

Otto Bretzinger, Ulrich Ropertz

Mietkosten im Griff

Nebenkosten, Mieterhöhung,
Wohnungsmängel

verbraucherzentrale

Inhalt



1 Was Sie schon vor Abschluss des Mietverhältnisses tun können

- 8** Wie Sie hohe Energiekosten vermeiden
- 11** Die Kosten einer Wohnungsvermittlung
- 16** Was sind Abstands-, was Ablösezahlungen?
- 17** Meist nicht zulässig: Vertrags- und Bearbeitungsgebühren

- 40** Welche Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten hat ein Vermieter?
- 41** Wann muss sich ein Mieter bei Bagatellschäden an den Kosten beteiligen?
- 44** Dürfen Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen werden?
- 54** Was ist eine Mietsicherheit?

2 Wie hoch darf meine Miete sein?

- 22** Wann ist es Mietpreisüberhöhung?
- 24** Wann ist es Mietwucher?
- 24** Die Mietpreisbremse bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen
- 28** Was ist eine Staffelmiete?
- 31** Was ist eine Indexmiete?

4 Mietnebenkosten – die zweite Miete

- 64** Was sind Mietnebenkosten oder Betriebskosten?
- 70** Kalte Betriebskostenarten im Überblick
- 84** Die Betriebskostenabrechnung
- 91** Wie Sie die Abrechnung prüfen und Belegeinsicht nehmen
- 98** Heizung und Warmwasser
- 103** Die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung
- 111** Betriebskosten und Steuern
- 113** Betriebskosten vergleichen und sparen

3 Teure Vertragsklauseln

- 38** Ist mein Mietvertrag ein Formularmietvertrag oder eine Individualvereinbarung?



5 Wie Sie bei Wohnungsmängeln die Miete mindern können

- 122** Was sind Wohnungsmängel?
- 125** Wie zeige ich einen Wohnungsmangel richtig an?
- 128** Wann ist eine Mietminderung nicht möglich?
- 133** Um wie viel darf ich die Miete mindern?
- 138** So mindern Sie Ihre Miete rechtssicher
- 139** Vorsicht, Falle: Unberechtigte oder überhöhte Mietminderung
- 140** Welche sonstigen Rechte hat ein Mieter bei Wohnungsmängeln?

6 Was Sie bei einer Mieterhöhung tun können

- 146** Welche Voraussetzungen muss eine rechtmäßige Mieterhöhung erfüllen?
- 146** Die maximale Erhöhung der Miete bis zur »ortsüblichen Vergleichsmiete«
- 148** Was bedeutet Sperrfrist, was Wartefrist?
- 149** Was ist eine »Kappungsgrenze«?
- 150** Welche Form und Begründung muss ein Mieterhöhungsverlangen haben?

- 158** Welche Fristen müssen eingehalten werden?
- 159** Wie können Sie als Mieter auf ein Mieterhöhungsverlangen reagieren?

7 Was Sie bei einer Modernisierungsmieterhöhung tun können

- 166** Welche Voraussetzungen benötigt eine Modernisierungsmieterhöhung?
- 170** Wie hoch darf eine Modernisierungsmieterhöhung sein?
- 173** Form, Inhalt und Zeitpunkt des Miet erhöhungsverlangens
- 175** Der Einwand des Mieters wegen unzumutbarer (finanzieller) Härte
- 177** Wann ist die erhöhte Miete fällig?
- 178** Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren
- 181** Adressen
- 183** Mietrechtsberatung
- 184** Stichwortverzeichnis
- 192** Impressum

3



Teure Vertragsklauseln



Alina Mayer und Sophia Steger haben eine Dreizimmerwohnung gemietet und diese in unrenoviertem Zustand übernommen. Laut Mietvertrag liegt die Durchführung der Schönheitsreparaturen bei den Mietern. Nach Beendigung des Mietverhältnisses werden sie vom Vermieter aufgefordert, die Schlussrenovierung durchzuführen. Sind sie wirklich dazu verpflichtet? Mehr dazu siehe Seite 54.

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE,

dass Regelungen in einem Formularmietvertrag Mieter nicht unangemessen benachteiligen dürfen ■ Seite 38

dass dem Vermieter grundsätzlich die Instandsetzung der Mietsache obliegt und er die entstehenden Kosten zu tragen hat ■ Seite 40

dass sich der Vermieter in einem bestimmten Rahmen die Kosten für sogenannte Kleinreparaturen vom Mieter erstatten lassen darf ■ Seite 41

der Vermieter Schönheitsreparaturen durch den Mietvertrag in einem bestimmten Rahmen auf den Mieter übertragen darf ■ Seite 44

der Mieter nur dann zur Schlussrenovierung verpflichtet ist, soweit die Wohnräume ihrem konkreten Zustand nach renovierungsbedürftig sind ■ Seite 54

der Vermieter vom Mieter eine Miet sicherheit nur verlangen darf, wenn dies vertraglich vereinbart ist ■ Seite 54

Ist mein Mietvertrag ein Formularmietvertrag oder eine Individualvereinbarung?

Im Regelfall werden Mietverhältnisse auf der Grundlage von Formularmietverträgen abgeschlossen. Mietvertragliche Regelungen können allerdings auch als Individualvereinbarung getroffen werden. Das hat vor allem rechtliche Bedeutung hinsichtlich des Umfangs der Vertragsfreiheit, also dem Recht der Vertragsparteien, den Inhalt des Mietvertrags frei zu gestalten.

Der Formularmietvertrag

Bei vorgedruckten Mietvertragsformularen handelt es sich um sogenannte **Formularmietverträge**. Dabei wird der Inhalt des Vertrags nicht individuell ausgehandelt, sondern in Form von vorformulierten Texten (zum Beispiel vorgedruckte Vertragstexte von Verlagen, Haus- und Grundbesitzervereinen) einseitig, in der Regel vom Vermieter, gestellt. Rechtlich handelt es sich dabei um allgemeine Geschäftsbedingungen, also um für eine Vielzahl von Verträgen mit vorformulierten Vertragsbedingungen, die eine Partei (Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss des Vertrags stellt (§ 305 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Stellt der Vermieter ein entsprechendes Vertragsformular, findet eine gesetzliche Inhaltskontrolle statt. Das heißt, die mietver-

traglichen Regelungen müssen als allgemeine Geschäftsbedingungen den gesetzlichen Anforderungen genügen. Wenn die mietvertragliche Regelung den Mieter unangemessen benachteiligt, ist das natürlich nicht der Fall.



SO ENTSCHEIDEN DIE GERICHTE: Allgemeine Geschäftsbedingungen sind es auch dann, wenn in einem Vordruck von zwei Alternativen lediglich eine anzukreuzen beziehungsweise durchzustreichen ist, unselbstständige Ergänzungen in ein ergänzungsbedürftiges Formular eingetragen werden (BGH, Az. XII ZR 175/92) oder Leeräume durch vorgesehene Alternativen auszufüllen sind (BGH, Az. XI ZR 77/91).



DAS IST WICHTIG: Formularvertragliche Regelungen im Mietvertrag sind aber nicht nur dann unwirksam, wenn sie den Mieter unangemessen benachteiligen, sondern auch dann, wenn sie gegen zwingende gesetzliche Regelungen verstößen. So ist etwa eine Vereinbarung unwirksam, die von den gesetzlichen Regelungen über die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete abweicht (§ 558 Abs. 6 BGB).

Mietvertragliche Regelungen in einem Formularmietvertrag sind unwirksam, wenn sie den Mieter entgegen den Geboten von Treu

und Glauben unangemessen benachteiligen (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB). Dies ist im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung nicht mit den wesentlichen Grundgedanken der betreffenden gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wurde, zu vereinbaren ist.

Regelungen im Formularmietvertrag sind auch unwirksam, wenn wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrags ergeben, so eingeschränkt werden, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet ist (§ 307 Abs. 2 BGB).

Ein Mieter wird dann durch eine mietvertragliche Regelung unangemessen benachteiligt, wenn sich die Regelung zugunsten des Vermieters zu weit von der gesetzlichen Regelung entfernt.

Der Vermieter setzt also durch die einseitige Vertragsgestaltung missbräuchlich eigene Interessen auf Kosten des Mieters durch, ohne dessen Belange hinreichend zu berücksichtigen und ihm einen angemessenen Ausgleich zuzugestehen. Durch einseitige Regelungen des Vermieters kommt also letztlich kein fairer Mietvertrag zustande.

 **BEISPIEL:** Dem Vermieter obliegt es nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB, die Mietsache in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten. Eine Klausel, durch die dem Mieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen übertragen wird, benachteiligt diesen unangemessen, wenn die Fristen für die Durchführung von Schönheitsreparaturen zu kurz bemessen sind (siehe dazu auch Seite 49).

Sind allgemeine Geschäftsbedingungen ganz oder teilweise nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. In diesem Fall richtet sich der Vertrag nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 306 Abs. 1 und 2 BGB), die in der Regel für den Mieter günstiger sind.



BEISPIEL: Eine unwirksame Regelung im Mietvertrag über die Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter hat zur Folge, dass der Mieter überhaupt keine Schönheitsreparaturen durchführen muss und die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnung allein dem Vermieter obliegt.

Die Individualvereinbarung

Im Gegensatz zum **Formularmietvertrag** enthält eine **Individualvereinbarung zwischen Vermieter und Mieter** frei ausgehandelte Vertragsinhalte, bei denen beide Partner eine gleichrangige Verhandlungsposition haben. Während eine Formularklausel im Mietvertrag bereits dann unwirksam ist, wenn sie den Mieter nach Treu und Glauben unangemessen benachteiligt, ist eine individuell ausgehandelte mietvertragliche Regelung erst dann nichtig, wenn sie gegen zwingende gesetzliche Regelungen verstößt oder sittenwidrig ist.

Eine Individualvereinbarung setzt voraus, dass der Vermieter zu Verhandlungen über den Inhalt des Mietvertrags bereit ist und dies auch dem Mieter unzweideutig erklärt. Der Vermieter muss den Inhalt des Mietvertrags

zur Disposition stellen und dem Mieter die Möglichkeit einräumen, den Inhalt der Vertragsbedingungen zu beeinflussen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Vermieter eine konkrete Vereinbarung mit dem Mieter nur dann ausgehandelt hat, wenn

- ▶ mit dem Mieter die beabsichtigte Regelung zunächst erörtert wurde,
- ▶ der Mieter dabei über Inhalt und Tragweite der Regelung ausführlich belehrt worden ist und
- ▶ der Mieter sich ausdrücklich mit der mietvertraglichen Bestimmung einverstanden erklärt hat.

Insgesamt werden an eine Individualvereinbarung hohe Anforderungen gestellt. Sie kommt beispielsweise nicht bereits dadurch zustande, dass der Vermieter dem Mieter im Mietvertrag mehrere Alternativen zum Ankreuzen vorschlägt oder er sich in einem Zusatzformular bestätigen lässt, dass er die Regelungen dem Mieter »erläutert« oder diese »besonders besprochen« hat.

Zwar unterliegen mietvertragliche Vereinbarungen, die von den Vertragsparteien frei ausgehandelt werden, nicht der Inhaltskontrolle wie ein Formularmietvertrag. Die Vertragsfreiheit ist gleichwohl in vielen Fällen gesetzlich eingeschränkt: Denn dem Vermieter ist es verboten, zuungunsten des Mieters vom Gesetz abweichende Regelungen zu treffen.

In diesen Fällen gelten immer die zwingenden gesetzlichen Regelungen des Mietrechts. Unwirksam sind beispielsweise zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen

über die Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten (§ 551 Abs. 4 BGB) oder für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 6 BGB).



SO ENTSCHEIDEN DIE GERICHTE: Benutzt ein Vermieter mehrfach den selbst entworfenen hand- oder maschinenschriftlichen Mietvertrag oder fügt er dem Formularvertrag einen solchen als Zusatzvertrag hinzu, gelten seine Vertragsbedingungen als allgemeine Geschäftsbedingungen und er selbst als Verwender, wobei es nicht auf die Wortgleichheit, sondern lediglich auf die Inhaltsgleichheit der Verwendungen ankommt (BGH, Az. VII ZR 129/90).

Welche Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten hat ein Vermieter?

Der Vermieter muss die Wohnung während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand erhalten (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Diese Erhaltungspflicht des Vermieters betrifft die Verpflicht-

tung, die Mietsache instand zu halten und während der Vertragsdauer auftretende Mängel zu beseitigen.

Was ist eine Instandhaltungspflicht?

Der Vermieter hat die Kosten der Instandhaltung der Wohnung zu tragen. Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Zur **Instandhaltung** gehören beispielsweise die Wartung der Heizungsanlage, die Erneuerung von Thermostatventilen und brüchiger Wasserleitungen, die Aufrechterhaltung der Stromversorgung, der Austausch alter und undichter, morscher Fenster, die Beseitigung von Rohrverstopfungen oder der Ersatz gesundheitsgefährdender Trinkwasserleitungen.

Was ist eine Instandsetzungspflicht?

Im Zusammenhang mit seiner Instandsetzungspflicht obliegt es dem Vermieter, die während des Mietverhältnisses auftretenden Mängel zu beseitigen und defekte Teile und Einrichtungen zu erneuern. Zur **Instandsetzung** gehören beispielsweise die Reparatur eines schadhaften Dachs, die Fassadener-

neuerung, wenn der Zustand die Wohnungen durch eindringendes Wasser beeinträchtigt, die Beseitigung von Rissen in der Glasscheibe, die Beseitigung eines Heizungsausfalls oder die Sanierung des Bades.

3

 **DAS IST WICHTIG:** In begrenztem Umfang können dem Mieter durch den Mietvertrag allerdings die Kosten für sogenannte Kleinreparaturen auferlegt werden. Ferner kann dem Mieter unter bestimmten Voraussetzungen die Durchführung von Schönheitsreparaturen übertragen werden.

Wann muss sich ein Mieter bei Bagatellschäden an den Kosten beteiligen?

Die im Rahmen der Erhaltung der Mietsache anfallenden Arbeiten muss der Vermieter auf seine Kosten durchführen. Das gilt im Zusammenhang mit der Instandsetzungspflicht auch für kleinere Mängel; wenn also der Wasserhahn tropft, ist es Sache des Vermieters, auf seine Kosten einen Handwerker zu bestellen und eine neue Dichtung einzulegen zu lassen. Allerdings kann im Mietvertrag vereinbart werden, dass der Mieter die Kosten für Kleinreparaturen trägt. Unter **Kleinreparaturen** versteht man die Beseitigung von Baga-

tellschäden. Das sind solche Schäden an der Mietsache, die sich mit einem verhältnismäßig geringen Aufwand an finanziellen Mitteln beseitigen lassen. Wenn im Mietvertrag nichts geregelt ist, muss der Vermieter auch solche Kleinreparaturen auf seine Kosten durchführen. Die Frage ist also: Unter welchen Voraussetzungen darf er die Kosten für Kleinreparaturen auf den Mieter abwälzen?

 **DAS IST WICHTIG:** Der Vermieter kann unter bestimmten Voraussetzungen nur die Kosten, nicht aber die Vornahme der Kleinreparaturen selbst auf den Mieter abwälzen. Auch im Falle einer Kostenübernahme durch den Mieter bleibt der Vermieter also verpflichtet, den Schaden selbst oder durch Handwerker beheben zu lassen.

Wann gilt eine wirksame »Kleinreparaturklausel«?

Eine Kleinreparaturklausel in einem Formularmietvertrag, nach der dem Mieter in einem bestimmten Umfang die Kosten für Bagatellschäden auferlegt werden, ist unwirksam, wenn sie den Mieter unangemessen benachteiligt. Deshalb ist eine solche Klausel im Mietvertrag nur zulässig und wirksam, wenn

- sie gegenständlich beschränkt ist und
- eine doppelte Kostenbegrenzung enthält: einmal hinsichtlich der Höhe der Kosten für einzelne Reparaturen und daneben eine Obergrenze hinsichtlich der Gesamtreparatkosten im Jahr.

 **BEISPIEL:** Vom Mieter zu zahlende Kleinreparaturen dürfen sich nur auf solche Teile der Mietwohnung beziehen, die seinem direkten und häufigen Zugriff ausgesetzt sind. Das sind Installationsgegenstände wie Wasserhähne, Steckdosen und Lichtschalter (nicht aber die Installationen selbst), Heiz- und Kocheinrichtungen wie zum Beispiel Öfen, Badeöfen, Thermen und Herde, Fenster- und Türverschlüsse wie zum Beispiel Türgriffe und Türschlösser, elektrische Türöffner (nicht Fenster und Türangeln, zerbrochene Fenster- oder Türscheiben) sowie Verschlussvorrichtungen von Fensterläden wie zum Beispiel Riegel für Klappläden, Rollladensicherungen (nicht jedoch Reparaturen an Rollläden oder an Rolladenkästen).



SO ENTSCHEIDEN DIE GERICHTE: Als zulässig erachtet wird allgemein eine Klausel, wonach der Mieter 100 Euro pro Kleinreparatur selbst tragen muss (AG Braunschweig, Az. 1116 C 196/05). Das Amtsgericht Würzburg (Az. 13 C 670/10) hielt einen Höchstbetrag bis zu 110 Euro und das Amtsgericht Berlin-Schöneberg (Az. 106 C 46/17) einen Betrag bis zu 120 Euro noch für angemessen.

Im Mietvertrag muss ein Höchstbetrag für einzelne Reparaturen festgelegt sein. Umstritten ist die Höhe der mietvertraglich festzulegenden Kostengrenze. Gerichte beurteilen den angemessenen Höchstbetrag unterschiedlich.

 **DAS IST WICHTIG:** Ein Mieter darf nur dann für Bagatellschäden finanziell herangezogen werden, wenn die einzelne Rechnung nicht höher als die im Mietvertrag vereinbarte Obergrenze ist. Liegt der Rechnungsbetrag nur einen Cent darüber, handelt es sich nicht mehr um eine Kleinreparatur. Übersteigt die Rechnung den festgelegten Betrag, muss der Vermieter die Kosten in vollem Umfang tragen. Eine Kostenbeteiligung des Mieters in Höhe der mietvertraglich vereinbarten Obergrenze ist nicht zulässig.

In der Mietvertragsklausel muss außerdem eine Obergrenze enthalten sein für alle Kleinreparaturen innerhalb eines Jahres. Der Mieter muss danach in einem Jahr maximal sechs bis acht Prozent der Jahresmiete zahlen. Alles, was darüber liegt, ist nicht zulässig und macht die Klausel unwirksam. Gelegentlich wird in Formularmietverträgen als **Jahresobergrenze** auch ein fester Betrag (zum Beispiel 200 Euro) festgelegt. Dabei gilt ein Höchstbetrag von einer Monatsmiete als nicht mehr angemessen (AG Hannover, Az. 564 C 16 208/07).

 **BEISPIEL:** Wer beispielsweise 500 Euro Miete pro Monat zahlt, muss pro Jahr mit einer maximalen Belastung von 480 Euro für Kleinreparaturen rechnen. Hat also der Mieter bereits vier Einzelreparaturen von jeweils 100 Euro gezahlt, muss er die fünfte Reparatur über 100 Euro nicht bezahlen, weil die Jahreshöchstgrenze überschritten wäre.

Welche Klauseln im Mietvertrag sind unwirksam?

Klauseln im Mietvertrag, die die obigen Voraussetzungen für die wirksame Übertragung der Kosten von Kleinreparaturen nicht berücksichtigen, sind unwirksam. Der Vermieter muss die betreffenden Kosten in den folgenden Fällen allein tragen:

- ▶ Nicht wirksam ist eine Bestimmung im Mietvertrag, in der pauschal geregelt ist, dass Sie als Mieter Kleinreparaturen übernehmen müssen. Ohne betragsmäßige Begrenzung je Einzelreparatur mit gleichzeitiger Festlegung einer Jahresobergrenze für mehrere Reparaturen ist die Klausel im Mietvertrag unwirksam.
- ▶ Ebenfalls unwirksam ist eine sogenannte Beteiligungsklausel, nach der Sie sich als Mieter anteilig auch an größeren Reparaturen oder gar an der Neuanschaffung von Geräten beteiligen müssen.
- ▶ Durch den Mietvertrag können Sie auch nicht wirksam verpflichtet werden, selbst zu reparieren oder einen Handwerker zu beauftragen. Die Kleinreparaturklausel im Mietvertrag darf nur die Zahlungspflicht betreffen.

Stichwortverzeichnis

A —

Abflussprinzip 86
 Abgasuntersuchung 102
 Abgeltungsklausel 50
 Ablösevereinbarung 16
 Abnutzungsercheinungen 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
 Aufwendungfersatz 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
 Bedarfssausweis 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
 Bruttonmiete 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
 Doppelhaushälften 156
 doppelte Kostenbegrenzung 42
 Doppelvermietung 124
 Drittmittel 172
 Dübellöcher 46
 Durchschnittsgebrauch 113

E

Eigenleistung 74, 76 f., 141, 170
 Eigentümergegemeinschaft 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
 Gemeinschaftsanenne 64, 81, 112
 Gemeinschaftsfläche 74
 Gemeinschaftsräume 108
 Geothermie 102
 Geruchsbelästigung 137
 Gesamtmieterbelastung 68
 Gesamtreparaturkosten 42
 Gesamtwasserverbrauch 72
 Gesamtwohnfläche 111
 Gesundheitsgefahr 122
 Gewährleistungsrechte 129 f.
 Gewerbemietter 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 31ff., 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.
- Kaution 55, 57 ff.
siehe auch Mietsicherheit
- Abrechnung 59
- Barkaution 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* Kautions
 - Mieterverein 8, 68, 95, 113
 - örtlicher 94
 - Mieterwechsel 85, 110 f.
 - Mietkaution 55, 60
 - siehe* Kautions
 - 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* Kautions
 - 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
 nutzungsentzündigung 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
 Pförtner 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
 Wohnungseigentümergemeinschaft 178
 Wohnungseigentumsanlage 14, 70, 86f.
 Wohnunggröße 147
 Wohnungsangebot 122, 125, 128, 140f.
 arglistiges Verschweigen 130
 Wohnungsmarkt 31
 Wohnungsschlüssel 59
 Wohnungsbürgschaft 130
 Wohnungsvermittlung 11
 Wohnungsvermittlungsgesetz 11
 Wohnwert 127, 129, 139
 Wohnwertmerkmale 147, 156

Z

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