



# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Instandhaltung und Instandsetzung sind keine Modernisierung</b> .....	4
– Instandhaltung und Instandsetzung .....	4
– Ausnahme: Kleine Instandhaltungen .....	5
– Ausnahme: Schönheitsreparaturen .....	5
<b>2. Modernisierung</b> .....	7
– Wann wird der Wohnwert verbessert? .....	7
– Thermostatventile .....	10
– Wie wird Energie gespart? .....	11
– Wie wird Wasser gespart? .....	12
– Reparatur und Modernisierung .....	12
<b>3. Die Ankündigungspflicht des Vermieters</b> .....	13
<b>4. Die Duldungspflicht des Mieters</b> .....	16
– Wann ist die Modernisierung für den Mieter eine Härte? .....	16
– Interessenabwägung .....	19
– Modernisierung zurückweisen .....	19
– Duldungsklage des Vermieters .....	20
<b>5. Die Mieterhöhung</b> .....	21
– Mieterhöhung ausgeschlossen .....	21
– Mieterhöhung begrenzt .....	22
<b>6. 11% Wertverbesserungszuschlag</b> .....	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
<b>7. Die Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete</b> .....	34
– Ab wann gilt die höhere Miete? .....	35
– Berechnungsbeispiele .....	36
<b>8. Mieterhöhung bei Sozialwohnungen</b> .....	38
<b>9. Ersatzansprüche des Mieters</b> .....	40
– Aufwendungen des Mieters .....	40
– Miete kürzen? .....	41
– Ersatz von Mieter-Investitionen .....	42
<b>10. Kündigung bei Modernisierung</b> .....	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
<b>11. Modernisierung und bauliche Änderungen durch den Mieter</b> .....	48
– Was steht im Vertrag? .....	48
– Behindertengerechte Nutzung .....	50
– Rechte und Pflichten beim Auszug .....	51
– Wertersatz beim Auszug .....	52
<b>12. Der Mustervertrag zur Mietermodernisierung</b> .....	54
– Erläuterung zum Vertrag .....	54
– Prüfliste für Mieter .....	55
– Vertragsformular .....	56
<b>13. Sanierung</b> .....	60
– Sanierungsgebiet .....	60
– Stadtebauliche Gebote .....	61
– Weitere Rechte .....	62
<b>14. Maßnahmen gegen Spekulanten</b> .....	63
<b>15. Das neue Mietrecht</b> .....	64
<b>Register</b> .....	68
<b>Rat und Hilfe</b> .....	
– Wie finde ich den zuständigen Mieterverein? .....	U2
– Abkürzungsverzeichnis .....	6
– Informationskupon und Bestellschein .....	72