

# WIRTSCHAFTLICHE MIELENTHEMATIK

	Berücksichtigung von öffentlichen Mitteln . . . . .	46
	Verbot der Mietpreisüberhöhung . . . . .	47
<b>1. Wohnungsbau und Finanzierung</b> . . . . .	4	
Frei finanzierte Wohnung . . . . .	4	
Sozialwohnungen . . . . .	4	
<b>2. Ortsübliche Vergleichsmiete</b> . . . . .	5	
Vergleichsmiete als Obergrenze . . . . .	5	
Mieten der letzten 4 Jahre . . . . .	7	
Vergleichbarer Wohnraum . . . . .	8	
Wohnfläche entscheidend . . . . .	8	
<b>3. Jahressperrfrist</b> . . . . .	11	
Auch für ehemalige Sozialwohnungen . . . . .	12	
<b>4. Kappungsgrenze</b> . . . . .	12	
Kappungsgrenze bei Modernisierungsförderung . . . . .	13	
Ehemalige Sozialwohnungen . . . . .	14	
Ausnahme: Fehlbelegung . . . . .	14	
<b>5. Textform</b> . . . . .	15	
Mehrheit von Miatern . . . . .	17	
<b>6. Pflicht zur Begründung</b> . . . . .	17	
Mietspiegel . . . . .	19	
Sachverständigengutachten . . . . .	22	
Vergleichswohnungen . . . . .	23	
Mietdatenbanken . . . . .	26	
<b>7. Zustimmungsverfahren</b> . . . . .	26	
Zeit zur Prüfung . . . . .	26	
Zustimmung teilweise möglich . . . . .	27	
Was heißt Zustimmung? . . . . .	28	
Höhere Miete – ab wann? . . . . .	29	
Klage auf Zustimmung . . . . .	29	
Kündigung wegen Zahlungsverzugs? . . . . .	30	
Kosten des Mieterhöhungsprozesses . . . . .	31	
<b>8. Mieterhöhung – Was ist sonst noch wichtig?</b> . . . . .	31	
Sonderregelungen . . . . .	31	
Mieterhöhung nach Wegfall der Preisbindung . . . . .	34	
Einvernehmliche Mieterhöhung . . . . .	34	
Haustürgeschäfte . . . . .	35	
Mieterhöhung ausgeschlossen . . . . .	36	
Eigentümerwechsel . . . . .	37	
Mischmietverhältnisse . . . . .	37	
Sonderkündigungsrecht für Mieter . . . . .	38	
Miethöhe bei Neuvermietung . . . . .	39	
<b>9. Modernisierung</b> . . . . .	39	
Umlagefähige Kosten . . . . .	40	
Wirtschaftlich vernünftig? . . . . .	41	
Modernisierung und Reparatur . . . . .	41	
Fördermittel abziehen . . . . .	42	
Mieterhöhung ausgeschlossen . . . . .	42	
Erläuterungspflicht . . . . .	42	
Form und Frist der Mieterhöhung . . . . .	43	
Wie errechnet man die Mieterhöhung? . . . . .	46	
<b>10. Betriebskosten</b> . . . . .	48	
Was sind Betriebskosten? . . . . .	48	
Betriebskosten-Ost . . . . .	48	
Wer muss Betriebskosten zahlen? . . . . .	49	
Jährliche Abrechnung . . . . .	49	
Pauschale . . . . .	52	
Bruttomiete . . . . .	53	
<b>11. Kapitalkosten</b> . . . . .	53	
<b>12. Staffelmiete</b> . . . . .	54	
Sonderkündigungsrecht . . . . .	55	
<b>13. Indexmiete</b> . . . . .	56	
Inhalt der Indexvereinbarung . . . . .	56	
Mieterhöhung . . . . .	56	
Altverträge . . . . .	57	
<b>14. Mietpreisüberhöhung und Mietwucher</b> . . . . .	57	
Übliche Miete . . . . .	58	
Geringes Angebot . . . . .	58	
Wesentlichkeitsgrenze . . . . .	59	
Rückforderungsrecht . . . . .	59	
Mietwucher . . . . .	60	
<b>15. Sozialwohnungen</b> . . . . .	60	
Einkommensgrenze . . . . .	61	
Berechnung des Einkommens . . . . .	61	
Pauschaler Abzug . . . . .	61	
Frei- und Abzugsbeträge . . . . .	61	
Wohnungsgröße . . . . .	62	
WBS in Sonderfällen . . . . .	63	
Kostenmiete . . . . .	63	
Erhöhung der Kostenmiete . . . . .	64	
<b>16. Vereinbarte Förderung</b> . . . . .	66	
Einkommensorientierte Förderung . . . . .	67	
<b>17. Soziale Wohnraumförderung</b> . . . . .	68	
Höchstzulässige Miete . . . . .	68	
Mieterhöhungen eingeschränkt . . . . .	68	
<b>Rat und Hilfe</b>		
Wie finde ich den zuständigen Mieterverein? . . . . .	U2	
DMB Rechtsberatung . . . . .	U3	
Checklisten . . . . .	32, 45	
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	69	
Impressum . . . . .	69	
Register . . . . .	70	
Bestellung . . . . .	72	