

Inhaltsverzeichnis

I.	Vorwort	IV
II.	Begriff der Modernisierung	1
	1. Nachhaltige Verbesserung der Mietsache	2
	2. Dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse	6
	3. Nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser	7
	4. Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums	8
	5. Umstände, die vom Vermieter nicht zu vertreten sind	8
III.	Abgrenzungsfragen	10
	1. Instandhaltung und Instandsetzung	10
	2. Schönheitsreparaturen	11
	3. Modernisierung und Reparatur	12
	4. Modernisierungslexikon	14
IV.	Pflicht zur Modernisierung?	32
V.	Planung und Organisation der Modernisierung	33
VI.	Ankündigungspflicht der Modernisierungsmaßnahme	35
	1. Grundsatz	35
	2. Ausnahme: Bagatellmaßnahmen	36
VII.	Informationspflichten des Vermieters	37
	1. Schriftform und Textform	37
	2. Inhaltliche Anforderungen	37
	3. Entscheidungslexikon zu den Formalien des Ankündigungsschreibens	41
VIII.	Duldungspflicht des Mieters	56
	1. Ordnungsgemäße Ankündigung und Information notwendig	56
	2. Beweisbarer Zugang	56
	3. Grundsatz	57
	4. Härtefälle als Ausnahmen	58
	a) Unzumutbarkeit der Baumaßnahme	58
	b) Bauliche Auswirkungen	59
	c) Vorausgegangene Aufwendungen des Mieters	60
	d) Zu erwartende Mieterhöhungen	61
	aa) Grundsatz	61
	bb) Allgemein üblicher Zustand der Wohnung	62
	e) Weitere Härtegründe	62
	f) Interessenabwägung	63
	5. Allgemeine Duldungspflicht	64
	6. Einbauten zur Heizkostenerfassung	65
	7. Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot der Gemeinde	65

8. Duldungspflicht bei Erhaltungsmaßnahmen	66
9. Lexikon der Duldungspflichten	66
IX. Reaktionsmöglichkeiten des Mieters	83
1. Vereitelung der Modernisierungsmaßnahme bei fehlender Duldungspflicht	83
2. Mietminderung	84
3. Aufwendungsersatz	84
4. Anspruch auf Wiederherstellung und Schadensersatz	86
5. Sonderkündigungsrecht	87
6. Abweichende Vereinbarungen	88
X. Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters	88
1. Einstweilige Verfügung	88
2. Klage auf Duldung der Modernisierung	89
3. Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach Mietminderung bei Duldungspflicht?	90
XI. • Mieterhöhung nach Modernisierung	90
1. Preisgebundener Wohnraum	90
a) Voraussetzungen einer Mieterhöhung	91
aa) Duldungspflicht	91
bb) Zustimmung der Bewilligungsstelle	91
cc) Ausnahmen	92
b) Mieterhöhung	93
aa) Form der Erklärung	93
bb) Inhalt der Erklärung	93
cc) Frist	94
dd) Einsichtsrecht des Mieters	95
ee) Sonderkündigungsrecht des Mieters	95
ff) Ausschluss	95
2. Preisfreier Wohnraum	95
a) Wahlmöglichkeit zwischen Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem und Wertverbesserungszuschlag	95
b) Ausschluss der Mieterhöhung	97
aa) Fehlende Modernisierungsankündigung	97
bb) Zeitmietverträge	98
cc) Staffelmietvereinbarungen	98
dd) Indexklauseln	98
ee) Sonstige Fälle	99
c) Vorherige Kündigung	99
d) Wertverbesserungszuschlag	100
aa) Duldungspflicht	100
bb) Zustimmung des Mieters?	101
cc) Umfang der Mieterhöhung	101
dd) Berücksichtigungsfähige Kosten	104
ee) Formalien	115
ff) Veräußerung	122

e) Mieterhöhung bis zur Vergleichsmiete	122
3. Entscheidungslexikon zu den Formalien der Mieterhöhung	125
XII. Reaktionsmöglichkeiten des Mieters	143
1. Sonderkündigungsrecht nach Abschluss der Modernisierung	143
2. Einwendungen gegen eine Klage, gerichtet auf Zahlung der erhöhten Miete	144
3. Mietaufhebungsvertrag	144
XIII. Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters	145
1. Klage auf Zahlung der erhöhten Miete	145
2. Beendigung des Mietverhältnisses	146
a) Grundsatz: Modernisierung ist kein Beendigungsgrund	146
b) Ausnahme 1: Hinderung an angemessener wirtschaftlicher Verwertung	146
aa) Alte Bundesländer	147
bb) Neue Bundesländer	149
c) Ausnahme 2: Zeitmietvertrag	149
d) Ausnahme 3: Kündigung im selbst bewohnten Zweifamilienhaus in den neuen Bundesländern	150
e) Ausnahme 4: Kündigung wegen Zahlungsverzugs	150
f) Kündigung wegen verweigerter Duldung	150
g) Mietaufhebungsvertrag	151
XIV. Mietermodernisierungen	151
1. Duldungspflicht des Vermieters?	151
a) Gebrauchsrechte des Mieters	151
b) Zustimmungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen	152
c) Anspruch auf digitale Kommunikation/SAT-Schüssel	154
d) Anspruch auf behindertengerechten Umbau	157
2. Mietpreisbildung	159
3. Beendigung des Mietverhältnisses und Auszug des Mieters	160
a) Abnahme	160
b) Schadensersatz wegen unsachgemäßer Baumaßnahmen	161
c) Verjährung	161
d) Aufwendungsersatzansprüche des Mieters	161
XV. Vereinbarungen über die Durchführung von Baumaßnahmen und dadurch bedingter Mieterhöhungen	162
XVI. Anhang	165
Checklisten	165
Mustertexte	169
Tabelle	193
Gesetzestext	193
Abkürzungsverzeichnis	199
Literaturverzeichnis	200
Stichwortverzeichnis	202