

Inhalt

Einführung/Vorwort	9
Änderungen seit dem 1.1.2019 durch das Mietrechtsanpassungsgesetz	11
Verringerung der Modernisierungsumlage und neue Kappungsgrenzen	11
Vereinfachtes Verfahren (§ 559c BGB)	13
Hinausmodernisieren	17
Sanieren im bestehenden Mietverhältnis	23
Musterbrief: Besichtigung zur Prüfung eines Schadens an der Mietsache	24
Musterbrief: Ankündigung von Erhaltungsmaßnahmen und Zurückweisung von Mietminderungen	28
Formular: Vereinbarung über die Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen	34
Musterbrief: Zur Duldung von Erhaltungsmaßnahmen/ Zurückweisung von Gegenrechten des Mieters	38
Musterbrief: Mieterhinweis – kein Härteeinwand bei Erhaltungsmaßnahmen	42
Musterbrief: Forderung des Vermieters wegen einer Kleinreparaturklausel	44
Musterbrief: Kündigung des Mietverhältnisses wegen Weigerung des Mieters, Instandsetzungsmaßnahmen zu dulden	48
Modernisieren im bestehenden Mietverhältnis	55
Musterbrief: Modernisierungsankündigung – Anbringung Wärmedämmverbundsystem	56
Musterbrief: Modernisierungsankündigung – umfassende Dämmmaßnahme	64
Musterbrief: Modernisierungsankündigung im vereinfachten Verfahren – Fensteraustausch	72
Musterbrief: Modernisierungsankündigung – Aufzugseinbau	80
Musterbrief: Modernisierungsankündigung – Fensteraustausch	88
Musterbrief: Modernisierungsankündigung – Balkonanbau und Fensteraustausch mit direkt zuzuordnenden Kosten	98
Musterbrief: Modernisierungsankündigung – Einbau einer Videogegensprechanlage	106
Musterbrief: Modernisierungsankündigung – Austausch Einzelöfen, Anschluss an moderne Gasetagenheizung	114

Musterbrief: Modernisierungsankündigung – Heizungs austausch durch Einbringung einer modernen Brennwertheizung	124
Musterbrief: Modernisierungsankündigung – Heizungs austausch durch Einbringung einer modernen Brennwertheizung (keine Mieterhöhung wegen Index-/Staffelmiete)	136
Musterbrief: Modernisierungsankündigung – Anschluss an eine energiesparende Zentralheizung (Anschluss nur noch einer Wohnung an die Zentralheizung)	146
Musterbrief: Modernisierungsankündigung – umfassende Modernisierung: Einbau einer Gasbrennwertheizung, Anbau Fahrstuhl und Balkone	156
Musterbrief: Nachfrist zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen mit Androhung gerichtlicher Inanspruchnahme des Mieters	168
Musterbrief: Zurückweisung von Mietminderungen während Modernisierungsarbeiten	172
Musterbrief: Abwehr inhaltlich nicht berechtigter Härteeinwände	176
Musterbrief: Abwehr eines unzulässigen Härteeinwands des Mieters bei Versetzen der Mietsache in einen allgemein üblichen Zustand	180
Musterbrief: Zurückweisung Härteeinwand wegen falscher Darlegung des Nettoeinkommens und Verpflichtung zum Austausch der Heizung nach EnEV	186
Formular: Münchner Modernisierungsvereinbarung zur energetischen Modernisierung	190
Mieterhöhung nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen	205
Musterbrief: Mieterhöhung nach Anbringen eines Wärmeverbundsystems	206
Musterbrief: Mieterhöhung nach Heizungsmodernisierung	214
Musterbrief: Mieterhöhung nach Durchführung einer energetischen Modernisierung – Maßnahmen nach § 9 EnEV mit Instandsetzungskosten (Anrechnung)	222
Musterbrief: Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren (§ 559c) nach Fenstermodernisierung	230
Musterbrief: Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren nach mehreren Maßnahmen	236
Musterbrief: Mieterhöhung nach Fenstermodernisierung, Kostensteigerung von mehr als 10 %	242
Musterbrief: Mieterhöhung nach aufwendiger energetischer Modernisierung, Anrechnung von Drittmitteln (§ 559a BGB)	250
Musterbrief: Mieterhöhung Fenstermodernisierung, energetische Modernisierung/Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache – Kürzung wegen eines Zuschusses	258

Die Potenziale eines Gebäudes entdecken, entwickeln und umsetzen	265
Die nachhaltige Entwicklung eines Gebäudes	266
Rahmenbedingungen zur nachhaltigen Entwicklung eines Gebäudes	267
Technische Umsetzung der baulichen Maßnahmen	272
Die Autoren	306
