

# Stichwortverzeichnis

## A

Abflussprinzip 107  
AbleseDienst 96  
Ablesegeräte 125  
Ableseprotokoll 127  
Ablesetermin 126  
Ablesung, Zählerstände 96  
Ablöse 74  
Abmahnung 236, 249, 256  
    Form 256  
    Fristsetzung 256  
    mündlich 256  
    schriftlich 257  
    wegen Verstoßes gegen den Mietvertrag, Musterschreiben 257  
Abrechnungsunterlagen 113  
Abrisskündigung 244  
Abwasser 117  
Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz 279  
Allgemeinstrom 118  
Altersgründe 277  
Anbietpflicht 242  
Anfangsrenovierung 291  
Antenneneinbau 137  
Antidiskriminierungsgesetz 55  
Anwalt  
    Wohnzimmerkanzlei 82  
Arbeitslosigkeit 56, 277  
Arbeitsplatz 277  
Arbeitsplatzwechsel 278  
Arbeitszimmer 82  
Aufhebungsvertrag 274  
Aufzug 118  
Aufzugeinbau 137  
Auskunft 56  
Ausstattung  
    elektrische 151

Auszug 277  
    vorzeitiger 312  
    vorzeitiger, berechtigtes Interesse 277  
Auszugszeitpunkt 311

## B

Baden 91  
Baderneuerung 137  
Bagatellschäden 136, 152  
Balkonanbau 137  
Balkongestaltung 85  
Balkonnutzung 84  
Barrierefreiheit 340  
Baulärm 151  
Bedrohung 254  
Begrünung 137  
Behinderte 340  
Beleidigung 254  
Beschädigung 236  
Besenrein 339  
Besichtigungsrecht 96, 98  
Besichtigungstermin 37  
Besuch 83  
Betretungsrecht 96  
Betreuungsperson 354  
Betriebskosten 68, 103, 251  
    ABC 117  
    Abrechnungsfrist 107  
    Eigenleistung 333  
    Leerstand 331  
    Pauschale 105  
    Umlageschlüssel 330  
    Versicherungen 332  
    Vorauszahlungen 105  
Betriebskostenabrechnung  
    Abrechnungsfrist 326  
    Abrechnungsunterlagen 113  
    Eigenleistung des Vermieters 111  
    Fehler 323

Handwerkerdienstleistungen 344  
    haushaltsnahe Dienstleistungen 344  
Betriebskostenvorauszahlung 68  
Bilder 89  
Bonitätsauskunft 41, 58  
Breitbandkabel 118  
Bruttomietvereinbarung 68

## D

Dachrinnenreinigung 118  
Dauerauftrag 252  
Dauerschuldverhältnis 54  
Dübellöcher 298  
Duschen 91

## E

Ehepartner 63, 83  
Eigenauskunft 41, 58  
Eigenbedarf 237  
    Familienangehörige 238–239  
    Hausangestellte 239  
    Pflegepersonal 239  
    Schadensersatz 243  
    Verwandtschaft 238  
    vorgetäuschter 242  
    Zweitwohnung 240  
Eigenbedarfskündigung 349  
    Anbietpflicht 242  
    Nachforschungen 337  
Eigenleistung 333  
Einbauküche 73  
Einbruchsicherungsmaßnahmen 137  
Einkommensteuererklärung 344  
Einliegerwohnung 226  
Einschreiben mit Rückschein 229

elektrische Versorgung  
unzureichende 148  
Eltern 83  
Endrenovierung 296  
Energieausweis 34  
Erbschaft, Ausschlagung  
308  
Ersatzmieter 277  
Ersatzwohnraum 264  
Etagenheizung 118

**F**

Fachanwalt für Mietrecht  
62  
Fachhandwerkerklauseln  
287  
Fahrräder 89  
Fahrradkeller 64  
Fahrstuhl 349  
Familienmitglieder 263  
Familienstand 57  
Familienzuwachs 277  
Farbwahlklausel 290  
Fassadenisolierung 137  
Ferienwohnung 250  
Fernwärme 129  
Fördermittel 194  
Fragen  
unzulässige 56  
zulässige 57  
Fragerecht  
Vermieter 53  
Fristen 252  
Fristenplan  
starrer 286, 293  
Funkmessgeräte 127

**G**

Garderobenmöbel 89  
Gartengestaltung 64  
Gartennutzung 64, 86  
Gartenpflege 119, 236  
Gasetagenheizung 74  
Gasheizung 129  
Gasthermenwartungs-  
klausel 351  
Gebäudereinigung 119  
Gerichtsvollzieher 230  
Geruchsbelästigung 148  
Geschwister 84

Gradzahlentabelle 133  
Grillen 85  
Grundsteuer 119  
Grundsteuerfestsetzung  
352

**H**

Handwerkdienstleistun-  
gen 344  
Härte  
unzumutbare 263  
Härtefall 143, 261, 263,  
341  
Alter 266  
anerkannte Gründe  
265  
Gehbehinderung 266  
schlechter Gesund-  
heitszustand 266  
Wohndauer 266  
Härtegrund 143  
Härtegründe 142  
Hausangestellte 83  
Hausfrieden 236, 254  
Hausfriedensbruch 95  
Hausmeister 119  
Hausmusik 82  
Hausordnung 89, 236,  
254  
Haustierhaltung 71  
Haustierhaltungsverbot  
236  
Heizen 86  
Heizkessel  
Nachrüstung 137  
Heizkosten  
Grundkosten 130  
Verbrauchskosten 130  
Heizkostenabrechnung  
124  
Zwischenablesung 133  
Heizkostenverordnung  
125  
Heizperiode 87  
Heizpflicht 343  
Heizung 343  
Heizungsausfall 148  
Heizungserneuerung 137  
Hobbyhandwerker 92  
Hundehaltungsverbot 71

**I**

Indexmiete 69, 166, 211  
Befristung 214  
Berechnungsformel  
215  
Mieterhöhungs-  
schreiben 214  
Rechenfehler 216  
Schwellenwert 213  
Vertragsinhalt 213  
Inflationsausgleich 118  
Inserat 43  
Instandsetzungskosten  
192

**K**

Kabelanschluss 137  
Kaltmiete 68, 175  
Kanalisation  
Anschluss 137  
Kappungsgrenze 175,  
205  
Kautions 248, 309, 318  
Zinsen 320  
Kinderbetreuung 352  
Kindertagesstätte 82  
Kinderwagen 89  
Klavierspielen 82, 92  
Kleinreparaturklausel 72,  
136, 152, 351  
Kleintiere 71  
Körperverletzung 254  
Kosmetikstudio 82  
Kücheneinrichtung 74  
Kündigung 220  
außerordentliche, Mus-  
terschreiben 306  
Begründung 227  
durch den Mieter, Mus-  
terschreiben 234  
durch den Vermieter,  
Musterschreiben 242  
Eigenbedarf 237  
Ferienwohnung 225  
Formalien 219  
fristlose 57, 247, 262  
fristlose wegen Störung  
des Hausfriedens, Mus-  
terschreiben 258  
Grundbuch 223

- Härtefall 261  
 Interessenabwägung 259  
 ordentliche 220, 233, 246  
 schriftliche 222  
 Studenten 225  
 Vergleich 243  
 Vertragsverletzung 235  
 Vollmacht 223  
 wegen Abriss 244  
 wegen Gebäudespekulation 244  
 wegen Todesfall 302  
 wegen Todesfall, Musterschreiben 303  
 wegen Zahlungsverzug, Musterschreiben 253  
 Widerspruchsrecht 261  
 wirtschaftliche Verwertung 243  
 Zugang 226, 228  
 Zweifamilienhaus 245
- Kündigungssfrist 42, 70, 224  
 Berechnung 226
- Kündigungsgrund 222, 248
- Kündigungssperre 220
- Kündigungssperrfrist 354
- Kündigungsverzicht 274, 282
- L**
- Lärm 90  
 Lärmbelästigung 148
- Lebenshaltungsindex 211
- Lebenspartner  
 eingetragene Partnerschaft 83  
 eingetragener 303  
 nicht ehelicher 84
- Leerstand 43, 331
- M**
- Makler 47  
 Auftrag 50  
 Objektnachweis 49  
 Provisionspflicht 49  
 Vertragsschluss 49
- Maklerprovision 48
- Mängelanzeige 154  
 Musterschreiben 155
- Mangelbeseitigung 153
- Maßnahmen  
 energetische 138
- Messgeräte 125
- Mietaufhebungsvertrag 263
- Mieter  
 verstorbener 304–305
- Mieterhöhung 69, 140, 164–165  
 angemessene 281  
 Ausgangsmiete 176  
 Begründung 172  
 eingeschränkte Zustimmung 180  
 Form 170  
 Fristen 182  
 Kappungsgrenze 175  
 Kostenverteilung 194  
 Modernisierung 185  
 Musterschreiben 178  
 Sachverständigen-gutachten 173  
 Sonderkündigungsrecht 181, 200  
 Vergleichswohnungen 174  
 Wartefrist 167  
 Zustimmung 179
- Mieterhöhungsschreiben  
 Inhalt 196
- Mieterkündigung 230, 260
- Mieterselbstauskunft 279  
 Muster 58
- Mietersuche 53  
 persönliches Kennenlernen 45  
 Vorauswahl 45
- Mieterwechsel 279
- Miethöhe 66
- Mietkaution 73
- Mietkostenübernahme 254
- Mietmangel 147, 151  
 Schadensersatz 161
- Mietminderung 87, 145, 336  
 Berechnung 159  
 Mietrechtsreform 346  
 Verkehrslärm 353  
 zeitliche Begrenzung 158  
 Zurückbehaltungsrecht 156
- Mietminderungsliste 159
- Mietnomaden 39
- Mietrechtsreform 129, 134, 314, 346  
 Bundesjustizministerium 346
- Mietrückstand  
 ausgleichen 254
- Mietschulden 60
- Mietschuldenbefreiungserklärung 60
- Mietspiegel 35, 66, 172  
 qualifizierter 172
- Mietverhältnis  
 Dauerschuldverhältnis 54  
 Ende durch Tod des Mieters 301
- Mietvertrag 50, 64  
 Abschluss 61  
 Anfechtung 57  
 Formvorschriften 62  
 Kautions 73  
 Kleinreparaturklausel 72  
 Modernisierung durch Mieter 74  
 Renovierung 71  
 Reparaturen 71  
 Student 71  
 unbefristeter 70  
 Vertragspartner 62  
 Zeitmietvertrag 70
- Minderungsquote 158
- Mitbewohner, Kinder 304
- Miteigentümer 222
- Modernisierung 74, 136  
 Ablehnung 141  
 Ankündigung 190  
 energetische 139, 156  
 Mietminderung 145

rechtzeitige Ankündigung 138  
 unzumutbare Härte 141  
 Modernisierungsankündigung  
 Musterschreiben 140  
 Modernisierungskosten 185  
 Modernisierungsmaßnahmen 97, 135, 148, 152  
 Modernisierungsmieterhöhung, Musterschreiben 198  
 Modernisierungsvereinbarung 74  
 Müllabfuhr 120  
 Münchner Modell 355  
 Musikunterricht 82, 352  
 Muster  
 Abmahnung wegen Verstoßes gegen den Mietvertrag 257  
 Kündigung außerordentliche 306  
 Kündigung durch den Mieter 234  
 Kündigung durch den Vermieter 242  
 Kündigung wegen Todesfall 303  
 Kündigung wegen Zahlungsverzug 253  
 Mängelanzeige 155  
 Mieterhöhung 178  
 Mieterselbstauskunft 58  
 Modernisierungsankündigung 140  
 Modernisierungsmieterhöhung 197  
 Nebenkostenabrechnung, Aufforderung zu 108  
 Nebenkostenvorauszahlung, Herabsetzung der 117  
 Staffelmiete, Erinnerung an 208

Vertragsauflösung, vorzeitige 281  
 Widerspruch 270  
 Wohnungsübergabeprotokoll 317  
 Mustervertrag 61

**N**

Nachlassinsolvenzverfahren 309  
 Nachlassschulden 308  
 Nachmieter 74, 275  
 Kinder 279  
 zumutbarer 279  
 Nachmieterklausel 275  
 echte 276  
 unechte 276  
 Nachmietervorschlag 41–42, 278, 280  
 Nebenkosten 68  
 Abrechnungsfrist 107  
 Grundsteuer 352  
 Pauschale 105  
 Umlageschlüssel 111  
 Vorauszahlungen 105  
 Nebenkostenabrechnung 83, 103, 106  
 Abrechnungsunterlagen 113  
 Aufforderung zu, Muster 109  
 Eigenleistung des Vermieters 111  
 Vereinbarung 104  
 Nebenkostenvorauszahlung Herabsetzung, Musterschreiben 116  
 Nettomiete 175  
 Nikotinablagerungen 298  
 Notreparatur 97  
 Notsituation 237

**O**

Obhutspflicht 249  
 Ofenheizung 74  
 Ölheizung 128

**P**

Parabolantenne 84  
 Pflegeheim 277  
 Pflegepersonal 83  
 Prostitution 250  
 Publikumsverkehr 82

**R**

Rauchmelder 120  
 Rauchwarnmelder 137, 139  
 Raumtemperatur 87  
 Räum- und Streupflicht 355  
 Räumung 313  
 Räumungsklage 254, 269  
 Räumungsprozess 259, 271  
 Rechtsprechung  
 Bundesgerichtshof 345  
 Rechtzeitigkeitsklausel 68  
 Renovierung 71, 283  
 Renovierungsbedarf 287  
 Reparatur 71, 97, 136  
 Reparaturkosten 327  
 Rollator 89  
 Rollstuhl 89  
 Rücksichtnahme, gegenseitige 93  
 Ruhezeiten 92

**S**

Satellitenschüssel 84  
 Schadensersatz 285, 288, 296  
 Schadensersatzansprüche des Mieters 299  
 Schallschutzfenster 137  
 Scheidung 63  
 Schimmel 152  
 Sachverständigen-gutachten 153  
 Toxizität 347  
 Vermeidung 347  
 Schimmelfall 148  
 Schlüssel 87, 316

Schmerzensgeld 56  
 Schonfrist 254  
 Schönheitsreparaturen 283  
 Farbwahlklausel 290  
 laufendes Mietverhältnis 292  
 Schadensersatz 285, 288, 296  
 sinnlose 295  
 Verjährung 299  
 Schufa 58  
 Schuhe 89  
 Schwiegereltern 84  
 Sonderkündigungsrecht 144, 181, 200, 205, 227, 261, 282  
 Erben 307  
 Tod des Mieters 305, 307  
 Sozialklausel 261, 341  
 Sperrmüll 313  
 Staffelmiete 69  
 Musterschreiben 208  
 Staffelmietvereinbarung  
 Sonderkündigungsrecht 205  
 Staffelmietvertrag 166, 203  
 Laufzeit 209  
 Planungssicherheit 204  
 Vor- und Nachteile 203  
 Standardmietvertrag 61, 64  
 Haustierhaltung 71  
 Stand der Technik 349  
 Störung  
 Hausfrieden 254  
 Hausfrieden, Protokoll 255  
 Stromversorgung 350

**T**

Tagesmutter 352  
 Tagespflegestelle für Kinder 352  
 Täuschung, arglistige 57  
 Teppichbodenschäden 298

Tierhaltung 71, 88  
 Treppenhaus/Treppenlift 89  
 Trinkwasserverordnung 96, 120  
 Trockenraum 90

**U**

Überbelegung 236  
 Unbefristeter Mietvertrag 70  
 Ungezieferbekämpfung 120  
 Untermiete 89, 166  
 Untermieterlaubnis 282  
 Untervermietung 250

**V**

Verbraucherauskunft 58  
 Verbraucherpreisindex Deutschland 212  
 Vergleichsmietenverfahren 165, 178, 186  
 Vergleichsmiete, ortsübliche 165, 167  
 Verjährung 299, 312  
 Vermieter  
 Fragerecht 53  
 Vermieterbesuch 95  
 Vermieterkündigung 219  
 Versetzung, berufliche 274  
 Versicherungen 120  
 Versicherungskosten 332  
 Verstorbener Mieter 305  
 Vertrag  
 befristeter 210  
 Vertragsanpassung 271  
 Vertragsaufhebung 42  
 Vertragsauflösung  
 vorzeitige, Muster 281  
 Vertragsausstieg  
 vorzeitiger 275  
 Vertragsklausel  
 unwirksame 335  
 Vertragsmuster 61  
 Vertragsverletzung 248  
 Vertragsverstöße  
 schwerwiegende 255

Verwaltungskosten 327  
 Vollmacht 223  
 Voranmeldung 96  
 Vorauszahlungen 325  
 zu geringe 116  
 Vormieter 41–42

**W**

Wärme-Contracting 120, 134  
 Warmmiete 68, 125, 175  
 Wartungskosten 351  
 Wäsche  
 Balkonnutzung 85  
 trocknen 90  
 waschen 90  
 Wäschetrockner 90  
 Waschküche 64, 90  
 Waschmaschine 90  
 Wasserrauschen 91  
 Wasserschaden 148  
 Wasserverbrauch 121  
 Wasserzähler 137  
 Werkswohnung 263  
 Widerspruch  
 Muster 270  
 Schriftform 269  
 Widerspruchsrecht 228, 263  
 Ausnahmen 262  
 Belehrung 269  
 Wiedereinweisung 341  
 Wirtschaftlichkeitsgebot 109  
 Wohnfläche 112, 148  
 Nebenkostenabrechnung 112  
 Wohngeld 342  
 Wohngemeinschaft 63  
 Wohnraumüberlassung 250  
 Wohnung  
 möblierte 74  
 Wohnungsnutzung 81  
 Arbeiten 82  
 Besuch 83  
 Überbelegung 83  
 Untervermietung 89

## 364 Stichwortverzeichnis

Wohnungssuche 32  
  Makler 33  
Wohnungsübergabe 314  
Wohnungsübergabe-  
  protokoll 317  
  Muster 317  
Wohnungsüberlassung  
  236  
Wohnungsumwandlung  
  354

**Z**  
Zahlungsverzug 236, 248,  
  251  
Zeitmietvertrag 70, 166,  
  220, 274, 278, 282  
  Befristungsgrund 70  
Zimmer  
  möbliertes 262  
Zimmerlautstärke 90

Zweifamilienhaus  
  Sonderkündigungsrecht  
  261  
Zweite Berechnungsver-  
  ordnung 324  
Zwischenablesung 134,  
  316  
  Kosten 134









