

## Was bedeutet ...?

### Modernisierungsmaßnahmen

Das sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig die Einsparung von Energie oder Wasser bewirken. Alle Arbeiten, die ihrer Natur nach Instandsetzungen, jedoch in objektiver Folge der Modernisierungsarbeiten notwendig sind, werden der Modernisierung zugeordnet. Die Kosten dieser Maßnahmen werden mit 11 % auf die jährliche Miete umgelegt.

### Instandsetzungsarbeiten

Das sind solche Maßnahmen, die während der Nutzungsdauer zur Wiederherstellung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Mietsache aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse und Einwirkung Dritter entstandenen baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Die hierfür entstehenden Kosten werden nicht auf die Miete umgelegt.

### Baustelleneinrichtungen

Das sind alle bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z. B. das Aufstellen eines Bauzaunes, des Baustellenbüros, des Sanitärcontainers, die Anschlüsse für Bauwasser und Baustrom, das Aufstellen eines Baustellenschildes, die zur Durchführung der baulichen Maßnahmen notwendig sind.

## Ihre Modernisierungs-Checkliste

- Duldungserklärung unterschrieben?
- Hausratversicherung informiert?
- Wohnung baufrei?
- Kellerräume baufrei?
- Dachboden baufrei?
- Sperrmüll entsorgt?
- Wohnung in vertragsgemäßem Zustand?

## Wir helfen Ihnen gern!

Als Ansprechpartner in der Zeit der Bauvorbereitung bis zum Ende der wohnungsbezogenen Arbeiten wird Ihre zuständige Kundenbetreuerin / Ihr zuständiger Kundenbetreuer tätig sein. Sie werden Ihnen bei allen persönlichen Problemen im Zusammenhang mit den baulichen Maßnahmen zur Verfügung stehen. Die Kontaktdaten Ihrer Kundenbetreuerin / Ihres Kundenbetreuers sind:

**Uta Burgemeister**  
Telefon: 030 4073-1365  
E-Mail: [uta.burgemeister@gesobau.de](mailto:uta.burgemeister@gesobau.de)

Fotos:  
Klaus Dombrowsky  
GESOBAU AG

Die GESOBAU modernisiert im Wedding und in Wilmersdorf

## Modernisierungsratgeber



**GESOBAU AG**  
Wilhelmsruher Damm 142 / 13439 Berlin  
Telefon: 030 4073-0 / Internet: [www.gesobau.de](http://www.gesobau.de)

**GESOBAU**   
Ihre Wohnfühler-Experten



## Was Sie vor und während der Bauphase beachten sollten

Die bauausführenden Firmen werden von uns angewiesen, rücksichtsvoll zu arbeiten. Für einen begrenzten Zeitraum werden jedoch allgemeine Belästigungen aus der Bautätigkeit, wie z. B. Staub oder Lärm, nicht zu vermeiden sein. Dafür bitten wir schon jetzt um Ihr Verständnis.

Die Handwerksfirmen sind verpflichtet, bei Arbeitsbeginn in Ihrer Wohnung Folien oder ähnliches Abdeckmaterial zum Schutz des Fußbodens auf ihren „Arbeitswegen“ auszulegen. Für eine Abdeckung Ihrer Möbel, die Sie darüber hinaus eventuell für notwendig erachten, bitten wir Sie, selbst Sorge zu tragen.

### Baustrom

Eine Stromentnahme aus dem Elektronetz Ihrer Wohnung wird den Ausführungsfirmen untersagt, da eine Baustromversorgung mit einer eigenen Zählung zur Nutzung durch die Baufirmen im Treppenhaus installiert wird.

### Baugerüste

Für die Dach- und Fassadenarbeiten werden Gerüste aufgestellt. Dadurch können in unmittelbarer Hausnähe vorhandene Pflanzen um das Gebäude geschädigt werden. Größere Sträucher werden rechtzeitig zurückgeschnitten bzw. gerodet. Sollten sich in diesem Bereich von Mietern gepflanzte Blumen und Vorgartengewächse befinden, empfehlen wir Ihnen, diese vor Beginn der Bauarbeiten umzupflanzen, um sie so vor Beschädigungen zu schützen.

### Zustand der Wohnungen

Für die Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen gehen wir davon aus, dass die Ausstattung der von Ihnen gemieteten Wohnung dem vertragsgemäßen Zustand entspricht. Ausnahmen bilden Veränderungen auf Grund erteilter schriftlicher Genehmigungen bzw. Modernisierungsvereinbarungen. Bei Vorliegen der entsprechenden Vereinbarungen werden wir bemüht sein, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Sollte dies nicht möglich sein, werden die erforderlichen Aufwendungen für die dann notwendigen baulichen Maßnahmen nicht mietwirksam.

Alle notwendigen Mehrleistungen zur Wiederherstellung nicht genehmigter Veränderungen der Wohnung durch den Mieter gehen grundsätzlich zu Lasten des jeweiligen Mieters.

Das heißt, die Kosten möglicher zusätzlicher Leistungen fließen in die Ermittlung der neuen Miete nach der Modernisierung ein. Es ist daher vorteilhaft für Sie als Mieter oder Mieterin, den vertragsgemäßen Zustand vor Baubeginn wieder herzustellen.

### Baufreiheit

Bedenken Sie bitte, dass ein reibungsloser Bauablauf nur möglich ist, wenn auch Sie als Mieter dazu beitragen. Bitte sorgen Sie für die nötige Baufreiheit in der Wohnung, den Kellerräumen und auf dem Dachboden. Dies gilt auch für mietereigene Einbauküchen.

### Wohnungsbegehung

Rechtzeitig vor Baubeginn in der Wohnung wird in jeder Wohnung nochmals eine Begehung gemeinsam mit der Ausführungsfirma durchgeführt und der wohnungsbezogene Arbeitsumfang festgelegt. Über die genauen Begehungstermine werden Sie rechtzeitig informiert.

### Altmaterial und Sperrmüll

Wir machen darauf aufmerksam, dass das in Keller-, Gemeinschafts-, Bodenräumen oder anderen allgemein zugänglichen Räumen in Ihrem Wohnhaus lagernde Altmaterial und der Sperrmüll bis zum Baubeginn restlos entsorgt sein müssen.

Dazu können Sie die Sperrmüllentsorgung der Müllabfuhr in Anspruch nehmen. Günstig erweisen sich koordinierte Aktionen aller Mieter eines Wohnhauses mit organisatorischer Unterstützung durch Ihren zuständigen Hausbetreuer. Er wird Ihnen gern behilflich sein.

Bitte beachten Sie, dass durch ungenügende Baufreiheit wegen nicht erfolgter Sperrmüllentsorgung zusätzliche Kosten verursacht werden und Verzögerungen im Bauablauf entstehen können. Bei nicht erfolgter Sperrmüllentsorgung wird ein Fremdunternehmen beauftragt. Die dadurch entstehenden Kosten werden als Betriebskosten umgelegt. Für Verluste oder Beschädigungen von Mietereigentum aus dieser Maßnahme wird die GESOBAU AG keinerlei Haftung übernehmen, Entschädigungen werden grundsätzlich nicht geleistet.

### Hausratversicherung

Informieren Sie bitte vor Baubeginn Ihre Hausratversicherung über die geplanten Baumaßnahmen und deren Zeitdauer. Eine unterlassene Information kann unter Umständen den Verlust des Versicherungsschutzes nach sich ziehen.