

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

Bagatelldschäden 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
 Betriebskostenspiegel 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

Garantiehaftung 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.
 Gewerbemietler 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

H

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

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

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
 Maklervvertrag 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
- Mietpiegel 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
 Nutzungsentschädigung 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
 Sparbuch 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