

رسالة الى السيد احمد الصلاحي
دخان ٣ شوي - شوي

Grimmelshausenstraße 13

77694 Kehl

Absender: Ch Dammer - Grimmelshausenstraße 13 - 77694 Kehl

Familie Hlal
Friedhofstraße 63

77694 Kehl

Kehl, 28.08.2019

Betreff: Modernisierungsankündigung

Sehr geehrte Familie Hlal,

Ich möchte im Hause Friedhofstraße 63, 77694 Kehl folgende Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 554 Abs. 2 BGB ausführen lassen:

- Erneuerung und Isolierung des Daches
- Austausch der Fenster
- Dämmung der Kellerdecke und der Außenwände.
- Einbau einer Wärmepumpenzentralheizung für Wohnraumheizung und Warmwasserbereitung mit Solarunterstützung
- Anbau von Balkonen und einer Terrasse auf der Straßenseite.

Wesentliches Ziel dieser Arbeiten ist das Gebäude auf den Energiestandard KfW55 umzustellen. Gemäß Energieberatungsbericht sinkt dadurch der Primärenergiebedarf von 365 kWh/m² auf 26 kWh/m² oder 92%. Die CO₂-Emissionen werden auf null reduziert.

Ebenfalls nach Energieberatungsbericht werden die Brennstoffkosten um 8.000 EUR pro Jahr reduziert, die Wartungs- und Schornsteinfegerkosten in Höhe von 800 EUR pro Jahr entfallen ebenfalls.

Die Arbeiten sollen voraussichtlich am 01.12.2019 beginnen und innerhalb von 3 Monaten abgeschlossen werden.

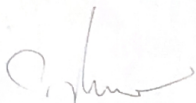
In Ihrer Wohnung wird dazu die Gastherme entfernt. Die Verteilstränge der neuen Heizungsanlage werden durch den bisherigen Kamin geführt, wodurch die existierenden Warmwasser- und Heizleitungen weiterverwendet werden können. Ebenfalls werden in Ihrer Wohnung alle Fenster ausgetauscht und eines der Fenster im Wohnraum zu einer Terrassentüre vergrößert.

Die Gesamtkosten der Arbeiten belaufen sich gemäß Energieberatungsbericht auf 175.000 EUR wovon 77.000 EUR auf Erhaltungsaufwand entfallen. Der Modernisierungsaufwand beträgt daher 98.000 EUR, wovon 29.702,67 EUR auf Ihre Wohnung entfallen. 8% dieser Summe, d.h. 2.376,21 EUR darf ich nach § 559 BGB auf die Jahresmiete aufschlagen. Da dieser Wert die aktuelle Kappungsgrenze von 2 EUR/m² übersteigen würde, ist die maximal zu erwartende Erhöhung der Monatsmiete auf 130 EUR begrenzt. Gemäß Energieberatungsbericht ist dies geringer als die berechnete Einsparung der Heizkosten. Heizkosten werden nach den Arbeiten vollständig als Betriebskosten abgerechnet.

Eine detaillierte Aufstellung hierüber erhalten Sie mit der Anforderung der Mieterhöhung nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten. Bitte teilen Sie mir spätestens bis zum 30.09.2019 mit, dass Sie mit der Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen einverstanden sind. Nach § 555d Abs. 2 BGB besteht unter den dort geregelten Voraussetzungen keine Duldungspflicht des Mieters, wenn die Modernisierungsmaßnahme für Ihn, sein Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine unzumutbare Härte bedeuten würde. Wenn Sie Umstände einwenden wollen, die eine Härte in Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, so müssen Sie mir diesen Härteeinwand gem. § 555d Abs. 3 Satz 1 BGB bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang dieses Schreibens folgt in Textform mitteilen.

Letztlich weise ich darauf hin, dass Ihnen gemäß § 555e BGB ein Sonderkündigungsrecht zum Ablauf des übernächsten Monats zusteht. Die Kündigung muss bis zum Ablauf des Monats erfolgen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt.

Mit freundlichen Grüßen,



Christoph Dammer