

GUNDULA LUCAS
FRITZ SCHMOLL
GÜNTER SINNER

Modernisierung bewohnter Gebäude

Praxishandbuch für
Planung und Projektsteuerung

1. Auflage 1997

Berliner Mietrechtliche Reihe



GRUNDEIGENTUM-VERLAG GmbH, Berlin-Reinickendorf

Inhalt

1. Einleitung	1
2. Vorbereitungsphase	2
2.1 Start-Entscheidung	2
2.2 Erste Information für die Mieter	2
2.3 Begehung des Gebäudes	3
2.3.1 Konventioneller Altbau (vgl. 9.2 – Checkliste Altbau)	3
2.3.2 Plattenbau (vgl. 9.3 – Checkliste Plattenbau)	11
2.4 Kosteneinschätzung	16
2.5 Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit	16
2.5.1 Wohnraummiete	16
2.5.2 Geschäftsraummiete	17
2.5.3 Umlegbare Kosen und Finanzierungsspielraum	18
2.5.4 Förderungsmittel	19
2.5.5 Liquidität und Rentabilität	20
2.5.6 Förderungsmittel	21
2.5.7 Steuerliche Behandlung von Modernisierungsmaßnahmen	22
2.6 Ergebnisse der Vorbereitungsphase	24
2.7 Organisatorische Fragen	24
3. Entwurfsphase und Ankündigung	25
3.1 Aufgabenstellung für Planer und Gutachter	25
3.1.1 Architekt	25
3.1.2 Fachgutachten	27
3.1.3 Aufmaß	30
3.2 Information der Mieter	30
3.3 Ergebnisse der Vorplanung und Kriterien zu deren Beurteilung	31
3.3.1 Ergebnisse der Leistungsphase 2 (Lph 2)	31
3.3.2 Kriterien zur Beurteilung der Planung	31
3.4 Finanzierbarkeit und Kostensicherheit	34
3.5 Entwurfsplanung, Wohnungsbegehungen und Genehmigungsplanung	35
3.5.1 Entwurfsplanung und Begehung	35
3.5.2 Genehmigungsplanung	36
3.6 Finanzierung und Wirtschaftlichkeit	37
4. Ankündigung und Bauvorbereitung	38
4.1 Modernisierungsankündigung	38
4.1.1 Zeitpunkt	38
4.1.2 Duldung, Zustimmung und Mitwirkung	39
4.1.3 Ankündigungsschreiben	40
4.1.4 Geschäftsraummieter	41
4.1.5 Mieterversammlung	41
4.1.6 Entschädigung für Einbauten des Mieters und Mietminderung	42
4.2 Sonderwünsche, Bemusterung, Musterwohnung	43
4.3 Ausführungsplanung und Leistungsverzeichnis	43
4.3.1 Trennung der Kosten im Hinblick auf die Umlage	43
4.3.2 Vertragsbedingungen	44
4.3.3 Prüfung der LV	45
4.3.4 Submission und Prüfung der Angebote	45
4.4 Mieterangelegenheiten	45
4.4.1 Vorbereitung bei Zwischenumsetzung	46
4.4.2 Vorbereitung bei Verbleib in der Wohnung	46
4.4.3 Mieterbüro	46
4.5 Finanzierung	46
5. Durchführung und Abrechnung	47
5.1 Baubeginn	47
5.2 Abnahme	48
5.3 Trennung nach umlegbaren und nicht umlegbaren Kosten	48
5.4 Mieterhöhungserklärung	49
5.4.1 Zeitpunkt der Mieterhöhungserklärung	49
5.4.2 Form und Inhalt der Mieterhöhungserklärung	49
6. Nachkalkulation, Auswertung	49
7. Sonderfälle	50
7.1 Mieterhöhung unterhalb der Bagatelldgrenze	50
7.2 Verspätete Ankündigung, Überschreitung der angekündigten Mieterhöhung	50

8. Literaturhinweise	51
9. Anhang	52
9.1 Muster: Erste Information an alle Bewohner (z. B. Aushang)	52
9.2 Checkliste Altbau	53
9.3 Checkliste Plattenbauten	57
9.4 Vorabinschätzung der Wirtschaftlichkeit: Schema 1	61
9.5 Muster: Ankündigung einer Wohnungsbegehung	64
9.6 Formblatt: Aufgabenstellung für Architekten	65
9.7 Erfassungslisten zur Wohnungsbegehung	66
9.8 Tabellenaufbau einer Datenbank (umlegbare und nicht umlegbare Kosten)	73
9.9 Wirtschaftlichkeit auf der Grundlage der Kostenberechnung: Schema 2	74
9.10 Muster: Vorspann zur Modernisierungsankündigung (Begriffserläuterungen)	80
9.11 Muster: Modernisierungsankündigung - Erläuterung der Maßnahmen (Beispiel)	81
9.12 Muster: Modernisierungsankündigung - die Berechnung der voraussichtlichen Modernisierungsumlage und der voraussichtlichen Miete nach Modernisierung (Beispiel)	82
9.13 Muster: Modernisierungsankündigung - die übrigen Inhalte	83
9.14 Ablaufplan für eine Mieterversammlung	85
9.15 Tabellenaufbau einer Datenbank (Schlußrechnung)	86
9.16 Mieterhöhungserklärung (Muster)	87
9.17 Checkliste für die Übergabe von Unterlagen nach Bauabnahme	89
9.18 Ablaufdiagramm	91