

1. Übung zur Modernisierung

Bitte bearbeiten Sie die folgenden Aufgaben zum Thema Modernisierung von Wohnraum.
 Nr.: 10-20-019

Kopien brauchen Originale!

Die Nutzung der Aufgaben der Immothek24 ist nur zu privaten Übungszwecken zulässig. Neben den Mitarbeitern der Immothek24 sind nur auf www.immothek24.de registrierte Dozenten und Bildungsträger zur Verwendung der Lehrmaterialien im Unterricht berechtigt. Melden Sie Verstöße an info@immothek24.de.

1. Aufgabe

Beschreiben Sie was man unter einer Modernisierung versteht und grenzen Sie diese von der Instandsetzung ab.

2. Aufgabe

Entscheiden Sie, ob in den folgenden Fällen eine Härte nach § 555d BGB vorliegt.

Situation	Härte nach § 555d BGB ?	
	Ja	Nein
1. In einem kleinen Toilettenraum (1,60m x 0,80m) soll eine Dusche eingebaut werden.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
2. Einbau neuer Fenster im Januar.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
3. Erwartete Mieterhöhung, wobei 85% der Wohnungen in dem Gebiet den angestrebten Zustand aufweisen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
4. Vor 17 Jahren hat der Mieter auf eigene Kosten und mit Zustimmung des Vermieters Kohleöfen erneuert. Nun soll eine Zentralheizung eingebaut werden.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
5. Durch den Einbau einer Dusche im Bad muss das Bad erweitert werden, dadurch fällt ein Raum der sehr kleinen Wohnung weg.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

3. Aufgabe

Nennen Sie drei Beispiele, die eine Modernisierung darstellen und die außerhalb der Wohnung vorgenommen wurden.

4. Aufgabe

Der Mieter teilt Ihnen mit, dass er die Modernisierung nicht dulden werde. Was können Sie machen?

5. Aufgabe

- a) Wann hat der Vermieter dem Mieter die Maßnahme anzukündigen?
- b) Was muss das Ankündigungsschreiben enthalten?
- c) Muss jede Modernisierungsmaßnahme gemäß § 555c BGB angekündigt werden?

6. Aufgabe

Der Vermieter kündigt dem Mieter am 08. Mai eine Modernisierung an. Der Mieter möchte die Mieterhöhung als Härtegrund geltend machen.

- a) Bis zu welchem Datum muss der Härteeinwand beim Vermieter geltend gemacht werden?
- b) In welcher Form muss der Härteeinwand geltend gemacht werden?
- c) Angenommen der Härteeinwand ist berechtigt. Welche Folgen hätte dies?

7. Aufgabe

Sie planen umfassende Modernisierungsarbeiten, die eine erhebliche Lärmbelästigung verursachen werden. Ein Mieter teilt Ihnen mit, dass er die Modernisierung nicht dulden

werde, da er Schichtarbeiter ist und tagsüber schlafen muss. Schlagen Sie eine Lösung des Problems vor.

8. Aufgabe

Warum ist es sinnvoll den Mieter im Ankündigungsschreiben aufzufordern Stellung zu nehmen, ob er die Modernisierungsmaßnahme dulden werde?

9. Aufgabe

Was versteht man unter einer Modernisierungsvereinbarung?

10. Aufgabe

Im früheren ModEnG (Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz) wurden einige Maßnahmen zur Verbesserung genannt. Nennen Sie jeweils ein Beispiel für die einzelnen Kategorien.

- a) Maßnahmen zur Verbesserung des Zuschnitts der Wohnung
- b) Maßnahmen zur Verbesserung der Belichtung und Belüftung
- c) Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes
- d) Maßnahmen zur Verbesserung der Energieversorgung
- e) Maßnahmen zur Verbesserung der sanitären Einrichtungen
- f) Maßnahmen zur Verbesserung der Beheizung und der Kochmöglichkeit
- g) Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit

11. Aufgabe

Bauliche Maßnahmen, die nachhaltig Wasser einsparen zählen auch zur Modernisierung. Nennen Sie bitte Beispiele.

12. Aufgabe

Sie schließen mit Ihrem Mieter Müller eine schriftliche Modernisierungsvereinbarung. Sie sparen sich daher den Aufwand mit dem Ankündigungsschreiben und versenden an ihn keine Ankündigung. Als Sie Herrn Müller 10 Tage vor Beginn der Arbeiten mitteilen, dass es nun losgehe, erwidert dieser, dass er die Arbeiten nicht dulden werde, da er keine fristgerechte Ankündigung erhalten hat. Muss Herr Müller die Arbeiten akzeptieren?

13. Aufgabe

Sie verwalten im fremden Namen und auf fremde Rechnung das Mehrfamilienhaus Simonweg 24. Das Gebäude wurde im Jahr 2005 bezugsfertig und verfügt über eine Ölzentralheizung. Für die Gemeinde (350.000 Einwohner) existiert noch kein Wärmeplan. Im Januar 2024 fragt der Eigentümer bei Ihnen nach, ob er

- a) grundsätzlich die Heizungsanlage nach § 71 GEG erneuern muss.
- b) bei einer eventuellen Modernisierung (Austausch der Heizungsanlage) in den Jahr 2024 bis 2027 die Vorgaben des § 71 GEG beachtet werden müssen.
- c) Die Heizungsanlage ausgetauscht werden muss, wenn diese kaputt ist, aber eine Reparatur möglich wäre.
- d) Er möchte ferner wissen, wann er die vorhandene Heizungsanlage nicht mehr betreiben und somit erneuern muss.

14. Aufgabe

Was versteht man unter Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchschutz gemäß § 554 BGB?