weitere Nachweispflicht des Vermieters gegenüber dem Mieter angehoben wird. Die vorgenannten Mietkonditionen treten zum auf die Baufertigstellung in der Wohnung folgenden Monatsersten in Kraft.

Die zukünftige Miete ermittelt sich danach wie folgt:

**IV. Anpassung der Miete nach Abschluss der Arbeiten**

Alte Nettokaltmiete: €

Individuelle Wohnwertverbesserung gesamt: €

Neue Nettokaltmiete: €

Betriebskostenvorauszahlung: €

Heizkosten- und Warmwasservorauszahlung: €

Neue Gesamtmiete monatlich ab dem auf die Baufertigstellung folgenden Monat: €

Die Baufertigstellung wird dem Mieter in einem Schreiben mitgeteilt.

Die Vorauszahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten werden ab dem Ersten des auf die Inbetriebnahme der Zentralheizung und der zentralen Warmwasserversorgung in Ihrer Wohnung folgenden Monats fällig. Die Höhe der Vorauszahlungen wird abeichend zu den in Punkt IV vorerst geschätzten Beträgen später angepasst und dem Mieter schriftlich mitgeteilt.

Die Kosten der Anmietung der Verbrauchserfassungsgeräte, ihre Ablesung und die Abrechnung der Heizungs-, Wassererwärmungs- und Wasserkosten sind in dem Vorauszahlungsbetrag anteilig enthalten.

Die Heizungs- und Warmwasserkosten werden jeweils mit 30 % nach der Wohnfläche und mit 70 % nach dem gemessenen Verbrauch abgerechnet.

Bei Einführung neuer öffentlicher Abgaben, der Entstehung neuer Betriebskosten oder Betriebskostenerhöhungen wird die Betriebskosten-Vorauszahlung im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften angepasst.

**V. Sonstige Vereinbarungen**

Ab Gerüststellung bis zum Abbau der Einrüstung gewährt der Eigentümer dem Mieter eine Mitminderung auf die Gesamtbaumaßnahme in Höhe von 10 % der derzeitigen Nettokaltmiete.

Sollte aus technischen, betriebswirtschaftlichen Gründen oder mangels Zustimmung anderer Mietparteien die Ausführung einzelner Maßnahmen nicht möglich sein, wird der Mieter rechtzeitig darüber informiert.

Bei einem endgültigen Auszug des Mieters aus der Wohnung bis zum 31.10.2016 gelten folgende Zusagen des Eigentümers:

Die befristete Kündigungsfrist bei einem Auszug bis zum 31.16.2010 beträgt 7 Wochentage. Danach sind die mietvertraglichen Fristen bindend.

Der Eigentümer verzichtet gegenüber dem Mieter auf die Ausführung von Schönheitsreparaturen, sofern diese vertraglich geschuldet werden.

Der Eigentümer übernimmt zusätzlich die Umzugskosten bis zur Höhe von 500,00 € brutto.

VI. Schlussbestimmung

Die Vereinbarung wird Bestandteil des bestehenden Mietvertrages. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen bedürfen der Schriftform.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird daraus nicht die Unwirksamkeit des gesamten Vertrages hergeleitet. Anstelle des unwirksamen Teils gilt dann das, was wirksamer Weise zwischen den Parteien vereinbart worden wäre. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die unwirksamen Bestimmungen durch entsprechende rechtswirksame Vereinbarungen zu ersetzen.

Diese Vereinbarung besteht aus 3 Seiten.

Berlin,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Berlin,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Mieter) (Eigentümer)