

Stichwortverzeichnis

A

Abflussprinzip 86
 Abgasuntersuchung 102
 Abgeltungsklausel 50
 Ablösevereinbarung 16
 Abnutzungserscheinungen 45
 Abrechnungsperiode 59, 85, 90, 97
 Abschlagszahlung 67
 Abstandszahlung 16
 Abwasser 64, 66, 72
 Altbau 156
 Änderungsvertrag 159
 Anfangsrenovierung 48, 50
 Anzeigepflicht 126
 Aufteilungsmaßstab 111
 Aufwendungsersatz 141
 Aufzug 64, 69, 73, 79, 112
 Auskunftsanspruch 94
 Außenanlagepflegekosten 77
 Außenbeleuchtung 78
 Auszugsprämie 16

B

Bagatellschäden 41 ff.
 Barkaution 54
 Baualtersklasse 28, 115
 Baukosten 170
 bauliche Veränderungen 25
 Baumängel 123
 Baumaßnahmen 123
 Baunebenkosten 174
 Bearbeitungsgebühr 17
 Bedarfsausweis 9 f.
 siehe Energieausweis
 Belastbarkeitsgrenze 176

Belegeinsicht 94 f.
 Belegungszahl 89
 Beleuchtung 64
 Bestandsschutz 25
 Bestandswohnung 24
 Bestellerprinzip 11
 Beteiligungsklausel 43
 Betriebskosten 8, 58, 64 ff., 69, 83, 86 ff., 96, 102,
 111, 113, 115, 135, 149
 Höhe 8
 Höhe der Vorauszahlungen 67
 kalte 64, 67, 70, 84, 89
 Nachforderungen 68
 nach Personenzahl 87, 89
 nach Wohnfläche 87
 neu entstehende 69
 Pauschale 66
 steuerliche Absetzbarkeit 111
 umlegbare 65
 Voraussetzungen 84
 Vorauszahlungen 66 ff., 84
 warme 64, 98, 103
 Betriebskostenabrechnung 17, 68 f., 84, 87, 91 f.,
 97, 102, 135
 Abrechnungsperiode 85 f.
 Adressat 85
 Einwendungsfrist 92
 Fehler 92 f.
 Fristen 91
 Gesamtkosten 86
 Guthaben 92
 jährliche 67
 Mieteranteil 86
 Nachforderungen 92
 Nachvollziehbarkeit 90
 Objekt 85

Prüffrist 94
 Prüfung 91
 Reklamation 92, 94
 Sach- und Haftpflichtversicherung 79
 Umlageschlüssel 86
 Unwirksamkeit 87, 90, 93, 108
 Verjährungsfrist 97
 Vorauszahlungen 86, 90
 Vorwegabzug 87
 Betriebskostenpauschale 67, 149
 Betriebskostenrecht 96
 Betriebskostenpiegel des Deutschen
 Mieterbundes 8, 68, 70, 114 f.
 Betriebskostensteigerungen 30
 Betriebskostenverordnung 64 ff., 83
 Betriebsstrom 98, 100
 Brandschutz 53
 Breitbandanschluss 64, 82
 Brennstoffkosten 98, 101 ff.
 Bruttokaltmiete 30, 65
 Bruttomiete 65, 134
 Bruttowarmmiete 105
 Bürgschaft 54, 56

C, D

CO₂-Preis 98, 103
 Contracting 100

Dachgeschossausbau 166
 Dachgeschosswohnung 156
 Dachrinnenreinigung 75, 84
 Dauerauftrag 139
 Deutscher Mieterbund 68, 70, 114
 Doppelhaushälfte 156
 doppelte Kostenbegrenzung 42
 Doppelvermietung 124
 Drittmittel 172
 Dübellöcher 46
 Durchschnittsgebrauch 113

E

Eigenleistung 74, 76 f., 141, 170
 Eigentümergemeinschaft 88
 Eigentümerwechsel 57, 85
 Eigentumsrecht 124
 Eigentumswohnung 14, 70, 88
 einfache Rüge 26 f.
 Einwendungsfrist 92 f., 96
 Einzelheizung 102
 Elementarschäden 79
 Empfangsvollmacht 173
 Endrenovierung 46, 48, 59
 energetische Modernisierung 132, 166
 Energieausweis 8 ff., 68, 114
 Kosten 9
 Onlineanbieter 10
 Energieeffizienzklasse 9, 114
 Energieeinsparung 169, 174
 Energiekennwerte 9
 Energiekosten 10
 Energieverbrauch 8
 Entwässerungspumpe 72
 Erdgeschossmieter 73 f.
 Erfassungssysteme 113
 Erhaltungsmaßnahmen 166 ff.
 Erhöhungsvorbehalt 30, 69
 erneuerbare Energien 10, 101

F

Fachhandwerkerklausel 51
 Farbgestaltung 54
 Fenster 10, 26, 41 f., 45, 123, 125, 132, 135 f., 147,
 166 ff., 171, 174
 Fernwärme 100
 Feuchtigkeitsschäden 132, 135
 Feuerlöschergebühren 66
 finanzielle Förderung 172
 Formularmietvertrag 38, 40, 44, 47, 52
 Fristenplan 49 f.

G

- Garantiehftung 142
- Gartenabfall 75
- Gartennutzung 77
- Gartenpflege 64, 76, 80, 96, 111
- Gebäudeenergiegesetz 8
- Gebäudereinigung 64, 80
- Gebäudereinigungskosten 75 f.
- Gebot 38
- Gebrauchsbeeinträchtigung 128
- Gebrauchsspuren 48
- Gebrauchswert 17
- Gemeinschaftsantenne 64, 81, 112
- Gemeinschaftsfläche 74
- Gemeinschaftsräume 108
- Geothermie 102
- Geruchsbelästigung 137
- Gesamtmietbelastung 68
- Gesamtreparaturkosten 42
- Gesamtwasserverbrauch 72
- Gesamtwohnfläche 111
- Gesundheitsgefahr 122
- Gewährleistungsrechte 129 f.
- Gewerbemieter 96, 107
- Glasversicherung 79
- Gradtagszahlentabelle 110
- Grenzwerte für Schadstoffe 122
- grobe Fahrlässigkeit 80, 129 f.
- grobe Verschmutzungen 47
- Grundbuch 85
- Grundsatz der Wirtschaftlichkeit 96
- Grundsteuer 64, 66, 69 f., 87 f., 97
- Grundstücksentwässerung 73
- Härtefallabwägung 176
- Härtefallprüfung 177
- Härtegründe 168 f.
- haushaltsnahe Dienstleistungen 112
- Haushaltsnettoeinkommen 176
- Hausmeister 69, 80, 90
- Hausreinigung 96, 111
- Hausverwalter 14
- Hauswart 64, 77, 80, 111
- Hauswartkosten 74, 80 f.
- Heizkörper 107 f.
- Heizkosten 64, 66 f., 98 f., 103, 106 f.
 - Verbrauchsschätzung 109
- Heizkostenabrechnung 9, 108, 110, 113
 - siehe Verteilerschlüssel
 - Abrechnungszeitraum 108
 - Informationspflichten 113
 - Kürzungsrecht 111
 - Mieterwechsel 110
 - verbrauchsabhängige 103–106, 108
- Heizkostenverordnung 67, 87, 98, 104–107, 109, 113
- Heizkostenverteiler 105 f.
- Heizspiegel 68, 115
- Heiz- und Lüftungsverhalten 132
- Heizungsanlage 41, 102
- Heizungsausfall 41
- Heizungsmängel 137
- Heizungsnebenkosten 98

H

- Hamburger Tabelle 134
- Handwerker 41 ff., 111, 126, 132, 141, 170
- Handwerkerleistungen 112
- Härte 175, 177 f.

I, J

- Indexmiete 31 ff., 146, 168
 - Betriebskosten 32
 - Jahressperrfrist 32
 - Mieterhöhung 32
 - Mieterhöhungsverlangen 34
- Individualvereinbarung 38 ff.
- Instandhaltung der Wohnung 44
- Instandhaltungskosten 41
- Instandhaltungspauschale 178
- Instandsetzungskosten 64, 87
- Instandsetzungsmaßnahmen 171, 173 f.

- Jahresobergrenze 43

K

- Kabelanschluss 81 f., 112
- Kanalanschlussgebühren 73
- Kappungsgrenze 30, 34, 149 f.
- Kautions 55, 57 ff.
 - siehe auch* Mietsicherheit
 - Abrechnung 59
 - Barkautions 54
 - Einbehalt 59
 - Forderungen des Vermieters 58
 - Kostenpauschale 55
 - Ratenzahlung 55
 - Rückzahlung 57, 59
 - Sparbuch 56
 - verpfändetes Sparkonto 56
 - Zinsen 57, 59
- Kleinreparaturen 41–44
 - Kosten 41
 - Kostenbeteiligung 43
- Kleinreparaturklausel 42 f.
- Kündigung 140
- Kündigungsverzicht 146

L

- Lärm 123, 127, 129, 132, 136, 139, 169
- Leerstand 89, 107
- Legionellenprüfung 100, 112
- Leistungsmängel 123
- Leistungsprinzip 86
- Luxusmodernisierung 167

M

- Makler 8, 11 f., 14
- Maklerprovision 12, 16
- Maklervertrag 11
- Malerarbeiten 45
- Mängel 41, 128, 133
- Mängelanzeige 126 f.
 - Form 126
 - Frist 126
 - Inhalt 127
 - verspätete 131
- Mängelbeseitigung 131 f., 141
 - Aufwendungen des Mieters 141
- Mehrbelastung 93, 97
- Mehrbelastungsklausel 69
- Mietdatenbank 154
- Miete, Definition 65
- Mietende 54
- Mieter 28, 47, 51, 54, 125, 139, 172
 - Anzeigepflicht 125
 - Auskunftsverlangen 28
 - Einsichtsrecht 172
 - Farbvorstellungen 54
 - gewerbliche 72
 - Obhutspflicht 47
 - Pflicht 51
 - Risiko 139
 - Verpflichtungen, vertragliche 54
- Mieterhöhung 25, 30, 146–156, 158–161, 176, 178
 - Begründung 156
 - Sperrfrist 148

- Wartefrist 149
- Zumutbarkeit 176
- Zustimmung 146, 149
- Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren 178
- Mieterhöhungserklärung 33, 174, 176
- Mieterhöhungssperre 178
- Mieterhöhungsverlangen 146, 148–152, 158 f.
 - Begründung 151
 - Bevollmächtigung 158
 - Form 150
 - Inhalt 151
 - Klage 159
 - Klagefrist 159
 - teilweise Zustimmung 161
 - Unwirksamkeit 155
 - Verweigerung der Zustimmung 160
 - Zustimmung 159
 - Zustimmungsfrist 159
- Mietersparbuch mit Sperrvermerk
 - siehe* Kautio
- Mieterverein 8, 68, 95, 113
 - örtlicher 94
- Mieterwechsel 85, 110 f.
- Mietkaution 55, 60
 - siehe* Kautio
- Mietminderung 25, 127–131, 133, 140
 - Berechnung 134
 - Berechtigung 140
 - Form 138
 - gesetzliche Voraussetzungen 138
 - Höhe 133
 - Minderungsbetrag 140
 - rückwirkende 128, 138
 - überhöhte 139
 - unberechtigte 139
- Mietminderungsquoten, gerichtliche 135
- Mietminderungsrecht 132, 139
- Mietnebenkosten 64
 - siehe* Betriebskosten
- Mietniveau 152
- Mietpreisbegrenzung 26 f.
- Mietpreisbremse 24–27, 31, 33
- Mietpreisspanne 152
- Mietpreisüberhöhung 22 f.
- Mietrückstände 58
- Mietsache 39
- Mietsicherheit 54, 56 f.
 - siehe auch* Kautio
 - Höhe 57
- Mietspiegel 22, 25, 148, 151 ff.
 - einfacher 25
 - qualifizierter 25
- Mietverhältnis 58
 - Beendigung 58
- Mietvertrag 7, 11 f., 28, 39 f., 65, 158
 - Inhalt 39
 - zustimmungspflichtige Änderung 76, 158
- Mietwucher 24
- Minderungsquote 134 f., 139
- Minderungsrecht 129, 132, 138
- Modernisierung 25, 69, 71
- Modernisierungen, energetische 107
- Modernisierungsarbeiten 123
- Modernisierungskosten 25 f., 178
- Modernisierungsmaßnahme 132, 149, 166–169, 171 f., 174, 177 f.
 - Fälligkeit der erhöhten Miete 177
 - Gesamtkosten 175
 - umlagefähige 166, 174
- Modernisierungsmieterhöhung 99, 113, 170, 178
 - Berechnung 170
 - Höhe 170
 - Kappungsgrenze 170
- Modernisierungsmieterhöhungsverlangen
 - Adressat 173
 - Form 173
 - Inhalt 173
 - Zeitpunkt 175
- Modernisierungszuschlag 25, 168
- Monatsmiete 14
- Müll 64, 74 f.
- Münzautomaten 83

N _____

Nachbarn 68
 Nachforderung 93
 Nachmieter 90
 Nachzahlung 85
 Nettokaltmiete 14, 149
 Nettomiete 65
 Neu- oder Wiedervermietung 24
 Neuvermietung 25
 Notdienstpauschale 81
 Notrufanlage 73
 Nutzerwechsel 8
 Nutzungsdauer 41
 Nutzungseinschränkung 133
 Nutzungsentuschädigung 58 f.

O, P _____

Obergrenze 42 f., 102, 107
 Obhutspflicht 125
 Öltankreinigung 99
 Optionsrecht 124
 ortsübliche Vergleichsmiete 22–25, 27, 31, 34, 38,
 146, 148 f., 151 f., 154, 158, 162, 170
 Passivhäuser 105
 Personenmonat 89
 Personenzahl 88
 Pfortner 81, 84
 Preisindex 31
 Primärenergie 166
 Provision 12, 14 f.
 Höhe 14
 Rückforderung 15
 überhöhte 15
 unzulässige 15
 Provisionsanspruch 11, 14
 Provisionspflicht 12

Q, R _____

qualifizierter Mietspiegel 153 f.
 Qualitätsstandard 53
 Quotenklausel 51

Rauchwarnmelder 69, 83, 167
 Rechenfehler 33
 Rechtsmangel 124
 Reinigungsfirma 75
 Renovierung 16, 45, 47
 Bedarf 47–50
 Fristen 47, 49
 Kosten 51
 Pflicht zur 47
 Reparaturarbeiten 171, 173
 Reparaturen 42
 Höchstbetrag 42
 Rohrverstopfung 41
 Rückforderungsanspruch 23
 Rückzahlungsanspruch 32

S _____

Sachmangel 122 f.
 Sach- und Haftpflichtversicherung 64, 79
 Sachverständigengutachten 154 f.
 Sanierung 26
 Satellitenempfangsanlage 167
 Sauna 84
 Schadensersatz 10, 51, 68, 76, 142
 Schadensersatzansprüche 58
 Schadensersatzpflicht 126
 Schimmelbildung 125
 Schlussrenovierung 52 f.
 Schmutz 123, 132, 169
 Schönheitsreparaturen 39, 41, 44–50, 52, 58
 Art der Ausführung 52
 Ausgleich 52
 Schönheitsreparaturklausel 39, 46
 Schornsteinfeger 99

Schornsteinreinigung 64, 78
 Schwimmbad 84, 167
 Selbstbeseitigungsrecht 141
 Servicegebühren 15
 Sicherheitseinbehalt 59
 Solaranlage 101, 167
 Sonderkündigungsrecht 162
 sonstige Betriebskosten 64, 83, 109
 Sozialwohnung 12, 83, 95, 97
 Sparsbuch 55
 Sperrfrist 146
 Sperrmüll 74
 Spielplatzpflege 78
 städtische Gebühren 75
 Staffelmiete 28, 30 f., 33, 146, 168
 Auslaufen der Vereinbarung 31
 Mieterhöhung wegen Modernisierung 31
 Staffelmietvereinbarung 30 f.
 siehe Staffelmietvertrag
 Staffelmietvertrag 22, 148
 siehe auch Staffelmiete
 Steuerersparnis 112
 stillschweigende Zustimmung 160
 Straßenreinigung 64, 73, 87
 Stromkosten 78, 102
 Stromversorgung 41

T, U

Teilinklusivmiete 65
 Telekommunikationsanbieter 82
 Tiefgarage 78
 Treibhausgasemissionen 8
 Treppenhaus 46
 Treuhandkonto 55
 Treu und Glauben 39
 Trinkwasserleitung 41
 TÜV 73, 84

 Übergabeprotokoll 129 f.

Überlegungsfrist 159
 siehe Zustimmungsfrist
 Umlage
 siehe Verteilerschlüssel
 Umweltmängel 123
 Umzugskosten 16
 unerhebliche Beeinträchtigung 128
 unerhebliche Mängel 129
 Ungezieferbekämpfung 64, 76
 Urheberrechtsgebühren 81

V

Verbraucherpreisindex 33
 Verbrauchsanteil 107
 Verbrauchsausweis 9
 siehe Energieausweis
 Verbrauchserfassungssystem 99
 Verbrauchsgrenze 107
 Verdunstungsprinzip 110
 Vergleichswohnungen 155
 Verjährungsfrist 15
 Vermieter 23, 28, 40 f., 44, 67, 69, 85, 124, 142
 Auskunftspflicht 28
 Erhaltungspflicht 40, 167
 Haftung 142
 Instandhaltungspflicht 41
 Kautionsabrechnung 59
 laufende Aufwendungen 23
 Leistung 23
 Pflicht 44
 Pflichtverletzung 67
 stillschweigende Vereinbarung 69
 Zusicherung 124
 Vermittlungsprovision 14
 Versicherungsbeiträge 69
 Verteilerschlüssel 71, 87 f., 90, 93, 106 f., 173
 vertragsgemäße Nutzung 45, 125
 Vertragsgestaltung, einseitige 39
 Vertragsverletzung 58

Vertragszweck 39
 Verwaltungskosten 17, 64
 Verwaltungs- und Instandsetzungsarbeiten 80
 Verzug 142
 von Treu und Glauben 38
 Vorauszahlungen 68
 Vorbehalt 130
 Vorjahresabrechnung 8
 Vormiete 25
 Vormieter 48, 68, 124
 Vornahmeklauseln 44
 Vorsatz 79

W

Wärmebedarfszahlen 110
 Wärmedämmung 10, 132, 147, 166
 Wärmelieferung 101
 Wärmeversorgung 100
 Wärmezähler 111
 Warmwasserkosten 64, 67, 98, 100, 106
 Warmwasserverbrauch 10
 Wartefrist 146
 Wartungsklausel 103
 Wartungsverträge 96
 Wäschepflege 64, 82
 Waschmaschinen 83
 Wasser 66
 Abrechnung 71f.
 Aufbereitungsanlage 71
 Einsparung 167, 174
 Kosten 71f., 83
 Rohrbruch 72
 Schaden 135
 Versorgung 64
 Zähler 71f., 167
 Wesentlichkeitsgrenze 23
 Wiedervermietung 26
 Winterdienst 74, 80
 Wirtschaftlichkeitsgebot 75

Wirtschaftseinheit 97
 Wirtschaftsstrafgesetz 22
 Wohneinheit 88
 Wohnfläche 89, 106, 125, 128, 147
 Wohngebäudeversicherung 79, 132
 Wohngemeinschaft 23, 126, 158
 Wohnung 48
 Ausstattung 147
 Gebrauchswert 167, 171
 unrenoviert 50
 unrenoviert übergeben 48
 Wohnungsaufgabe 59
 Wohnungsbesichtigung 8, 10, 130
 Wohnungsbrand 132
 Wohnungseigentümergeinschaft 178
 Wohnungseigentumsanlage 14, 70, 86 f.
 Wohnungsgröße 147
 Wohnungsmangel 122, 125, 128, 140 f.
 arglistiges Verschweigen 130
 Wohnungsmodernisierung 31
 Wohnungsschlüssel 59
 Wohnungsübergabe 130
 Wohnungsvermittlung 11
 Wohnungsvermittlungsgesetz 11
 Wohnwert 127, 129, 139
 Wohnwertmerkmale 147, 156

Z

Zeitwert 17
 zugesicherte Eigenschaft 124 f.
 Zurückbehaltungsrecht 140
 Zustimmungsfrist 159
 Zustimmung zur Mieterhöhung 34
 Zwangsvollstreckung 55
 20-Prozent-Grenze 23
 Zwischenablesung 110 f.
 Zwölfmonatsfrist 91