

Schwartz Grundbesitz GmbH · Lietzenburger Str. 44 · 1000 Berlin 30

Schwartz
Grundbesitzverwaltungs-
gesellschaft m.b.H.

Lietzenburger Straße 44
1000 Berlin 30
Telefon (030) 211 00 11
Telefax 211 86 16

Eheleute

[REDACTED]
Nassauische Str. 20

WE [REDACTED]

1000 Berlin 31

1.2.1989

MODERNISIERUNG IHRER WOHNUNG

Sehr geehrte [REDACTED]

die Eigentümer des Grundstücks Nassauische Str. 20 beabsichtigen in der nächsten Zeit, umfangreiche Modernisierungsarbeiten am Gebäude und in Ihrer Wohnung vorzunehmen.

Im Namen der Eigentümer des Grundstücks Herrn Jürgen Leibfried und Herrn Thomas Baumgarten, sowie der noch im Grundbuch eingetragenen Eigentümer Becker & Kries Grundstücks GmbH & Co. vertreten durch Becker & Kries Vermögens GmbH, diese vertreten durch Herrn Klaus Eberhardt und Frau Barbara Juhl, ist die Schwartz Grundbesitzverwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch Ihre Geschäftsführerin Frau S. Zahn, bevollmächtigt, Ihnen gegenüber diese Modernisierungsmaßnahmen entsprechend den gesetzlichen Vorschriften des 541 b BGB anzukündigen.

Grundsätzlich sind Sie als Mieter zur Duldung der nachstehend beschriebenen Baumaßnahmen verpflichtet, da hierdurch eine deutliche Erhöhung des Wohnwertes und eine Einsparung von Heizenergie erreicht wird; unbeschadet hiervon bleibt das außerordentliche Kündigungsrecht des Mieters.

Eingetragen im Handelsregister
Berlin-Charlottenburg
HRB 23.213

Geschäftsführer
Sibylle Zahn

Telefonische
Mietersprechzeiten:
Mo, Mi, Fr 10-13 Uhr

Der Gesetzgeber hat festgelegt, daß Ihnen als Mieter vom Vermieter, den wir vertreten, wenigstens 2 Monate vor Beginn der Bauarbeiten deren Art, Umfang, Beginn, und die voraussichtliche Dauer, sowie die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses mitzuteilen ist. Das vorliegende Schreiben mit seiner Anlage hat daher den Zweck, Sie in diesen Punkten umfassend zu informieren. Die zu den Baumaßnahmen jeweils aufgeführten Kosten beruhen auf verbindlichen Kostenvoranschlägen einzelner Bauunternehmen und Fachgewerke.

Nach Abschluß der Modernisierungsarbeiten werden die entstandenen Kosten anteilig auf Ihre Miete umgelegt. Gesetzliche Grundlage hierfür ist der § 3 Miethöhegesetz, wonach die für Ihre Wohnung tatsächlich entstandenen Kosten mit 11% jährlich auf die Miete umgelegt werden.

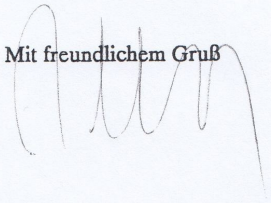
Zur Durchführung der Modernisierungsarbeiten erhält der Eigentümer keine öffentlichen Zuschüsse.

Unabhängig von der vorliegenden Modernisierungsankündigung stehen wir Ihnen für weitere Fragen gern zur Verfügung. Die hierfür zuständigen Ansprechpartner von der Fa. CARISMA sind Herr Hinke oder Frau Riemann, die tagsüber unter der Rufnummer 211 00 11 zu erreichen sind.

Ersparte Instandhaltungsaufwendungen aus den Modernisierungsmaßnahmen sind in den Einzelpositionen bereits berücksichtigt worden. Bitte beachten Sie hierzu auch unser Informationsschreiben vom 01.2.1989 zu den bevorstehenden Instandsetzungsarbeiten. Weiterhin entnehmen Sie diesem Schreiben auch, daß verschiedene Baumaßnahmen, die vom Gesetzgeber bereits als mieterhöhenbegründende Modernisierungsmaßnahmen anerkannt sind, von uns bei dem Modernisierungs-Angebot nicht in Ansatz gebracht wurden. Wir beabsichtigen damit, die gesamte Mieterhöhung in einem für Sie zumutbaren wirtschaftlichen Verhältnis zu halten.

Abschließend dürfen wir darum bitten, die Kopie dieses Schreibens unterschrieben an uns zurückzureichen.

Mit freundlichem Gruß



Beschreibung der Baumaßnahmen

Die Modernisierungsarbeiten die das gesamte Gebäude betreffen, werden am 1.4.1989 beginnen und voraussichtlich am 1.10.1989 abgeschlossen sein. Die Arbeiten in Ihrer Wohnung werden hingegen in dem Zeitraum vom 15.4.1989 bis 15.6.1989 durchgeführt. Sollten Sie für den zuletzt genannten Zeitraum bereits andere persönliche Dispositionen getroffen haben, bitten wir Sie uns zu benachrichtigen und ggf. einen veränderten Termin mit uns abzustimmen.

Da es nicht zu vermeiden ist, daß kleinere Schäden bei der Durchführung von Baumaßnahmen auftreten (z.B. Beschädigung von Tapete oder Farbanstrich), sichern wir Ihnen bereits jetzt zu, daß alle im Zusammenhang mit den Bauarbeiten auftretenden Schäden so schnell wie möglich zu Lasten des Vermieters beseitigt werden.

Zum Zwecke der gerechten Ermittlung der Modernisierungumlage wurde die Wohnfläche des gesamten Gebäudes bereits vom Voreigentümer neu aufgemessen. Die Gesamtfläche beträgt danach 1.660,08 qm, (ohne das auszubauende Dachgeschoß). Incl. Dachgeschoß beträgt die Wohnfläche 1.925,08 qm. Die Wohnfläche Ihrer Wohnung beträgt 162,34 qm. Die Kosten, die ausschließlich im Zusammenhang mit dem geplanten Dachgeschoßausbau entstehen, sind getrennt ermittelt worden. Sofern einzelne Baumaßnahmen sowohl dem auszubauenden Dachgeschoß als auch bei den übrigen Wohnungen zu einer Wertverbesserung führen, (z.B. Steigeleitungen, Heizung), sind diese Gesamtkosten entsprechend des jeweiligen Umlageschlüssels anteilig auch auf die Dachgeschoßwohnungen bezogen worden.

Alle Arbeiten werden sach- und fachgerecht unter Berücksichtigung der geltenden Bau- und DIN-Vorschriften ausgeführt.

1. Elektrohausanschluß

Erneuerung und Verstärkung des Hausanschlusses für die elektrische Versorgung.

Die elektrischen Steigeleitungen werden ggf. ebenfalls erneuert. Die alten Anschlüsse sind für den Betrieb vieler Großverbraucher eines modernen Hauses nicht mehr ausreichend, deshalb wird der Leitungsquerschnitt verstärkt und im Keller entsteht eine neue Verteilerstation.

Die Gesamtkosten hierfür betragen DM 30.000,--

Die Umlage für Ihre Wohnung berechnet sich aus den Gesamtkosten geteilt durch die Gesamtwohnfläche multipliziert mit der anteiligen Wohnfläche Ihrer Wohnung (einschließlich Dachgeschoß).

Gesamtkosten DM 30.000,-- : 1.925,06 qm * 162,34 qm = 2.529,90 DM

2. Fenstereinbau

Austausch des einen einfachverglasten Fensters in der Küche gegen ein vierflügeliges isolierverglastes Fenster aus Holz mit weißem Farbanstrich allseitig, zusammengesetzt aus einem Fenster- Oberlicht mit einem Kippbeschlag sowie einem Fensterunterteil mit Drehkippbeschlägen. Die Kosten beinhalten Demontage des alten Fensters, Montage des neuen Fensters sowie die anfallenden Putzarbeiten sowie ggf. eine neue Fensterbank.

Die Gesamtkosten betragen für 1 Fenster DM 2.500,--

3. Einbau eines Wannenbades

Die Eigentümer beabsichtigten Ihre Wohnung durch den Einbau eines gefliesten Wannenbades dem zeitgerechten Standart anzupassen. Da Ihre Wohnung zur Zeit nur über ein ungefliesetes Duschbad verfügt, ist der Einbau des völlig neuen, komplett gefliesten Wannenbades vorgesehen.

Ausstattung des Wannenbades: Die alten Objekte im Bad werden demontiert und durch ein weißes Porzellanwaschbecken mit verchromter Einlochbatterie und Geruchsverschluß, eine weiß emaillierte eingebaute Badewanne mit verchromter Bade-Batterie mit Brause sowie ein weißes Porzellan-WC-Becken mit Spülkasten entsprechend des anliegenden Grundrisses ersetzt.

Elektroausstattung neu nach VDE.

Klempnerarbeiten: Durch den Einbau des Wannenbades ist es notwendig die Zu- und Abwasserleitungen zu erneuern. Die Rohre werden unter Putz verlegt.

Maurer- und Fliesenarbeiten: Die Wände werden bis auf das Mauerwerk abgeschlagen, alter Estrich wird entfernt, der Fußbodenaufbau wird mit neuer Bodenisolierung, der Fußbodenestrich mit Gefälle hergestellt, eine Badewanne wird erstellt und ringsherum eingefliest. Die Decke wird abgehängt und gestrichen. Sämtliche Rohrleitungen werden, sofern sie nicht bereits unter Putz verlegt wurden, durch einen Rohrkasten verkleidet. Die Wände werden 2 m hoch umlaufend mit Fliesen, 15 cm x 15 cm groß und weiß, versehen und weiß verfugt. Der Fußboden wird ebenfalls gefliest.

Sollten Sie spezielle Wünsche z.B. Farben der Fliesen oder Sanitäröbekte haben, möchten wir Sie bitten, uns dieses kurzfristig mitzuteilen.

Umgelegt werden ausschließlich die Kosten, die für Ihre Wohnung anfallen.

Die Gesamtkosten betragen DM 18.000,--

4. Wärmedämmfassade

Anbringung eines Wärmeputzes an der Fassadenaußenfläche im gesamten Innenhofbereich , an der Rückseite des Gartenhauses. Durch den aufzubringenden 5 cm starken Wärmedämmputz des Fabrikats Brillux wird eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirkt. Nach Anbringung der Wärmedämmfassade, die an der Oberfläche durch einen zusätzlichen 2 mm starken Kunststoff versiegelt wird, ist die Heizenergieeinsparung mindestens um 20% verbessert.

Die Kosten hierfür betragen einschließlich aller Nebenarbeiten DM 99.680,--

Die Umlage berechnet sich aus dem Gesamtkosten bezogen auf die anteilige Fassadenfläche Ihrer Wohnung (ohne Dachgeschoß).

Gesamtkosten 99.680,-- DM : 712 qm Fassadenfläche * anteilige Fassadenfläche 46 qm = 6.440,--
DM

5. Klingelanlage

Einbau einer Klingel- Gegensprech- und Türöffnungsanlage mit Mithörsperre sowie der Bedienungseinheit direkt neben Ihrer Wohnungstür.

Die Gesamtkosten hierfür betragen DM 9.100,--

Die Umlage für Ihre Wohnung berechnet sich aus den Gesamtkosten geteilt durch die Anzahl der angeschlossenen Wohnungen (einschließlich Dachgeschoß).

Gesamtkosten 9.100,-- DM : 13 Wohnungen = DM 700,-- DM

Mietumlagenberechnung nach § 541 b BGB und Mieterhöhungsankündigung gem. § 3 MHG

anteilige Gesamtkosten der
Modernisierungsmaßnahmen Pos. 1-5 DM 30.169,90

Gesamtkosten x 11% geteilt durch
12 = Umlage Monat. DM 276,56

zzgl. Kaltmiete vor Modernisierung DM 1.029,51

errechnete neue Kaltmiete
nach Modernisierung DM 1.306,07

Zusätzlich zu der Kaltmiete ist der bisherige monatliche Heizkostenvorschuß zu zahlen.
Die Heizkosten werden wie bisher am Ende der Heizperiode vom Vermieter abgerechnet.

Durch meine Unterschrift bestätige ich, daß ich die vorliegende Modernisierungsankündigung einschließlich der Mieterhöhungsberechnung, die in den Punkten 1-5 erläutert wird, erhalten habe und diese dulden werde.

Die vereinbarte Mieterhöhung wird nach Abschluß der Arbeiten Mietbestandteil und fällig.

Mein Einverständnis zur Mieterhöhung erfolgt unter der Voraussetzung, daß die aufgeführte Mieterhöhungsumlage nicht überschritten wird.

Nach Abschluß der Arbeiten wird eine gesonderte Mieterhöhungserklärung entsprechend den gesetzlichen Vorschriften unter Bezugnahme auf die vorliegende Erklärung vom Vermieter oder dessen Bevollmächtigten erstellt.

Auf eine mögliche vorübergehenden Nutzungsbeeinträchtigung der gemieteten Räume und der gesamten Wohnanlage durch die Ausführung der Bauarbeiten bin ich hingewiesen worden und erkläre ich mich einverstanden.

Berlin, den

