
1.	Vorbemerkungen	7
2.	Begriff der Modernisierung	7
2.1	Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes der Wohnung	8
2.2	Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer	12
2.3	Nachhaltige Einsparung von Heizungsenergie oder Wasser	14
2.4	Umstände, die vom Vermieter nicht zu vertreten sind	15
2.5	Umgestaltung und Ausbau der Mietsache	15
3.	Abgrenzungsfragen	15
3.1	Schönheitsreparaturen	16
3.2	Instandhaltung und Instandsetzung	16
3.3	Instand-Modernisierung	16
4.	Ankündigungspflicht der Modernisierungsmaßnahme	17
4.1	Grundsatz	17
4.2	Ausnahme: Bagatelmaßnahmen	17
5.	Informationspflichten des Vermieters	18
5.1	Inhaltliche Anforderungen	18
5.2	Beispiele aus der Rechtsprechung	19
6.	Duldungspflicht des Mieters	22
6.1	Ordnungsgemäße Ankündigung und Information notwendig	22
6.2	Beweisbarer Zugang	23
6.3	Grundsatz	23
6.4	Härtefälle als Ausnahmen	24
6.4.1	Unzumutbarkeit der Baumaßnahme	24
6.4.2	Bauliche Auswirkungen	24
6.4.3	Vorausgegangene Verwendungen des Mieters	24
6.4.4	Zu erwartende Mieterhöhungen	25
6.4.4.1	Grundsatz	25
6.4.4.2	Allgemein üblicher Zustand der Wohnung	26
6.4.5	Weitere Härtegründe	27
6.4.6	Interessenabwägung	27
6.5	Allgemeine Duldungspflicht	28
6.6	Viertes Mietrechtsänderungsgesetz	28
6.7	Einbauten zur Heizkostenerfassung	28
6.8	Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot der Gemeinde	29
6.9	Duldungspflicht bei Erhaltungsmaßnahmen	29
7.	Reaktionsmöglichkeiten des Mieters	30
7.1	Vereitelung der Modernisierungsmaßnahme bei fehlender Duldungspflicht	30
7.2	Mietminderung	30

7.3	Aufwendungsersatz	30
7.4	Sonderkündigungsrecht nach § 541 b Abs. 2 Satz 2 und 3 BGB	32
7.5	Abweichende Vereinbarungen	32
8.	Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters	32
8.1	Einstweilige Verfügung	32
8.2	Klage auf Duldung der Modernisierung	33
8.3	Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach Mietminderung bei Duldungspflicht?	33
9.	Mieterhöhung nach Modernisierung	34
9.1	Preisgebundener Wohnraum	34
9.2	Möglichkeiten der Mieterhöhung bei preisfreiem Wohnraum	35
9.2.1	Anwendbarkeit des Miethöhegesetzes	36
9.2.2	Zeitmietverträge	36
9.2.3	Staffelmietvereinbarungen	36
9.2.4.	Mietanpassungsklauseln	36
9.2.5.	Vorherige Kündigung	37
9.2.6.	Neue Bundesländer	37
9.3	Mieterhöhung nach § 3 MHG	40
9.3.1	Duldungspflicht	40
9.3.2	Zustimmung des Mieters?	40
9.3.3	Umfang der Mieterhöhung	40
9.3.3.1	Begrenzung durch §§ 5 WiStG und 302 a StGB	41
9.3.3.2	Begrenzung durch die ortsübliche Vergleichsmiete	42
9.3.3.3	Begrenzung durch das Wirtschaftlichkeitsgebot	42
9.3.3.4	Erhöhung in Höhe von 11 Prozent der entstandenen Kosten	43
9.3.4	Ansetzbare Kosten	43
9.3.4.1	Tatsächlich entstandene Kosten	45
9.3.4.2	Kosten der Wohnung	45
9.3.4.3	Zinsverbilligte Darlehen aus öffentlichen Haushalten	46
9.3.4.4	Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen	48
9.3.4.5	Mieterdarlehen, Mietvorauszahlungen und Darlehen Dritter für den Mieter	48
9.3.4.6	Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten	50
9.3.4.7	Kapitalbeschaffungskosten	50
9.3.4.8	Kapitalkosten	50
9.3.5	Formalien	51
9.3.5.1	Erhöhungserklärung	51
9.3.5.2.	Fristen	55
9.3.5.3	Zugang	55
9.3.5.4.	Verwirkung	55

10.	Reaktionsmöglichkeiten des Mieters	56
10.1	Sonderkündigungsrecht nach Abschluß der Modernisierung nach § 9 MHG	56
10.2	Einwendungen gegen eine Klage, gerichtet auf Zahlung der erhöhten Miete	56
10.3	Mietaufhebungsvertrag	56
11.	Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters	57
11.1	Klage auf Zahlung der erhöhten Miete	57
11.2	Beendigung des Mietverhältnisses	58
11.2.1	Grundsatz: Modernisierung ist kein Beendigungsgrund	58
11.2.2	Ausnahme 1: Hinderung an angemessener wirtschaftlicher Verwertung	58
11.2.2.1	Alte Bundesländer	58
11.2.2.2	Neue Bundesländer	60
11.2.3	Ausnahme 2: Echter Zeitmietvertrag ohne Bestandsschutz	60
11.2.4	Ausnahme 3: Kündigung im selbst bewohnten Zweifamilienhaus in den neuen Bundesländern	60
11.2.5	Ausnahme 4: Kündigung wegen Zahlungsverzugs, wenn die erhöhte Miete nach wirksamer Mieterhöhung nicht bezahlt wird	61
11.2.6	Mietaufhebungsvertrag	61
12.	Mietermodernisierungen	62
12.1	Gebrauchsrechte des Mieters (welche Um- und Einbauten sind erlaubnisfrei?)	62
12.2.	Zustimmungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen	62
12.3.	Mietpreisbildung	64
12.4.	Beendigung des Mietverhältnisses und Auszug des Mieters	64
12.4.1.	Abnahme	65
12.4.2	Schadensersatz wegen unsachgemäßer Baumaßnahmen	65
12.4.3	Verjährung	65
12.4.4	Verwendungs- und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters	65
13.	Vereinbarungen über die Durchführung von Baumaßnahmen und dadurch bedingter Mieterhöhungen	66
14.	Schlußbemerkung	67
15.	Checkliste	67
16.	Mustertexte	71
	Abkürzungsverzeichnis	75
	Literaturverzeichnis	77
	Stichwortverzeichnis	79