

Checkliste Modernisierungs-Mieterhöhung prüfen

1. Formelle Voraussetzungen

- Modernisierungsankündigung kam **mindestens 3 Monate vorher**
- Maßnahme wurde **konkret beschrieben**
- Beginn / Dauer wurden genannt
- Voraussichtliche Mieterhöhung wurde angegeben

Fehlt etwas → Maßnahme ggf. angreifbar

2. Kostenprüfung (wichtigster Punkt)

- Gesamtkosten wurden vollständig offengelegt
- Aufteilung in:
 - Modernisierung
 - Instandhaltung / Reparatur

- Staatliche Zuschüsse abgezogen
- Steuerliche Vorteile berücksichtigt
- Förderprogramme benannt

Typischer Trick großer Vermieter:
Reparatur als Modernisierung deklarieren

3. Maßnahmen prüfen

- Balkone = Wohnwertverbesserung → grundsätzlich umlagefähig
- Dämmung = energetische Modernisierung → umlagefähig

ABER:

- Schäden an Fassade → **Erhaltungskosten (nicht umlagefähig)**
-

4. Berechnung prüfen

- Nur **8 % der Modernisierungskosten dürfen** umgelegt werden
- Kappungsgrenze eingehalten:
 - max. 3 €/m² in 6 Jahren
 - max. 2 €/m² bei günstiger Miete

Verteilung auf Wohnungen nachvollziehbar

5. Persönliche Rechte

Härteeinwand geprüft (Alter, Krankheit, geringe Rente)

Sonderkündigungsrecht bekannt

Mieterverein / Anwalt eingeschaltet