Quartier FÜRstenried West GmbH & Co. geschl. InvKG | Theodor-Heuss-Allee 70 | 60486 Frankfurt am Main

Bellinzonastr. 22
81475 München

München, 28.03.2023

Ihr Mietvertrag vom über die Wohnung (Mietvertrag Nr.), im des Mietobjekts Bellinzonastr. 22, 81475 München

hier: Modernisierungsankündigung gem. § 555c BGB u.a.

Sehr geehrter Herr
sehr geehrte Frau

wir beabsichtigen, in der von Ihnen mit Mietvertrag vom angemieteten Wohnung (siehe o. g. Betreffzeile) bzw. am oben bezeichneten Mietobjekt Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 555b BGB sowie Erhaltungsmaßnahmen im Sinne von § 555a BGB durchzuführen.

Im Einzelnen handelt es sich nach Art und voraussichtlichem Umfang um folgende Modernisierungs- bzw. Erhaltungsmaßnahmen:

1. Im Zuge einer Aufstockung wird das Gebäude um zwei Stockwerke in einer Holzmodulbauweise erhöht. Bei diesen Maßnahmen wird das Treppenhaus nach oben verlängert und ein barrierefreier Aufzug über alle Etagen hinweg eingebaut, in welchen auch Rollstühle und Krankentragen passen. Die Holzmodule werden außerhalb der Baustelle gefertigt und nach Anlieferung auf das Bestandsgebäude gehoben. Die Dauer des Modulverbaus wird nach heutiger Kenntnis auf rd. drei Wochen geschätzt. Der Eingang wird stufenlos umgestaltet, erhält ein helles Vordach sowie eine neue Briefkasten- und Klingelanlage. Das neue wärmegedämmte Dach erhält Photovoltaik-Elemente mit einer voraussichtlichen Leistung von ca. 41 kWp für ein nachhaltiges Energiekonzept im Quartier.

Die quartiersinterne Stromerzeugung wird vorgenommen, um die Nachhaltigkeit und Autarkie des Quartiers langfristig zu erhöhen.

2. Der neue Aufzug wird am Ende des Flures eingebaut – d.h. dem Hauseingang gegenüberliegend – und somit etwa an der Stelle des heutigen (Flur-)Fensters angebracht. Dadurch zeigt das schmale Fenster von der Diele der dort gelegenen Wohnung (EG 04, OG01 04, OG02 04, OG03 04), welches vorher nach außen ging, in den an dieser Stelle verlängerten Flur. Aus Brandschutzgründen und zur Sicherung des Fluchtwegs im Treppenhaus muss dieses schmale Fenster verschlossen werden. Die schmalen Fenster auf der Eingangsseite des Gebäudes bleiben in Lage und Größe unverändert, werden aber durch Fenster mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung ausgetauscht (siehe Ziffer 6.).

3. Als vorbereitende Maßnahme für die Aufstockung werden das Oberdach mit der Abdichtung und der darunterliegende Zwischenraum mit der Wärmedämmung bis auf die Rohdecke oberhalb des 3. Obergeschosses abgetragen. Diese wird im Zuge der Freilegung fortlaufend abgedichtet. Oben auf den beiden zusätzlichen, im Zuge der Aufstockung entstehenden, Geschossen wird ein neues Dach errichtet. Durch die Erhöhung der Dämmstärke im Dach von ca. 6 cm auf 24 cm verbessert sich der sog. U-Wert (d.h. der Wärmedurchgangskoeffizient) nach aktuellem Planungsstand voraussichtlich von ca. 0,6 W/m²K auf ca. 0,13 W/m²K.

4. Die Fassade des Gebäudes erhält vom Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss eine zusätzliche 16 cm starke Wärmedämmschicht (nachhaltiges WDVS-System) mit einem Wetterschutz durch einen mineralischen Putz oder eine andere Oberfläche. Hinterlüftete Bereiche hinter der bestehenden Waschbetonfassade werden mit Dämmstoff ausgeblasen. Diese sowie die Maßnahmen an Dach und Keller verbessern den Energieeffizienzstandard des Gebäudes insgesamt auf KfW 85 und sorgen für einen geringeren Energieverbrauch. Zusätzlich dazu wird die Heizungsanlage zeitgemäß ertüchtigt. Ein Großteil der freien Wandfläche erhält zudem Rankgerüste für Fassadenbegrünung. Die unter der neuen Schicht verbleibenden Waschbetonplatten der Fassade erhalten zusätzliche Befestigungen an der Tragwand, um die Gewichte der neuen Fassade zu tragen.

5. Die vorhandenen Balkone werden abgetrennt, da deren Bodenplatten sehr große Wärmebrücken bilden und für einen signifikanten Wärmeverlust sorgen. Sie werden an gleichem Ort und in etwa gleicher Größe durch neu aufgestellte Balkone in Stahlkonstruktionen mit seitlichen Holzelementen und einem rutschfesten Gehboden ersetzt.

6. Die Außenfenster und -türen des Gebäudes werden durch neue Fenster mit einem erhöhten Wärmeschutz ersetzt. Der U_w-Wert der Fenster verbessert sich von ca. 1,9 W/m²K (Annahme gemäß Baujahr) auf ca. 0,9 W/m²K. Die neuen Fenster (deren Lage sich nicht

wesentlich verändern wird) sind zumeist bodentief. In der Küche sind die Fenster zudem so geteilt, dass sie sich oberhalb möglicher Arbeitsplatten öffnen lassen. Sie erhalten zudem einen außenliegenden Sonnenschutz.

7. Die Kellerdecke erhält eine 12,5 cm starke Wärmedämmung, wodurch sich der U-Wert von ca. 1,0 (Annahme gemäß Baujahr) auf ca. 0,26 W/m²K verbessert. Wo notwendig, werden durch Injektion Fundamente verstärkt. Zu diesem Zweck müssen bestehende Abteile vorübergehend geräumt und Trennwände demontiert werden. Neue Kellerabteile werden in überzähligen Trockenräumen geschaffen. Für die Zeit, in der die Kellerabteile geräumt werden müssen, stellt der Eigentümer ortsnah unbeheizte Lagerräume bereit.

   Wir möchten Sie außerdem an dieser Stelle zunächst rein informatorisch darauf hinweisen, dass wir die Übergröße Ihres Kellers künftig wohl leider nicht erhalten können und diesen teilen müssen. Wir werden dazu aber noch gesondert auf Sie zukommen.

8. Aufgrund veralteter Gebäudeausstattung und sich häufender Rohrbrüche wird zudem folgende Erhaltungsmaßnahme umgesetzt werden: Im Treppenhaus werden neue Sanitär- und Elektrostränge eingezogen, unter den Decken bis vor die Wohnungen geführt und mit einer neuen Unterdecke verkleidet. Bereits sanierte Wohnungen werden von außen an die neuen Stränge angeschlossen. Noch nicht sanierte Wohnungen werden bei der nächsten etwaig erfolgenden Sanierung von innen an die neuen Stränge angeschlossen. Dadurch erhält das Gebäude eine zeitgemäße Elektroanlage.

9. Im Zuge der Aufstockung und energetischen Sanierung werden mögliche aufgefundene Schadstoffe entfernt und fachgerecht entsorgt. Außenanlagen und Feuerwehrflächen werden überarbeitet. Der zur Bearbeitung der Fassade entfernte Bewuchs und Belag wird ersetzt. Die Anzahl der Fahrradstellplätze wird sich in diesem Zuge ebenfalls vermehren.

Der voraussichtliche Beginn der Maßnahmen sowie deren zu erwartende Dauer stellen sich wie folgt dar:

- Beginn der vorbereitenden Maßnahmen: Vrsl. ab 24.07.2023
- Beginn der Aufstockung (Modulmontage): Vrsl. ab 24.10.2023
- Dauer der Baumaßnahmen: Vrsl. bis Kalenderwoche 13, März 2024

Die effektiven Gesamtkosten der vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen werden sich voraussichtlich auf € ca. 2.000.000,00 belaufen. Bei der Ermittlung dieses Betrages haben wir weder Kosten für Erhaltungsmaßnahmen noch Kosten, die durch Drittmittel nach § 559a BGB gedeckt werden, in Ansatz gebracht und ebenfalls nicht die Kosten für die Aufstockung.

Aufgrund der mietvertraglich vereinbarten Indexmiete, werden wir mit Blick auf § 557b Abs. 2 BGB selbstverständlich keine Mieterhöhung (Erhöhung der Kaltmiete) nach §§ 559 BGB vornehmen.

Neu hinzu kommen werden lediglich mit der Modernisierung verbundene laufende Betriebskosten von voraussichtlich monatlich ca. € 8,50. Im Übrigen soll durch die energetischen Modernisierungsmaßnahmen der Heizenergiebedarf künftig verringert werden; die genaue Auswirkung hängt dabei jedoch von einer Vielzahl von Faktoren (u.a. auch dem Verhalten der Nutzer) ab und kann deshalb noch nicht konkreter benannt werden. Darüber hinaus gehende Veränderungen der Betriebskosten sind nach jetzigen Planungsstand voraussichtlich nicht zu erwarten.

Sie sind gem. § 555d Abs. 1 BGB grundsätzlich verpflichtet, diese Maßnahme zu dulden. Falls die Maßnahme für Sie selbst, Ihre Familie oder einen Haushaltsangehörigen eine Härte bedeuten würde, die unter Berücksichtigung unserer Interessen und derjenigen anderer Mieter im Haus sowie durch Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht gerechtfertigt werden kann, können Sie sich auf solche Härtegründe berufen. Diese Härtegründe müssen Sie uns bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang dieser Ankündigung folgt, in Textform mitteilen (§§ 555c Abs. 2, 555d Abs. 2 und Abs. 3 BGB).

Hinsichtlich der Erhaltungsmaßnahmen sind Sie gemäß § 555a Abs. 1 BGB grundsätzlich ebenfalls zur Duldung verpflichtet.

Wir bitten Sie schließlich um Erklärung Ihres Einverständnisses mit der Umsetzung der in diesem Schreiben dargestellten Maßnahmen. Bitte senden Sie dazu das beigefügte Doppel dieses Schreibens bis spätestens 30.04.2023 unterschrieben zurück.

Mit freundlichen Grüßen

Quartier FÜRstenried West GmbH & Co. geschl. InvKG

Quartier FÜRstenried West GmbH & Co. geschl. InvKG | Theodor-Heuss-Allee 70 | 60486 Frankfurt am Main

Hiermit erklären wir unser Einverständnis mit der Umsetzung der in diesem Schreiben beschriebenen Maßnahmen.

_____ , den _____

_____

Quartier FÜRstenried West GmbH & Co. geschl. InvKG | Theodor-Heuss-Allee 70 | 60486 Frankfurt am Main

Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,

mit unserem heutigen Schreiben möchten wir Sie frühzeitig über die anstehenden Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen in Ihrer Wohnung informieren. Die Arbeiten werden **voraussichtlich am 24.07.2023** beginnen und bis **ca. KW 13, März 2024** andauern. Mit der Modernisierung möchten wir unseren Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten und den ökologischen Fußabdruck unserer Gebäude verringern.

Aktuell verursacht unser Quartier FÜRstenried West einen beträchtlichen Teil an CO_2-Emissionen. Durch die geplanten Bestandssanierungen und die Umstellung auf ein effizientes Energiekonzept, das auf nachhaltigen Ressourcen wie Photovoltaik basiert, möchten wir den Energieverbrauch und den CO_2-Ausstoß unserer Gebäude signifikant reduzieren.

Wir sind uns bewusst, dass diese Maßnahmen möglicherweise mit Unannehmlichkeiten verbunden sind und bedanken uns vorab für Ihre Unterstützung. Zudem möchten wir betonen, dass Sie als Bewohnerinnen und Bewohner langfristig von den Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen profitieren werden. Insbesondere erwarten wir dadurch künftig einen geringeren Heizenergiebedarf.

Die Einzelheiten zu den geplanten Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen, finden Sie in dem beigefügten Schreiben. Zudem laden wir Sie herzlich zu einer Sonder-Mietersprechstunde im Mai 2023 ein. **Bitte melden Sie sich zu dieser Sonder-Mietersprechstunde unter info@fuerstenriedwest.de bis zum 20. April 2023 an**. Weitere Details über Uhrzeit und Ort der Veranstaltung lassen wir Ihnen fristgerecht auf einem gesonderten Weg zukommen.

Wir freuen uns, unseren Teil für eine nachhaltige Entwicklung von Fürstenried West beizutragen und sind zuversichtlich, dass Sie diese Maßnahmen unterstützen werden. Wir stehen Ihnen für weitere Fragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Quartier FÜRstenried West GmbH & Co. geschl. InvKG