

Inhaltsverzeichnis

Dieses Potenzial steckt in Ihrem Gebäude	8
Die wichtigsten Grundbegriffe zur Renovierung	9
Allgemeines zur energetischen Sanierung	11
Physiologische Zusammenhänge	14
Ansatzpunkte zur energetischen Sanierung	16
Schimmelbildung	17
SCHRITT-FÜR-SCHRITT-GUIDE Geplant modernisieren	19
 Die nachhaltige Entwicklung eines Gebäudes	 22
Baurecht	23
Denkmalschutz	25
Brandschutz	25
Schallschutz	25
Mietrecht	27
Steuerrecht	27
Kostenschätzung	28
Architektenplanung nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)	32
Leistungsphasen der Planung	33
Zusammenfassen von Planungsphasen	46
Die Änderungen der EnEV 2009 im Überblick	47
SCHRITT-FÜR-SCHRITT-GUIDE Zustand bewerten	55
 Ansatzpunkte einer energetischen Sanierung	 60
Heizungsanlage und Raumheizung	60
Warmwasserbereitung	70
Sanitärinstallationen	72
Lüftung	76
Elektroinstallationen	81
Fahrstuhl und Lift	84
Außenwände	86
Fenster	96
Innenwände	102

Türen	105
Geschossdecken	107
Dach	113
Balkone	126
Keller	126
Unbeheizter Keller	130
Beheizter Keller	132
Kontrolle der Ausführung	134
Tipps zum Energiesparen	135

SCHRITT-FÜR-SCHRITT-GUIDE Die Renovierung planen	139
---	-----

Eine Mietwohnung rechtssicher renovieren und modernisieren 150

<i>Was muss der Mieter dulden?</i>	150
So kündigen Sie eine Modernisierung richtig an	171
Das sind die Rechte Ihres Mieters	190
Wie kann der Vermieter seine Rechte durchsetzen?	195
Die Duldungspflicht des Mieters – keine Ausweitung möglich	197
Modernisierungsvereinbarungen vermeiden Streitigkeiten	198

SCHRITT-FÜR-SCHRITT-GUIDE Modernisierung durchführen	205
---	-----

So legen Sie die Kosten auf die Mieter um 208

Voraussetzung für eine Mieterhöhung	209
So erhöhen Sie die Miete	225
Wann ist eine Mieterhöhung nicht möglich?	248
Sonderkündigungsrecht des Mieters	249
Wann eine Vereinbarung zur Mieterhöhung sinnvoll ist	254
Wenn der Mieter die erhöhte Miete nicht bezahlt	254

KOSTEN-CHECK Ermittlung der Mieterhöhung	255
---	-----

Glossar	258
Nützliche Adressen und Websites	263
Bildquellenverzeichnis	265
Register	266
Der Autor	272