



Inhaltsverzeichnis

1. Instandhaltung und Instandsetzung sind keine Modernisierung	.....	4
- Instandhaltung und Instandsetzung	.....	4
- Ausnahme Kleine Instandhaltungen	.....	5
- Ausnahme: Schönheitsreparaturen	.....	5
2. Modernisierung	.....	7
- Wann wird der Wohnwert verbessert?	.....	7
- Thermostatventile	.....	10
- Wie wird Energie gespart?	.....	11
- Wie wird Wasser gespart?	.....	12
- Reparatur und Modernisierung	.....	12
3. Die Ankündigungspflicht des Vermieters	.....	13
4. Die Duldungspflicht des Mieters	.....	16
- Wann ist die Modernisierung für den Mieter eine Härte?	.....	16
- Interessenabwägung	.....	19
- Modernisierung zurückweisen	.....	19
- Duldungsklage des Vermieters	.....	20
5. Die Mieterhöhung	.....	21
- Mieterhöhung ausgeschlossen	.....	21
- Mieterhöhung begrenzt	.....	22
6. 11% Wertverbesserungszuschlag	.....	23
- Welche Kosten dürfen nicht umgelegt werden?	.....	24
- Fördermittel abziehen	.....	27
- Wie muss eine wirksame Mieterhöhungserklärung aussehen?	.....	27
- Ab wann muss der Mieter die erhöhte Miete zahlen?	.....	30
- Keine Wuchermieten	.....	30
- Berechnungsbeispiele	.....	31
7. Die Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete	.....	34
- Ab wann gilt die höhere Miete?	.....	35
- Berechnungsbeispiele	.....	36
8. Mieterhöhung bei Sozialwohnungen	.....	38
9. Ersatzansprüche des Mieters	.....	40
- Aufwendungen des Mieters	.....	40
- Miete kürzen?	.....	41
- Ersatz von Mieter-Investitionen	.....	42
10. Kündigung bei Modernisierung	.....	42
- Kündigung durch den Vermieter	.....	42
- Sonderfall: Zeitmietvertrag ohne Kündigungsschutz	.....	44
- Kündigung durch den Mieter vor der Modernisierung	.....	45
- Mietaufhebungsvertrag	.....	46
- Kündigung durch den Mieter nach der Modernisierung	.....	47
11. Modernisierung und bauliche Änderungen durch den Mieter	.....	48
- Was steht im Vertrag?	.....	48
- Behindertengerechte Nutzung	.....	50
- Rechte und Pflichten beim Auszug	.....	51
- Wertersatz beim Auszug	.....	52
12. Der Mustervertrag zur Mietermodernisierung	.....	54
- Erläuterung zum Vertrag	.....	54
- Prüfliste für Mieter	.....	55
- Vertragsformular	.....	56
13. Sanierung	.....	60
- Sanierungsgebiet	.....	60
- Städtebauliche Gebote	.....	61
- Weitere Rechte	.....	62
14. Maßnahmen gegen Spekulanten	.....	63
15. Das neue Mietrecht	.....	64
Register	.....	68
Rat und Hilfe		
- Wie finde ich den zuständigen Mieterverein?	.....	U2
- Abkürzungsverzeichnis	.....	6
- Informationskupon und Bestellschein	.....	72