

Checkliste Modernisierung

Durchführung der Modernisierung

	Ja	Nein
Bauliche Maßnahmen		
Handelt es sich um bauliche Maßnahmen, die		
● den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● nachhaltig Einsparungen von Energie bewirken?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● nachhaltig Einsparungen von Wasser bewirken?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● die Sie nicht zu vertreten haben, weil sie		
↳ gesetzlich vorgeschrieben werden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
↳ behördlich angeordnet werden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache		
Handelt es sich um eine Maßnahme zur Verbesserung		
● des Zuschnitts der Wohnung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● der Belichtung und Belüftung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● des Schallschutzes?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● der Energie- und Wasserversorgung und Entwässerung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● der sanitären Einrichtungen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● der Beheizung und der Kochmöglichkeiten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● der Funktionsabläufe in der Wohnung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● der Sicherheit vor Diebstahl, Gewalt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse		
Handelt es sich um die Errichtung oder den Ausbau folgender nichtöffentlicher Gemeinschaftsanlagen:		
● Kinderspielplatz?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● Grünanlage?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● Stellplätze?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● andere Verkehrsanlagen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oder werden		
● Restaurations- und Modernisierungsarbeiten im Inneren des Gebäudes durchgeführt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● allgemein nutzbare Außeneinrichtungen, wie z. B. Garagen oder Gärten, erstellt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● weitere Gemeinschaftsanlagen gebaut, z. B. Waschküche, Trockenraum, Fahrradkeller?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Ja	Nein
Handelt es sich nicht lediglich um		
● eine Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse, sondern um eine bloße Steigerung des subjektiven Wohnwertgefühls, etwa die Außenrenovierung eines Altbaus (Ja = keine Modernisierung)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen (Ja = keine Modernisierung)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einsparung von Energie /Wasser		
Handelt es sich um Maßnahmen zur		
● wesentlichen Verbesserung der Wärmedämmung von Fenstern und Außentüren?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● wesentlichen Verminderung des Energieverlusts und -verbrauchs der zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● Änderung von zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen innerhalb des Gebäudes für den Anschluss an die Fernwärmeversorgung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● Rückgewinnung von Wärme?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● Nutzung von Wärmepumpen- und Solaranlagen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Handelt es sich um eine Maßnahme zur Einsparung von Strom, weil		
● Energiesparlampen angebracht werden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● Drehzahlgeregelte (Umwälz-) Pumpen, Ventilatoren oder Aufzugsmotoren installiert werden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Handelt es sich um eine Maßnahme zur Einsparung von Wasser, weil		
● Kaltwasserzähler eingebaut werden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● Die Wasserversorgung verbessert wird (z. B. durch die Installation von Spartasten oder Durchlaufbegrenzern)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ankündigungspflicht		
Haben Sie die Maßnahme „spätestens“ (= mindestens) drei Monate vor Beginn der Arbeiten angekündigt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist die Textform eingehalten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Richtet sich die Mitteilung an alle Mieter der Wohnung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Enthält die Mitteilung genaue Angaben über		
● die Art der Maßnahmen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● den voraussichtlichen Umfang der Arbeiten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● den voraussichtlichen Beginn der Arbeiten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● die voraussichtliche Dauer der Arbeiten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● die zu erwartende Mieterhöhung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausschluss der Duldungspflicht des Mieters		
Muss Ihr Mieter Ihre Modernisierungsmaßnahme ausnahmsweise nicht dulden, weil sie eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeutet für		
● Ihren Mieter selbst?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● seine Familie?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Ja	Nein
Ist eine unzumutbare Härte anzunehmen wegen		
● der vorzunehmenden Arbeiten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● der baulichen Folgen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● der vorausgegangenen Aufwendungen Ihres Mieters?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● der zu erwartenden Mieterhöhung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● eines vergleichbaren Grundes?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Berücksichtigt der von Ihrem Mieter behauptete Härtegrund auch		
● Ihre Interessen als Vermieters?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● die Interessen anderer Mieter?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist die Duldungspflicht ausgeschlossen, weil einer der folgenden Fälle vorliegt?		
● Es handelt sich um eine „Luxusmodernisierung“.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● Es werden schwerwiegende Grundrissänderungen vorgenommen (wesentliche Verringerung oder Vergrößerung der Wohnfläche).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● Die Arbeiten sollen bei widrigen Witterungsverhältnissen durchgeführt werden (z. B. Auswechseln der Fenster oder Erneuerung der Heizung im Winter).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● Ihr Mieter hat die anstehenden Baumaßnahmen bereits auf eigene Kosten und mit Ihrer Zustimmung durchgeführt und ist deshalb schutzwürdig.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● Ihr Mieter oder ein anderer Bewohner der Wohnung ist krank, alt, gebrechlich oder schwerbehindert, so dass ihm Schmutz, Lärm oder ein zeitweiliger Umzug in eine andere Wohnung nicht zugemutet werden kann.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Mieterhöhung bei Modernisierung

Ausschluss der Mieterhöhung

Ist eine Mieterhöhung ausgeschlossen, weil		
● Sie mit Ihrem Mieter eine Staffelmiete vereinbart haben?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● Sie mit Ihrem Mieter eine Indexmiete vereinbart haben (Ausnahme: Durchführung nicht zu vertretender Maßnahmen)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● Sie mit Ihrem Mieter einen Zeitmietvertrag mit fester Miete abgeschlossen haben?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● die Wohnung lediglich zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● es sich um ein untervermietetes möbliertes Zimmer innerhalb Ihrer eigenen Wohnung handelt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● es sich um eine Wohnung handelt, die z. B. die Stadt/Gemeinde oder ein Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um sie Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● es sich um Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim handelt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kosten der Modernisierung

	Ja	Nein
Handelt es sich ausschließlich um Kosten der Modernisierung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bei Architektenhonorar: War die Beauftragung eines Architekten objektiv erforderlich?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haben Sie bei erbrachten Eigenleistungen die fiktiven Aufwendungen für einen Handwerksbetrieb um die Kostenanteile für Steuer, Sozialversicherung usw. gekürzt (Ausnahme: Modernisierung durch eigenen Handwerksbetrieb)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haben Sie berücksichtigt, dass folgende Kostenpositionen nicht umlagefähig sind:		
● Finanzierungskosten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● Instandhaltung und Instandsetzung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● Mietausfall?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● Verwaltungskosten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haben Sie von der öffentlichen Hand, vom Mieter oder von Dritten Zuschüsse erhalten, und zwar ein(e/en)		
● zinsverbilligtes Darlehen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● zinsloses Darlehen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● Aufwendungszuschuss?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● Aufwendungsdarlehen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● Mieterdarlehen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● Mietvorauszahlung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wenn ja: Berücksichtigen Sie, dass die Zahlungen die Modernisierungskosten mindern?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Erhöhungserklärung

Ist die Textform eingehalten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
In das Schreiben an alle Mieter der Wohnung gerichtet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Richtet sich das Mieterhöhungsverlangen an alle Mieter des Hauses?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wird das Erhöhungsverlangen erklärt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Enthält diese Erklärung die entstandenen (Gesamt-) Kosten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Enthält die Erklärung eine nachvollziehbare Berechnung des Erhöhungsbetrags?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Enthält die Erklärung eine hinreichende Erläuterung der Baumaßnahme und des angegebenen Verteilungsschlüssels?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Enthält die Erklärung nachvollziehbare Angaben zu Kostenanteilen für Instandhaltung und Instandsetzung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Enthält die Erhöhungserklärung bei zu berücksichtigenden Drittmitteln Angaben zu den Kürzungsbeträgen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fälligkeit der Mieterhöhung

Sind die Modernisierungsarbeiten bereits abgeschlossen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schuldet der Mieter die erhöhte Miete		
● mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung (= Normalfall), oder verlängert sich die Frist um sechs Monate, weil	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● Sie die voraussichtliche Mieterhöhung nicht mitgeteilt haben?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
● sich die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber Ihrer Ankündigung um mehr als 10% erhöht hat?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Macht der Mieter von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch (Folge: keine Mieterhöhung wegen Modernisierung)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>