



GBW Management GmbH • Dom-Pedro-Straße 19 • 80637 München

Referat für Planen und Bauen
Stadtrat
Herrn Josef Weber
Schuhstraße 30
91052 Erlangen

u -> Anlage 2 zur Vorlage

GBW Management GmbH
Dom-Pedro-Straße 19
80637 München

USt-ID Nr. DE29 3654 613

Telefon +49 89 30617-0
Telefax +49 89 30617-355
info@gbw-gruppe.de

Unser Gespräch am 11. Juni 2018
- Vorgehen der GBW bei Modernisierungsvorhaben -

18.06.2018

Sehr geehrter Herr Weber,

im o.g. Termin sprachen wir über das allgemeine Vorgehen der GBW Gruppe bei Modernisierungen. Dabei ist es unser Ziel, dass kein Mieter ausziehen muss, weil er sich nach der Modernisierung die Miete nicht mehr leisten kann.

Als Anlage füge ich Ihnen eine diesbezügliche Prozessbeschreibung bei,

Für Fragen und Anmerkungen stehen wir jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

GBW Management GmbH

ppa. S. Kreibe
ppa. Susanne Kreibe

M. Holtermann

i.A. Maren Holtermann

Bereich
Propertymanagement
Bereichsleiterin

Ansprechpartner
Susanne Kreibe

Telefon +49 89 30617-600
Telefax +49 89 30617-288
Susanne.Kreibe@gbw-gruppe.de

Geschäftsführung:
Dr. Claus Lehner, Vorsitzender
Simone Büber-Monath
Sebastian Gefeller

Amtsgericht München
HRB 129382

www.gbw-gruppe.de

Kontoinhaber:
GBW Management GmbH
Aareal Bank AG
IBAN:
DE91 5501 0400 0469 2349 81
BIC:
AARBDE5WDOM

- ⇒ **Entscheidung für Modernisierungsmaßnahme fällt im Haus der GBW Gruppe**
- ⇒ **Erstellung eines ersten und allgemeinen Mieterinformationsschreibens an die Mieter, in welchem die bevorstehende Modernisierung sehr allgemein und nur als Information beschrieben wird.**
- ⇒ **Festlegung des gewünschten Umfangs der Maßnahme**
- ⇒ **Begehung der betreffenden Wohnungen durch unsere technischen Projektleiter, um den baulichen Ist-Zustand der Wohnung festzuhalten. Dies passiert in Anwesenheit des Mieters. Die Eckdaten der Modernisierung werden noch einmal genannt verbunden mit dem Angebot, sich bei ersten Fragen an den jeweiligen Ansprechpartner im Kundenservice zu wenden.**
- ⇒ **Je nach Umfang der Maßnahme und möglichen Beeinträchtigungen der unmittelbaren Wohnsituation werden:**
 - Einzelgespräche mit den betroffenen Mietern geführt
 - Mieterversammlungen organisiert oder
 - Maßnahme orientierte Sprechstunden angeboten.
- ⇒ **Modernisierungsankündigungsschreiben werden erstellt und mit einer Frist von mindestens 3 Monaten vor Baubeginn an jeden einzelnen Mieter versandt. Ein Beispiel für die bevorstehende Maßnahme in der Bissinger Straße in Erlangen liegt diesem Schreiben bei. Es enthält wie jedes unserer Modernisierungsankündigungsschreiben:**
 - Beginn und Dauer der Modernisierungsmaßnahme
 - Darstellung der Gesamtkosten der Maßnahme
 - Beschreibung (Art und Umfang) der Arbeiten innerhalb der Wohnung
 - Darstellung der einzelnen Maßnahmen mit Beschreibung (Art und Umfang), Terminen und Zeitplänen
 - Voraussichtlicher Mieterhöhungsanteil pro m² und Mieterhöhung für die konkrete Wohnung

- Rechtliche Hinweise (hierin auch enthalten Ausführungen bezüglich Form und Frist eines möglichen Härteeinwandes)
- Hinweise zu möglichen Mietminderungen und Ansprechpartner

Bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, muss ein Härteeinwand – bezüglich Duldung und/oder der zu erwartenden Mieterhöhung - geltend gemacht werden.

Wir unterscheiden hier in „Soziale Härte“ und „Wirtschaftliche Härte“. Zur Sozialen Härte zählen besondere Umstände, welche in der Person oder in besonderen Lebensumständen zu suchen sind, notwendige medizinische Versorgung, Alter, Krankheiten, Schwangerschaft oder besondere berufliche Herausforderungen wie etwa Nachtschichten etc. In diesen Fällen suchen wir eine einvernehmliche Lösung wie beispielsweise eine Übergangswohnung für die Dauer der Arbeiten in den Wohnungen. Hier gibt es je nach Einzelfall auch Einzellösungen.

Ein Härteeinwand wegen der zu erwartenden Mieterhöhung gilt als „Wirtschaftliche Härte“. Im Gegensatz zur sozialen Härte wird die Bewertung, ob die wirtschaftliche Härte vorliegt, erst nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass erst zu diesem Zeitpunkt die tatsächlichen Kosten der durchgeführten Maßnahme vorliegen, aufgrund dessen die später geltend gemachte Mieterhöhungsumlage durchgeführt wird.

Zur umfassenden Prüfung der wirtschaftlichen Härte bitten wir den Mieter um Übersendung relevanter Unterlagen. Als Hilfestellung wird dem Mieter eine von uns erstellte umfangreiche Checkliste zugesandt, welche als Ergebnis einen %- Anteil der Bruttomiete am monatlichen Einkommen ausweist. Soweit die Mietumlage gem. § 559 BGB nach dieser Berechnung mehr als 40% bzw. 50 % des Nettoeinkommens des Mieters übersteigt, wird die Mietumlage entsprechend gekappt.

Während der Maßnahmen stehen verschiedene Ansprechpartner zur Verfügung: Hauptansprechpartner ist immer der Kundenbetreuer des Kundenservices der Wohnanlage. Er/sie koordiniert alle Anfragen bezüglich des Baus. Er/sie steht telefonisch, schriftlich und ggf. persönlich nach Absprache oder an jeweils zu vereinbarenden Sprechtagen vor Ort zur Verfügung.



GBW Franken GmbH • Luise-Ullrich-Str. 2 • 82031 Grünwald

Zustellung per BotenBissingerstr.
91052 Erlangen**Ihre Wohnanlage: Bissingerstraße 5 + 7 in 91052 Erlangen
Ihre Mieternummer: 5555
Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme**

Sehr

wir beabsichtigen, Ihre Wohnanlage attraktiver zu gestalten. Hierzu werden wir an den Häusern in der Bissingerstraße 5 + 7 in 91052 Erlangen Modernisierungsmaßnahmen durchführen.

Unser Ziel ist es, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer zu verbessern, Endenergiekosten nachhaltig einzusparen und den Gebrauchswert der Mietsache zu erhöhen. Ihre Wohnanlage wird mit den vorgesehenen Maßnahmen auf ein übliches und zeitgemäßes Ausstattungsniveau gebracht.

Nachdem die Planungen abgeschlossen sind, wollen wir Ihnen die von uns geplanten Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Folgenden detailliert vorstellen.

Zusammenfassend dargestellt sind Maßnahmen in folgenden Bereichen der Häuser vorgesehen:

1. Dach
2. Energetische Fassadenmodernisierung (WDVS)
3. Loggien
4. Treppenhaus und Hauseingang
5. Keller
6. Maßnahmen innerhalb der Wohnung
7. Elektroinstallation
8. Gerüst / Baustelleneinrichtung
9. Baunebenleistungen

Die Modernisierungsmaßnahmen kündigen wir Ihnen hiermit gemäß § 555c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) an, verbunden mit der Ankündigung einer Mieterhöhung nach § 559 ff. BGB, welche nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen geplant ist.

Die von uns geplanten Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555b BGB werden den Gebrauchswert Ihrer Wohnung nachhaltig erhöhen, Endenergie nachhaltig einsparen und die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern.

Aus diesem Grund kann nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen der Vermieter gemäß § 559 Abs. 1 BGB vom Mieter eine Erhöhung der

GBW Franken GmbH
Luise-Ullrich-Straße 2
82031 Grünwald

USt-ID Nr. DE29 3654 613

Telefon 089 30617-0
Telefax 089 30617-355
Info@gbw-gruppe.de

28.03.2018

Bereich
Propertymanagement
KundenserviceAnsprechpartner
Tamara GöllnerTelefon 089/30617-647
Telefax 089/30617-288
tamara.goellner@gbw-gruppe.deGeschäftsführung:
Dr. Claus Lehner
Sebastian Gefeller
Dr. Thomas HartmannAmtsgericht München
HRB 198012

www.gbw-gruppe.de

jährlichen Miete um 11 % der für dessen Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten verlangen.

Alle Arbeiten werden von einem Generalübernehmer auf Basis einer Pauschalpreisvereinbarung ausgeführt. Die Arbeiten sind daher in einem Gesamtzusammenhang zu sehen, was dazu führt, dass nachfolgend Leistungsbereiche an einzelnen Stellen zusammenfassend dargestellt werden.

Im Folgenden möchten wir Ihnen das Bauvorhaben mit den vorgesehenen Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie den voraussichtlichen anteiligen Kosten und Umlagen genauer vorstellen.

Zur Übersicht dient folgendes Inhaltsverzeichnis:

- I. Beginn und Dauer der Modernisierungsmaßnahmen
- II. Arbeiten innerhalb Ihrer Wohnung
- III. Gesamtkosten der Baumaßnahme
- IV. Darstellung der einzelnen Maßnahmen
- V. Voraussichtliche Mieterhöhung
- VI. Rechtliche Hinweise
- VII. Mietminderung

I. Beginn und Dauer der Modernisierungsmaßnahmen

Es ist geplant, mit den Arbeiten voraussichtlich am **02.07.2018** zu beginnen (im Folgenden: „Beginn der Baumaßnahme“).

Die Dauer der Bauaktivitäten einschließlich Freianlagen wird ca. 5 Monate betragen.

Zu Beginn der Maßnahmen, ca. in der ... 8, wird ein Gerüst am Objekt errichtet. Es erfolgen der Abbruch der Loggieländer- und -beläge sowie die Abbrucharbeiten der Dacheindeckung und des Dachstuhls.

Nach abgeschlossener Erneuerung des Dachstuhls und der Dacheindeckung, erfolgen der Rückbau der Bestandsfenster und der Einbau neuer, hochwertiger Fenster. Parallel dazu werden Arbeiten an der Fassade, den Loggien, im Keller sowie in den Treppenhäusern ausgeführt.

Als Gesamtfertigstellungstermin ist der ... 8 vorgesehen.

II. Arbeiten innerhalb der Wohnung

Uns ist bewusst, dass die anstehenden Arbeiten immer auch mit Unannehmlichkeiten für unsere Mieter verbunden sind. Wir sind jedoch bestrebt, die Arbeiten so schonend wie möglich durchzuführen.

Bei den Bauarbeiten innerhalb Ihrer Wohnung handelt es sich zusammenfassend um:

- a) Rückbau der Bestandsfenster und Montage neuer, hochwertiger Fenster,
- b) Erneuerung der Rollläden
- c) hydraulischer Abgleich der Heizkörper
- d) Erneuerung der elektrischen Unterverteilung

Die ausführliche Darstellung der einzelnen Maßnahmen finden Sie unter der Ziffer IV. 6.

Die Gesamtdauer der oben unter a) - d) genannten Maßnahmen innerhalb Ihrer Wohnung beträgt ca. 14 Tage, die genauen Ausführungstermine entnehmen Sie bitte den Darstellungen unter Ziffer IV. 6. a) 2). Wir werden Ihnen in einem persönlichen Gespräch den Ablauf der Bauarbeiten in Ihrer Wohnung rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen nochmals genau darstellen und Ihnen einen detaillierten Termin- und Ablaufplan übergeben.

III. Gesamtkosten der Maßnahmen

Die nachstehend beschriebenen Maßnahmen werden als Gesamt-Maßnahmen der Häuser Bissingerstraße 5 + 7 betrachtet und dargestellt, da es sich hierbei um einen Baukörper handelt. Die angegebenen Kosten und Flächenangaben beziehen sich daher auf das gesamte Objekt Bissingerstraße 5+7.

Für das Objekt in der Bissingerstraße 5 + 7 in Erlangen werden wir insgesamt ca. ... für Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungs- sowie für Modernisierungsmaßnahmen investieren.

Ein Teil dieser Kosten, in Summe ca. ... € (Anteil an nicht umlegbaren bzw. nicht umgelegten Kosten), rührt aus Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen her und wird daher von uns als Vermieter getragen.

Die von uns angesetzten Kosten für Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von ca. ... werden nach Abschluss des Bauvorhabens gemäß den rechtlichen Bestimmungen für die Anpassung der Miete angesetzt.

IV. Darstellung der einzelnen Maßnahmen

Nachfolgend werden wir Ihnen die einzelnen Maßnahmen detailliert vorstellen.

1. Dach

a) Beschreibung der Maßnahme

(1) konkrete Darstellung

Die Lattenrosttrennwände der Speicherabteile im Dachgeschoss werden demontiert und nach Abschluss aller Arbeiten werden neue Lattenrosttrennwände montiert. Die Lage und Größe Ihres Speicherabteils wird hierdurch nicht verändert.

Wir werden die bestehende Dacheindeckung sowie den kompletten Dachstuhl vollständig abbrechen und neu errichten.

Die vorhandene Dachbodendämmung, welche aus 40 mm Polysterol und 22 mm Spanplatte besteht, wird vollständig aufgenommen und fachgerecht entsorgt. Nach der Reinigung des Untergrundes und dem Verlegen einer Trennfolie wird eine Mineralwolle (Wärmeleitgruppe 035) mit einer Stärke von ca. 160 mm vollflächig verlegt. Die Begehbarkeit wird durch das Verlegen einlagiger Spanplatten gewährleistet.

Der Wärmedurchgangskoeffizient beträgt derzeit ca. 0,60 W/m²K, durch die Modernisierung wird er sich auf ca. 0,22 W/m²K verringern, so dass eine Verbesserung des Wärmedurchgangskoeffizienten um ca. 0,38 W/m²K erreicht wird.

(2) Termine/Zeitablauf

Der Beginn der Arbeiten zur Erneuerung der Dachabdichtung und die hiermit im Zusammenhang stehenden Maßnahmen sind witterungsabhängig und erfolgen voraussichtlich (Beginn bis Fertigstellungstermin) von der ca. KW 2018 bis ca. KW 2018.

(3) Durchführung der Maßnahme

Im Vorfeld dieser Leistungen ist es notwendig, dass Sie Ihr Speicherabteil bis ... vollständig beräumen. Für Ihr Lagergut werden verschließbare Container auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt, zu welchen Sie während der gesamten Dauer der Auslagerung Zugang haben. Sollten Sie beim Leerräumen Hilfe benötigen, sprechen Sie uns bitte an.

Wir werden Ihnen umgehend Bescheid geben, sobald nach Abschluss der Maßnahmen am Dach und an den Speicherabteilen diese wieder eingeräumt werden können.

b) Vorliegen einer Modernisierungsmaßnahme gem. § 555 b BGB

Bei der Erneuerung der Dacheindeckung und des Dachstuhls handelt es sich nicht um eine Modernisierungsmaßnahme gem. § 555 b BGB, sondern um eine Instandsetzungsmaßnahme.

Die Erneuerung der Dachbodendämmung führt aufgrund des verbesserten Wärmedurchgangskoeffizienten zur nachhaltigen Einsparung an Endenergie gem. § 555b Nr. 1 BGB. Darüber hinaus führen diese Maßnahmen zu einer Erhöhung des Gebrauchswerts Ihrer Mietsache gem. § 555b Nr. 4 BGB, da es zu einer Verbesserung des Behaglichkeitsempfindens kommt. Dies dient auch der dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse gemäß § 555b Nr. 5 BGB, da das Erscheinungsbild Ihres Hauses aufgewertet wird.

c) Kosten

Die Kosten für die Erneuerung des Dachstuhls und der Dacheindeckung werden bei der Umlage nicht berücksichtigt, so dass nur die modernisierungsbedingten Kosten für die neue Dachbodendämmung umgelegt werden.

Berechnung der Umlage:

Gesamtkosten Dach	ca.
Anteil nicht umlegbarer bzw. nicht umgelegter Kosten	ca.
Anteil der Modernisierungskosten Dach	ca.
Daraus 11 % Mieterhöhungsanteil Modernisierungskosten gesamt pro Jahr (ca. € x 11 %)	ca.
Wohnfläche Haus Bissingerstraße 5 + 7	...
Mieterhöhungsanteil pro m ² Wohnfläche pro Monat	ca.
ca. € / 768,72 m ² / 12 Monate	

2. Energetische Fassadenmodernisierung (WDVS)

a) Beschreibung der Maßnahme

(1) konkrete Darstellung

Wir planen eine energetische Verbesserung der Fassaden mit Erneuerung des Wärmedämmverbundsystems mit Oberputz und Fassadenanstrich auf den Außenwänden. Die Dämmstärke des Wärmedämmverbundsystems wird ca. 14 cm betragen.

Durch das Aufbringen der Dämmung wird die wärmedämmende Eigenschaft der Außenwand erheblich verbessert, was zur Einsparung von Heizenergie führt. Die Dämmung besteht aus Steinwolle der Wärmeleitgruppe (WLG) 035. Steinwolle ist nicht brennbar und besitzt sehr gute Schallschutzeigenschaften. Der Wärmedurchgangskoeffizient der Außenwände beträgt derzeit ca. $1,20 \text{ W/m}^2\text{K}$, durch die Modernisierung wird er sich auf ca. $0,22 \text{ W/m}^2\text{K}$ verringern, so dass eine Verbesserung des Wärmedurchgangskoeffizienten um ca. $0,98 \text{ W/m}^2\text{K}$ erreicht wird.

Nach Rückbau des Fassadengerüstes wird ein Spritzschutzstreifen aus Kies um das gesamte Gebäude errichtet, um so die Verschmutzung der Fassade bei Regen zu verhindern.

(2) Termine/Zeitablauf

Der Beginn der Arbeiten zum Aufbringen des Wärmedämmverbundsystems und der hiermit im Zusammenhang stehenden Maßnahmen sind witterungsabhängig und erfolgen voraussichtlich (Beginn bis Fertigstellungstermin) von der ca. KW 2018 bis ca. KW 2018.

(3) Durchführung der Maßnahme

Zur Durchführung der Maßnahme wird das Gebäude allseitig eingerüstet. Die vorhandene Fassadenverkleidung wird vollständig entfernt.

b) Vorliegen einer Modernisierungsmaßnahme gem. § 555b BGB

Das Wärmedämmverbundsystem an der Fassade führt aufgrund des verbesserten Wärmedurchgangskoeffizienten zur nachhaltigen Einsparung an Endenergie gem. § 555b Nr. 1 BGB. Darüber hinaus führen diese Maßnahmen zu einer Erhöhung des Gebrauchswerts Ihrer Mietsache gem. § 555b Nr. 4 BGB, da es zu einer Verbesserung des Behaglichkeitsempfindens kommt. Dies dient auch der dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse gemäß § 555b Nr. 5 BGB, da das Erscheinungsbild Ihres Hauses aufgewertet wird.

c) Kosten

Im Rahmen der energetischen Fassadensanierung werden die Kosten für das Wärmedämmverbundsystem mit Oberputz und Fassadenanstrich anteilig auf die Miete umgelegt. Auch wenn das erstmalige Anbringen des Spritzschutzstreifens eine Verbesserung der Mietsache darstellt, werden die Kosten für den Spritzschutzstreifen vom Vermieter übernommen und bei der Umlage nicht berücksichtigt.

Berechnung der Umlage:

Gesamtkosten energetische Fassadensanierung	ca.
Anteil nicht umlegbarer bzw. nicht umgelegter Kosten	ca.
Anteil der Modernisierungskosten (Wärmedämmverbundsystem mit Oberputz und Fassadenanstrich)	ca.
Daraus 11 % Mieterhöhungsanteil Modernisierungskosten gesamt pro Jahr (ca. € x 11 %)	ca.
Wohnfläche Haus Bissingerstraße 5 + 7	
Mieterhöhungsanteil pro m ² Wohnfläche pro Monat ca. € / 768,72 m ² / 12 Monate	ca.

3. Loggien

a) Beschreibung der Maßnahme

(1) konkrete Darstellung

Der vorhandene Fliesenbelag wird entfernt. Partiiell werden Betonsanierungsarbeiten durchgeführt, soweit dies technisch erforderlich ist.

Im Anschluss daran werden wärmedämmende Trägerplatten (Wedi ca. 8 mm) vollflächig auf dem Fußboden der Loggien verlegt. Die Nuttschicht des Fußbodens bildet ein neuer Fliesenbelag. Die Unterseiten der Loggien werden beschichtet.

Die vorhandenen Markisen und Loggiengeländer werden demontiert. Nach Abschluss der Fassadenarbeiten werden neue Geländer montiert. Die demontierten Markisen werden durch neue hochwertige Markisen ersetzt.

(2) Termine/Zeitablauf

Der Beginn der Arbeiten zur Sanierung der Loggien und den hiermit im Zusammenhang stehenden Maßnahmen sind witterungsabhängig und erfolgen voraussichtlich (Beginn bis Fertigstellungstermin) von der ca. KW 2018 bis ca. KW 2018.

(3) Durchführung der Maßnahme

Im Vorfeld dieser Leistungen ist es notwendig, dass Sie Ihre Loggia bis spätestens 8 vollständig beräumen. Sollten Sie beim Leerräumen Hilfe benötigen, sprechen Sie uns bitte an.

Die Loggien können während dieser Maßnahme nicht benutzt werden. Dazu werden die Loggiatüren aus sicherheitstechnischen Gründen verschlossen, um so ein unbefugtes Betreten der Loggien zu verhindern.

Sobald die Maßnahmen abgeschlossen sind, werden wir Sie umgehend informieren, dass die Loggien wieder benutzt werden können.

b) Vorliegen einer Modernisierungsmaßnahme gem. § 555b BGB

Die Montage der neuen Geländer an den Loggien führt zu einer Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse gemäß § 555b Nr. 5 BGB, da hierdurch der Gesamteindruck des Gebäudes verbessert wird. Zudem tritt eine Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache nach § 555b Nr. 4 BGB ein, da auch die Sicherheitsstandards verbessert werden.

c) Kosten

Die anteiligen Kosten für die Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten (Betonierungsarbeiten, Trägerplatte, Fliesenbelag, Markisen sowie die Beschichtung der Loggienunterseiten) werden bei der Umlage nicht berücksichtigt, so dass nur die modernisierungsbedingten Kosten für die neuen Loggiengeländer umgelegt werden.

Berechnung der Umlage:

Gesamtkosten Loggien	ca.	1.000.000,-
Anteil nicht umlegbarer bzw. nicht umgelegter Kosten	ca.	1.000.000,-
Anteil der Modernisierungskosten (Loggiengeländer)	ca.	1.000.000,-
Daraus 11 % Mieterhöhungsanteil Modernisierungskosten gesamt pro Jahr (ca. € x 11 %)	ca.	110.000,-
Wohnfläche Haus Bissingerstraße 5 + 7		
Mieterhöhungsanteil pro m ² Wohnfläche pro Monat	ca.	1.833,-
ca. / 768,72 m ² / 12 Monate		

4. Treppenhaus und Hauseingang

a. Beschreibung der Maßnahme

(1) konkrete Darstellung

Im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen werden in den Treppenhäusern die Klingelanlage, die Hauseingangsbeleuchtung sowie die Elektroinstallationen einschließlich der Deckenleuchten erneuert. Die neuen Klingelanlagen werden mit Sprechmodulen und Wohnungssprechstellen ausgestattet. Die vorhandenen Treppenhausleuchten werden durch neue LED-Leuchten ersetzt.

Die Hauseingangstürelemente werden durch energetisch verbesserte Hauseingangstürelemente ersetzt. Gleichzeitig werden die Vordächer und die Briefkastenanlagen erneuert.

Der aktuelle Wärmedurchgangskoeffizient des Hauseingangstürelements im Bestand beträgt ca. 3,20 W/m²K nach Modernisierung wird dieser ca. 1,60 W/m²K betragen, so dass durch die Erneuerung des Hauseingangstürelements als Maßnahme der energetischen Modernisierung eine Verbesserung des Wärmedurchgangskoeffizienten um ca. 1,60 W/m²K erreicht wird.

In den Treppenhäusern erfolgt der Austausch der Bestandsfenster durch neue, hochwertige Fenster mit 3-Scheiben-Wärmeschutzsolierverglasung und verbessertem Schallschutz.

Der aktuelle Wärmedurchgangskoeffizient der Fenster im Bestand beträgt ca. 1,90 W/m²K nach Modernisierung wird dieser ca. 0,89 W/m²K betragen, so dass durch die Erneuerung der Fenster im Treppenhaus, als Maßnahme der energetischen Modernisierung, eine Verbesserung des Wärmedurchgangskoeffizienten um ca. 1,01 W/m²K erreicht wird.

Vor den Fensteröffnungen im Bereich der Treppenanlage wird nach Erfordernis eine Absturzsicherung als Stahlkonstruktion montiert.

Die Wände im Treppenhaus werden gespachtelt und erhalten einen neuen Farbanstrich. Die Zargen und Türblätter der Wohnungseingangstüren werden zur Treppenhauseite gestrichen.

Die vorhandenen Holztreppebeläge und das Treppengeländer werden überarbeitet und die Betonwerksteinoberflächen versiegelt.

(2) Termine/Zeitablauf

Die aufgeführten Maßnahmen im Treppenhaus erfolgen voraussichtlich in folgendem Zeitraum:

Hauseingangstürelemente

Hausnr. 5: ca. KW 2018

Hausnr. 7: ca. KW 2018

Vordächer

Hausnr. 5: ca. KW 2018

Hausnr. 7: ca. KW 2018

Fenster

Hausnr. 5: ca. KW 2018 bis ca. KW 2018

Hausnr. 7: ca. KW 2018 bis ca. KW 2018

Farbanstrich Treppenhäuser

Hausnr. 5: ca. KW 2018 bis ca. KW 2018

Hausnr. 7: ca. KW 2018 bis ca. KW 2018

(3) Durchführung der Maßnahme

Der Ausbau der vorhandenen Hauseingangstürelemente und der Einbau der neuen Hauseingangstürelemente erfolgen zeitgleich, so dass ein unbefugtes Betreten der Häuser durch Dritte durch diese Maßnahme nicht möglich ist. Die Nutzung des Treppenhauses bleibt während der gesamten Dauer der Maßnahme gewährleistet.

b) Vorliegen einer Modernisierungsmaßnahme gem. § 555b BGB

Die neuen Hauseingangstürelemente und der Einbau der neuen Treppenhausfenster führen aufgrund der verbesserten Wärmedurchgangskoeffizienten zur nachhaltigen Einsparung an Endenergie gem. § 555b Nr. 1 BGB. Darüber hinaus stellen der Austausch der vorhandenen Hauseingangstürelemente sowie die Neuinstallation von LED-Leuchten in den Treppenhäusern sowie am Hauseingang und die damit verbundene Erneuerung der Elektroinstallation und der Klingelanlage mit Sprechmodul und Wohnungssprechstelle eine Wohnwertverbesserung im Sinne des § 555b Nr. 4 BGB dar, da diese die Nutzung der Mietsache deutlich erleichtern, den Gesamteindruck verbessern und zudem die Sicherheit erhöhen. Auch die Erneuerung der Vordächer und Briefkastenanlage, das Spachteln und Streichen der Wände im Treppenhaus, das Streichen der Zargen und Türblätter der Wohnungseingangstüren sowie das Überarbeiten der Holztreppebeläge und Treppengeländer samt Versiegeln der Betonwerksteinoberfläche stellt eine Gebrauchswerterhöhung Ihrer Mietsache dar, da das gesamte Erscheinungsbild des Wohnhauses hierdurch erhöht wird.

c) Kosten

Von den oben dargestellten Maßnahmen werden nur die Kosten für den Austausch der Hauseingangstürelemente und der Treppenhausfenster umgelegt. Die Kosten für alle anderen der oben genannten Maßnahmen werden vom Vermieter übernommen.

Berechnung der Umlage:

Gesamtkosten Treppenhaus u. Hauseingang	ca.	100.000,-
Anteil nicht umlegbarer bzw. nicht umgelegter Kosten	ca. (10.000,-
Anteil der Modernisierungskosten (Hauseingangstürelement und Treppenhausfenster)	ca.	90.000,-
Daraus 11 % Mieterhöhungsanteil Modernisierungskosten gesamt pro Jahr (ca. 11 %)	ca.	9.900,-
Wohnfläche Haus Bissingerstraße 5 + 7		
Mieterhöhungsanteil pro m ² Wohnfläche pro Monat	ca.	0,165,-
ca. 0,165,- / 768,72 m ² / 12 Monate		

5. Keller

a) Beschreibung der Maßnahme

(1) *konkrete Darstellung*

Im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen wird auf die Unterseite der Kellerdecke eine Wärmedämmung zu den darüber liegenden Wohnungen angebracht. Die Dämmstärke der Kellerdeckendämmung (Wärmeleitgruppe 040) wird ca. 10 cm betragen. Daher müssen die vorhandenen Lattenverschlüsse der einzelnen Kellerabteile um ca. 15 cm gekürzt werden.

Der Wärmedurchgangskoeffizient der Kellerdeckendämmung im Bestand beträgt ca. 1,10 W/ m²K, nach Modernisierung wird dieser ca. 0,27W/m²K betragen, so dass durch die Dämmung der Kellerdecke im Rahmen der energetischen Modernisierung eine Verbesserung des Wärmedurchgangskoeffizienten um ca. 0,83 W/m²K erreicht wird.

Eine weitere Maßnahme zur energetischen Verbesserung wird durch den Austausch der Bestandskellerfenster und Montage neuer Fenster durchgeführt.

Der Wärmedurchgangskoeffizient der Fenster im Bestand beträgt ca. 7,0 W/ m²K, nach Modernisierung wird dieser ca. 5,6 W/m²K betragen, so dass eine Verbesserung des Wärmedurchgangskoeffizienten um ca. 1,4 W/m²K erreicht wird.

Die Zugangstüren vom Treppenhaus zu den Kellerabteilen werden durch feuerhemmende Stahltüren T 30 RS ersetzt.

Der vorhandene Kelleraußenabgang sowie das Stahlgeländer werden abgebrochen und neu errichtet. Die Bestandszugangstür wird im Zuge dieser Maßnahme durch eine Mehrzwecktür aus Kunststoff ausgetauscht.

(2) Termine/ Zeitablauf

Die Arbeiten in den Kellerräumen erfolgen voraussichtlich in folgendem Zeitraum:

Hausnr. 5: ca. KW 2018 - ca. KW 2018

Hausnr. 7: ca. KW 2018 - ca. KW 2018

(3) Durchführung der Maßnahme

Im Rahmen der energetischen Modernisierung müssen sämtliche Anbauteile an der Kellerdecke sowie Regale und Schränke, welche bis unmittelbar unter die Kellerdecke reichen, ca. 15-20 cm von der Kellerdecke rückgebaut werden. Gleichzeitig muss die Zugänglichkeit Ihres Kellers gewährleistet sein. Bitte stellen Sie sicher, dass Ihr Keller bis spätestens 18. entsprechend zugänglich ist.

Sollten wir Ihnen bei dem Rückbau helfen können, dann kommen Sie auch diesbezüglich gerne auf uns zu.

Die oben genannten Anbauteile können nach Abschluss der Maßnahme nicht wieder montiert werden.

Wir möchten Sie bitten, Ihre Kellerabteile bis _____ 3 zu beschriften.

b) Vorliegen einer Modernisierungsmaßnahme gem. § 555b BGB

Die Herstellung der Kellerdeckendämmung und der Austausch der Bestandskellerfenster, jeweils mit Verbesserung des Wärmedurchgangskoeffizienten, führen zu einer nachhaltigen Einsparung von Endenergie und stellt damit eine Modernisierungsmaßnahme gemäß § 555b Nr.1 BGB dar. Darüber hinaus führen diese beiden Maßnahmen zu einer Erhöhung des Gebrauchswerts Ihrer Mietsache gem. § 555b Nr. 4 BGB, da es zu einer Verbesserung des Behaglichkeitsempfindens kommt. Die neuen Stahltüren sowie die Neuerrichtung der Kelleraußenabgänge samt Stahlgeländer stellen eine Erhöhung der Sicherheit dar und sind somit ebenfalls Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555b Nr. 4 BGB.

c) Kosten

Von den oben dargestellten Maßnahmen werden nur die Kosten für das Anbringen der Kellerdeckendämmung und der Austausch der Bestandskellerfenster umgelegt. Die Kosten für die feuerhemmenden Stahltüren und Erneuerung der Kelleraußenabgänge werden nicht umgelegt; sondern vom Vermieter getragen.

Berechnung der Umlage:

Gesamtkosten Keller	ca.
Anteil nicht umlegbarer bzw. nicht umgelegter Kosten	ca.
Anteil der Modernisierungskosten (Kellerdeckendämmung und Austausch Bestandskellerfenster)	ca.
<hr/>	
Daraus 11% Mieterhöhungsanteil Modernisierungskosten gesamt pro Jahr (ca. x 11%)	ca.
Wohnfläche Haus Bissingerstraße 5 + 7	
Mieterhöhungsanteil pro m ² Wohnfläche pro Monat	ca.
ca. / 768,72 m ² / 12 Monate	

6. Maßnahmen Innerhalb der Wohnung

a) Beschreibung der Maßnahme

(1) konkrete Darstellung

• Erneuerung Fenster

Eine weitere Maßnahme zur energetischen Verbesserung wird durch den Austausch der Bestandsfenster sowie Loggiatüren und Montage neuer, hochwertiger Fenster und Loggiatüren mit Wärmeschutzisolierverglasung durchgeführt. Durch die neue 3-fache Wärmeschutzisolierverglasung wird die wärmedämmende Eigenschaft der Fenster erheblich verbessert, was zur Einsparung von Heizenergie führt. Der Wärmedurchgangskoeffizient der Fenster beträgt derzeit ca. $1,90 \text{ W/m}^2\text{K}$, durch die Modernisierung wird er sich auf ca. $0,89 \text{ W/m}^2\text{K}$ verringern, so dass eine Verbesserung des Wärmedurchgangskoeffizienten um ca. $1,01 \text{ W/m}^2\text{K}$ erreicht wird.

Die Fensterflügel enthalten integrierte Lüftungselemente. Mit diesen Lüftungselementen wird der zum Feuchteschutz notwendige Mindestluftwechsel gewährleistet.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass diese Lüftungselemente nicht die regelmäßig durchzuführende Stoßlüftung Ihrer Wohnung, zur Vermeidung von Schimmel ersetzen, sondern vielmehr unterstützend einer Schimmelbildung entgegenwirken.

Der Fenstertausch erfolgt von innen. Die Bestandsfensterbänke werden erneuert. Im Anschluss des Austausches werden die Fensterleibungen malermäßig überarbeitet.

Auf der Fassadenseite werden neue Fensterbleche montiert, da durch die neue Fassadendämmung eine größere Ausladung der Bleche erforderlich ist.

Durch diese Maßnahmen verändert sich weder die Größe noch die Lage der Fenster, Fensterbank und Fensterblech im Vergleich zum aktuellen Zustand.

• Erneuerung der Rollläden

Die Bestandsrollläden werden demontiert und nach Abschluss der Arbeiten werden neue Rollläden montiert.

Durch diese Maßnahmen verändert sich weder die Größe noch die Lage der Rollläden im Vergleich zum aktuellen Zustand.

• Hydraulischer Abgleich Bestandsheizkörper

Jeder Heizkörper wird auf die Systemtemperaturen (Vorlauf/Rücklauf) der Heizungsanlage angepasst. Bei Erfordernis erfolgt ein Austausch der Heizkörperventile.

• Erneuerung der Elektrounterverteilung

Im Rahmen der Erneuerung der Zählerplätze nach geltenden Vorschriften werden neue Elektrozuleitungen bis zum Unterverteiler Ihrer Wohnung verlegt. Diese erfolgt Aufputz und wird durch einen Kabelkanal verblendet.

(2) Termine/Zeitablauf

Die Erneuerung der Fenster wird parallel durchgeführt und insgesamt ca. 14 Tage dauern. Die Ausführung ist zu folgenden Terminen geplant:

Hausnr. 5: ca. 1. KW 2018 - ca. 4. KW 2018

Hausnr. 7: ca. 1. KW 2018 - ca. 4. KW 2018

Der hydraulische Abgleich der Bestandsheizkörper wird ca. 2 Tage dauern. Die Durchführung dieser Maßnahme ist zu folgenden Terminen geplant:

Hausnr. 5: ca. 1. KW 2018 - ca. 4. KW 2018

Hausnr. 7: ca. 1. KW 2018 - ca. 4. KW 2018

Es ist geplant, die Erneuerung der Rollläden im Zuge der Erneuerung der Fenster durchzuführen.

Hausnr. 5: ca. 1. KW 2018 - ca. 4. KW 2018

Hausnr. 7: ca. 1. KW 2018 - ca. 4. KW 2018

Die Erneuerung der Elektrounterverteilung wird voraussichtlich zu folgenden Terminen ausgeführt:

Hausnr. 5: ca. 1. KW 2018 - ca. 4. KW 2018

Hausnr. 7: ca. 1. KW 2018 - ca. 4. KW 2018

(3) Durchführung der Maßnahme

Um für Sie die Belastung und die zeitliche Inanspruchnahme möglichst gering zu halten, werden wir Sie über den konkreten Zeitablauf vor Durchführung der Maßnahmen nochmals separat frühzeitig informieren.

Vor Beginn der Arbeiten in Ihrer Wohnung werden die Einrichtungsgegenstände sowie Ihre Einbauten und Ihr Mobiliar vor Verschmutzung geschützt; dies übernimmt die ausführende Fachfirma für Sie. Sollte sich zu Montagezwecken des Schutzmaterials der Abbau Ihrer Einbauten empfehlen, unterstützen wir Sie auch hierbei gerne.

Für die vorstehend beschriebenen Arbeiten ist der Zugang zu allen Räumen Ihrer Wohnung erforderlich. Darüber hinaus benötigen wir freien Zugang zu allen Fenstern, so dass vor Durchführung der Arbeiten der Platz vor den Fenstern frei zu räumen ist (z.B. Abhängen von Gardinen, Verrücken von Mobiliar). Dies hat bitte bis spätestens 02.07.2018 zu erfolgen. Bei der Organisation der vorbereitenden Maßnahmen unterstützen wir Sie gerne.

b) Vorliegen einer Modernisierungsmaßnahme gem. § 555b BGB

Der Austausch der Fenster führt zu einer dauerhaften Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache nach § 555b Nr. 4 BGB. Durch die Erneuerung der Fenster wird nachhaltig Endenergie gem. § 555b Nr. 1 BGB eingespart, da sich der Wärmedurchgangskoeffizient merklich verbessert.

Zudem wird durch den Einbau von Lüftern das Raumklima verbessert, wodurch wiederum das Wohlbefinden in Ihrer Wohnung erhöht wird, § 555b Nr. 4 BGB. Durch die Maßnahmen an den Rollläden, Bestandsheizkörpern und an der Elektrounterverteilung werden die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert, § 555b Nr. 5 BGB, da die Nutzbarkeit Ihrer Mietsache hierdurch angenehmer und leichter handhabbar wird.

c) Kosten

Von den Modernisierungsmaßnahmen in Ihrer Wohnung werden nur die Kosten für die Erneuerung der Fenster umgelegt. Die Kosten für die Maßnahmen der Rollläden, Bestandsheizkörper und Elektrounterverteilung übernimmt der Vermieter, so dass keine Umlage auf die Miete erfolgt.

Berechnung der Umlage:

Gesamtkosten der Maßnahmen innerhalb der Wohnungen	ca.	
Anteil nicht umlegbarer bzw. nicht umgelegter Kosten	ca.
Anteil der Modernisierungskosten innerhalb der Wohnungen	ca.
Daraus 11 % Mieterhöhungsanteil Modernisierungskosten gesamt pro Jahr (ca. € x 11 %)	ca.	
Wohnfläche Haus Bissingerstraße 5 + 7		
Mieterhöhungsanteil pro m ² Wohnfläche pro Monat	ca.	1
ca. € / 768,72 m ² / 12 Monate		

7. Elektroinstallation

a) Beschreibung der Maßnahme

(1) konkrete Darstellung

Im Keller Ihres Wohnhauses wird der vorhandene Elektro-Zählerplatz nach aktuell geltenden Richtlinien sowie das Kellerverteilungsnetz erneuert. In diesem Zusammenhang wird auch die Zuleitung vom Hausanschlusskasten zum Elektro-Zählerplatz erneuert.

Alle notwendig zu schaffenden Durchbrüche und Wandschlitz werden nach der Neuverlegung der Elektrokabel im Anschluss fachgerecht verschlossen.

Die Kabeldurchführungen durch Wände und Decken werden gemäß den brandschutztechnischen Vorschriften ausgeführt.

(2) Termine/Zeitablauf

Die Elektroarbeiten im Keller und die hiermit im Zusammenhang stehenden Maßnahmen erfolgen voraussichtlich (Beginn bis Fertigstellungstermin) von der ca. **KW 2018 bis ca. KW 2018.**

(3) Durchführung der Maßnahme

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Maßnahme möglicherweise zu einer kurzfristigen Unterbrechung der Stromversorgung des Hauses führen kann, erhalten Sie rechtzeitig eine Information, in welchem Zeitraum die Stromversorgung unterbrochen sein kann.

b) Vorliegen einer Modernisierungsmaßnahme gem. § 555 b BGB

Die Erneuerung der Elektroinstallation im Keller stellt eine Maßnahme der laufenden Instandhaltung dar, so dass die Kosten hierfür vollständig von Ihrem Vermieter getragen werden.

c) Kosten

Die Kosten für die Erneuerung der Elektroinstallation im Keller werden bei der Umlage nicht berücksichtigt. Eine Umlegung auf die Miete erfolgt nicht.

Berechnung der Umlage: entfällt

8. Gerüst / Baustelleneinrichtung

a) Beschreibung der Maßnahme

(1) konkrete Darstellung

Zur Durchführung aller Maßnahmen werden Bau- und Materialcontainer aufgestellt.

Darüber hinaus wird für Maßnahmen, die in Verbindung mit der Gebäudehülle stehen, ein Gerüst aufgestellt. Dies betrifft die mit der energetischen Sanierung verbundene Herstellung des Wärmedämm-verbundsystems, der Erneuerung der Fenster, die Maßnahmen an den Loggien, sowie den Abbruch des Bestandsdachs und die Neuerrichtung des Daches.

(2) Termine/ Zeitablauf

Das Gerüst sowie die Bau- und Materialcontainer werden voraussichtlich gemäß nachfolgend genannten Terminen aufgestellt.

Dabei wird das Gerüst umlaufend auf allen Fassadenseiten des Bestandsgebäudes errichtet

Termine vom Aufbau bis Abbau der Baustelleneinrichtung:

ca. KW 2018 bis ca. KW 2018

(3) Durchführung der Maßnahme

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Ihre Hausratversicherung über die Gerüststellung durch Sie informiert werden sollte.

Nur mit dieser Information ist Ihr Versicherungsschutz während der Baumaßnahme gewährleistet.

b) Kosten

Die Kosten für das Gerüst und die Bau- und Materialcontainer, welche im Zusammenhang mit Instandhaltungsmaßnahmen stehen, werden nicht auf die Miete umgelegt. Soweit wir das Gerüst sowie die Bau- und Materialcontainer jedoch aufgrund einer Modernisierungsmaßnahme aufstellen, können wir diese anteiligen Kosten entsprechend auf die Miete umlegen. Um (anteilige) Modernisierungsmaßnahmen handelt es sich bei den Fassadenarbeiten, den Maßnahmen an den Loggien, dem Fenstertausch (im Treppenhaus und in Ihrer Wohnung), der Kellerdeckendämmung, der Dachbodendämmung und dem Austausch der Hauseingangselemente.

Berechnung der Umlage:

Gesamtkosten Gerüst / Baustelleneinrichtung	ca.
Anteil nicht umlegbarer bzw. nicht umgelegter Kosten	ca.
Anteil der Modernisierungskosten Gerüst / Baustellen-einrichtung	ca.
Daraus 11 % Mieterhöhungsanteil Modernisierungskosten gesamt pro Jahr (ca. x 11 %)	ca.
Wohnfläche Haus Bissingerstraße 5 + 7		
Mieterhöhungsanteil pro m ² Wohnfläche pro Monat	ca.
ca. / 768,72 m ² / 12 Monate		

9. Baunebenleistungen

a) konkrete Darstellung

Aus den vorbeschriebenen Modernisierungsmaßnahmen unter Ziffer 1-8 resultieren anteilige Kosten für Baunebenleistungen (Baunebenkosten). Zu den Baunebenleistungen gehören die Planungsleistungen sowohl der Architekten für Gebäude als auch der Fachplaner Tragwerk, Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro. Dazu kommen Beratungs- und Gutachterleistungen, amtliche Genehmigungen und Kopierleistungen. Die modernisierungsbedingten Baunebenkosten können anteilig auf die Miete umgelegt werden.

b) Kosten

Da die Umsetzung durch einen von uns beauftragten Generalübernehmer auf Basis einer Pauschalpreisvereinbarung erfolgt, werden die Kosten aus den Baunebenleistungen (Baunebenkosten) anteilig aus den Baukosten ermittelt.

Die anteiligen Baunebenkosten für Baunebenleistungen bezogen auf die die Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen werden bei der Umlage nicht berücksichtigt, so dass nur die modernisierungsbedingten Baunebenkosten umgelegt werden.

Berechnung der Umlage:

Gesamtkosten Baunebenleistungen	ca. €
Anteil nicht umlegbarer bzw. nicht umgelegter Kosten	ca. €
Anteil der Modernisierungskosten Baunebenkosten	ca. €
Daraus 11 % Mieterhöhungsanteil Modernisierungskosten gesamt pro Jahr (ca. € x 11 %)	ca. €
Wohnfläche Haus Bissingerstraße 5 + 7	 m ²
Mieterhöhungsanteil pro m ² Wohnfläche pro Monat	ca. €
ca. € / 768,72 m ² / 12 Monate		

V. Voraussichtlicher Mieterhöhungsanteil pro m²/Wohnfläche und Mieterhöhung für Ihre Wohnung

1: Mieterhöhungsanteil pro m²/ Wohnfläche

Mieterhöhungsanteil Ziffer 1 Dach	ca. () :
Mieterhöhungsanteil Ziffer 2 Energetische Fassadenmodernisierung (WDVS)	ca. () :
Mieterhöhungsanteil Ziffer 3 Loggien	ca. () :
Mieterhöhungsanteil Ziffer 4 Treppenhaus + Hauseingang	ca. () :
Mieterhöhungsanteil Ziffer 5 Keller	ca. () :
Mieterhöhungsanteil Ziffer 6 Maßnahmen innerhalb der Wohnung	ca. () :
Mieterhöhungsanteil Ziffer 7 Elektroinstallation	ca. () :
Mieterhöhungsanteil Ziffer 8 Gerüst/Baustelleneinrichtung	ca. () :
<u>Mieterhöhungsanteil Ziffer 9 Baunebenkosten</u>	<u>ca. () :</u>
Summe der Mieterhöhungsanteile Ziffer 1-9	ca. () :

Die Finanzierung der Gesamtkosten erfolgt über Eigen- und Fremdkapital. In den Fremdkapitalmitteln sind keine Drittmittel oder zinsvergünstigte bzw. zinslose Darlehen enthalten (§ 559a BGB).

2. Mieterhöhung / freiwillige Kappung der Modernisierungsumlage

Eine auf Ihre 63,77 m² große Wohnung entfallende voraussichtliche monatliche Mieterhöhung würde somit (63,77 m² x ca. () :) betragen. ca. () :

Allerdings werden wir, ohne Anerkenntnis einer Rechtspflicht, die auf Ihre Wohnung entfallende Mieterhöhung/m² auf () : kappen. ca. () :

Die auf Ihre 63,77 m² große Wohnung insgesamt entfallende monatliche Mieterhöhung beträgt somit maximal (63,77 m² x ca. () : /m²).

Durch die Kappung entsteht eine Differenz von ca. () : €/Monat zwischen voraussichtlichem umlagefähigem Mieterhöhungsanteil und gekapptem Mieterhöhungsanteil, die wir, ohne Anerkenntnis einer Rechtspflicht, nicht geltend machen werden. Dieser gekappte Mieterhöhungsanteil stellt die maximal mögliche Modernisierungsumlage aufgrund der vorliegenden Modernisierungsankündigung dar; sofern die tatsächlichen Baukosten nach Abschluss der Modernisierung zu einer geringeren Modernisierungsumlage führen, wird diese geltend gemacht.

3. Heizkosten

Durch die vorgenannten Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird eine nachhaltige Endenergieeinsparung erreicht. Diese hat auch Auswirkungen auf die von Ihnen bislang zu tragenden Heizkosten. Die Heizkosten werden aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen abhängig vom individuellen Nutzerverhalten um voraussichtlich ca. 5 % sinken.

4. voraussichtliche künftige monatliche Mietzahlung

Ihre künftige monatliche Mietzahlung nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme setzt sich daher unter Berücksichtigung der Modernisierungsmieterhöhung sowie unter Berücksichtigung der Kappung voraussichtlich wie folgt zusammen:

	Bisher	Zukünftig*	Änderung
Nettogrundmiete	€		
VZ Betriebskosten			
√Z Heizkosten	€	€	
Gesamt			

*erhöhte Miete nach Durchführung der Modernisierung

5. Hinweis

Unsere vorstehenden Erläuterungen dienen zu Ihrer frühzeitigen Information und haben den Zweck der Ankündigung der Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555c Abs. 1 BGB. Das eigentliche Mieterhöhungsverlangen erfolgt nach Abschluss der Maßnahmen in einem weiteren Schreiben.

VI. Rechtliche Hinweise

Mit den vorbeschriebenen Maßnahmen wollen wir erreichen, dass der Wohnkomfort Ihrer Wohnanlage und Ihrer Wohnung nachhaltig verbessert wird und Sie sich in Ihren Räumen langfristig wohl fühlen.

Wir sind als Vermieter zur Erhaltung der Mietsache verpflichtet. Der Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass der Mieter Maßnahmen zur Erhaltung und Modernisierung der Mieträume oder des Anwesens, in welchem sich die Mieträume befinden, entsprechend § 555d BGB zu dulden hat. Auch soweit die vorbeschriebenen Maßnahmen der Instandhaltung bzw. -setzung dienen und damit Erhaltungsmaßnahmen darstellen, ist der Mieter zur Duldung verpflichtet (§ 555a Abs. 1 BGB).

Wir weisen darauf hin, dass Sie wegen der durchzuführenden Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555c Abs. 2 BGB einen Härteeinwand gemäß § 555d Abs. 2 Satz 1 BGB erheben können. Sollten Sie einen Härteeinwand erheben wollen, so ist dieser gemäß § 555d Abs. 3 S. 1 BGB bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang dieser Modernisierungsankündigung folgt, dem Vermieter in Textform mitzuteilen. Nach Fristablauf ist der Härteeinwand nur noch in Ausnahmefällen möglich (§ 555d Abs. 4 BGB).

Weiterhin möchten wir Sie informieren, dass Ihnen gemäß § 555e BGB ein Sonderkündigungsrecht zusteht.

Danach sind Sie als Mieter nach Zugang der vorliegenden

Modernisierungsankündigung berechtigt, das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen (§ 555e Abs. 1 S. 1 BGB). Die Kündigung muss bis zum Ablauf des Monats erfolgen, der auf den Zugang der vorliegenden Modernisierungsankündigung folgt (§ 555e Abs. 1 S. 2 BGB).

Die GBW Franken GmbH ermächtigt vorliegend die GBW Management GmbH diese bei Maßnahmen und Erklärungen im Zusammenhang mit der vorliegenden Modernisierungsankündigung künftig zu vertreten.

Dies gilt insbesondere, aber nicht abschließend, in Hinblick auf den sich anschließenden Schriftverkehr (z.B. Aushänge, Beantwortung von Mieteranfragen, allg. Korrespondenz etc.) sowie den Abschluss etwaiger Vereinbarungen (z.B. Modernisierungsvereinbarungen etc.).

VII. Mietminderung

Uns ist bewusst, dass mit den vorbeschriebenen Maßnahmen Beeinträchtigungen einhergehen. Daher werden wir Ihnen für den Zeitraum dieser Beeinträchtigungen eine **Mietminderung in Höhe von ...** Ihrer Bruttomiete gewähren. Über die Einzelheiten werden wir Sie gesondert informieren.

Für Rückfragen und weitere Auskünfte stehen wir Ihnen nach telefonischer Terminvereinbarung gerne zur Verfügung.

Technische Projektleitung: Angela Schlosser Tel. (0911) 8155-1147
Email: angela.schlosser@gbw-gruppe.de

Kundenservice: Tamara Göllner Tel. (089) 30617-647
Email: tamara.goellner@gbw-gruppe.de

Mit freundlichen Grüßen
GBW Franken GmbH

ppa. Susanne Kreibe

i.A. Petra Panhofer

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und bedarf daher keiner eigenhändigen Unterschrift.