

# Das neue Mietrecht

Die Mietrechtsreform 2013 in der anwaltlichen Praxis

von  
Thomas Hannemann, Dr. Hans-Reinold Horst

1. Auflage

[Das neue Mietrecht – Hannemann / Horst](#)

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](#) DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

[Miet- und Wohnrecht, Leasing, Pachtrecht](#)



Verlag C.H. Beck München 2013

Verlag C.H. Beck im Internet:

[www.beck.de](#)

ISBN 978 3 406 61976 2

## Sachregister

Fette Zahlen = §§, magere Zahlen = Randnummern

- Allgemeine Duldungspflicht** **2** 120, **2** 137–139  
Ankündigung **2** 138–139, s.a. Modernisierungsankündigung  
Ankündigungsfrist **2** 138  
grundlegende Veränderung **2** 137  
Treu und Glauben **2** 138
- Ankündigung**, s. Modernisierungsankündigung  
**Anspruch auf Herbeiführung üblichen Wohnungszustands nach EnEV**,  
s. Energetische Sanierung  
**Aufwendungsersatzanspruch bei Modernisierungsmaßnahmen** **2** 153–166  
Aufrechnung **2** 165  
Beseitigung von Mietermodernisierungen  
**2** 158  
Beweislast **2** 160  
eigene Arbeitsleistung **2** 154–155  
ersatzfähige Aufwendungen **2** 154–155,  
**2** 158–159  
ersparte Aufwendungen **2** 156  
Formularklausel **2** 166  
nicht ersatzfähige Aufwendungen **2** 157, **2** 164  
Räum- und Abdeckarbeiten **2** 156  
Umfang **2** 160  
Unterbringungskosten **2** 155  
vertaner Urlaub **2** 155  
Vorschuss **2** 161–163  
vorübergehender Auszug **2** 159  
Zurückbehaltungsrecht **2** 162  
**AVBFernwärmeV** **8** 43
- Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten**, s. Fälligkeit der Mietsicherheit  
**Berliner Räumung** **1** 3, **1** 13, **6** 100–134  
bisheriges Berliner Modell **6** 104–112  
Beschränkter Vollstreckungsauftrag **6** 114–116  
Beschränkung des Vollstreckungsauftrages **1** 13,  
**6** 116  
bisherige Rechtslage **6** 101–117  
Dokumentation **1** 13, **6** 117–121, **6** 134  
Dritteigentum **6** 134  
Frankfurter Modell, s. dort  
Haftung des Gläubigers **1** 13  
Hamburger Modell, s. dort  
Herausgabe **1** 13, **6** 131  
Hinweis des Gerichtsvollziehers **1** 13, **6** 132,  
**6** 134  
Kosten **1** 13, **6** 133, **6** 134  
Mietverhältnis **6** 134  
neue Rechtslage **6** 113–128  
Vermieterpfandrecht **6** 134  
Vernichtung **1** 13, **6** 124–127, **6** 130, **6** 134
- Verwahrung **1** 13, **6** 122–123, **6** 125–127,  
**6** 134  
Verwertung **1** 13, **6** 128–129, **6** 134  
Wahlrecht des Vermieters **6** 134  
**Beschleunigungsgebot bei Räumungssachen**  
**1** 3, **1** 15, **6** 20–30  
Abgrenzung **6** 21  
Beschränkung auf Wohnraum **6** 23  
Empfehlungen Gesetzgebungsausschuss  
**6** 26–30  
Folgen **6** 24–30  
Inhalt **6** 21–23  
Schonfrist **6** 24–25  
**Betriebsführungscontracting**, s. Contracting  
**Betriebskosten**  
voraussichtliche, s. Modernisierungsankündigung  
**Contracting** **1** 3, **1** 5–6, **8** 1–36  
abweichende Vereinbarung **8** 24, **8** 31  
Begriff **8** 3–4  
Betriebsführungscontracting **1** 5, **8** 3, **8** 19  
Betriebskostenabrechnung **8** 7  
Betriebskostenumlage **1** 5, **8** 13–20, **8** 29  
bisherige BGH-Rechtsprechung **8** 2, **8** 5–10  
Duldungspflicht **8** 30  
Energiecontracting **1** 5  
errichtete neue Anlage **8** 15  
Fullcontracting **1** 5, **8** 3  
Gewerbemietverhältnisse **1** 6, **8** 25  
Inklusivmieten **8** 13, **8** 26  
Kostenneutralität **8** 18, **8** 28  
Laufzeit **8** 9  
Mieterhöhung **8** 8  
mietvertragliche Vereinbarung **8** 5  
neue Rechtslage **8** 11–33  
Preisanpassungsklausel **8** 10  
preisgebundener Wohnraum **8** 26–27  
Rückwirkung **8** 32  
Umstellungskündigung **1** 6, **8** 21  
verbesserte Effizienz **8** 17  
Verordnungsermächtigung **8** 22–23  
Wärmecontracting **8** 3  
WärmeLV **8** 34–52, s.a. dort  
Wärmenetz **8** 16  
Wirtschaftlichkeitsgebot **8** 6
- Duldungspflicht**  
Allgemeine, s. Allgemeine Duldungspflicht  
bei Erhaltungsmaßnahmen **2** 4–5  
**Duldungspflicht bei Modernisierungsmaßnahmen** **2** 109–139

## Sachregister

Fette Zahlen = §§

- Ankündigung **2** 109, **2** 112–113, **2** 118–119,  
s.a. Modernisierungskündigung  
Ausschlussfrist für Härteeinwand **2** 109,  
**2** 112–113, **2** 125  
Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes **2** 109, **2** 111  
Duldungspflicht **2** 109  
Entfernung von Einrichtung **2** 119  
fehlende **2** 142–143  
Form des Härteeinwandes **2** 113, **2** 125  
Gegenansprüche **2** 121  
Härteeinwand **2** 109, **2** 110  
Härtefälle **2** 122–132  
Härtegründe **2** 111, **2** 126–132, s.a. Härtegründe  
Interessenabwägung bei Härteeinwand  
**2** 109–111, **2** 114–116, **2** 133–136  
Mitwirkungspflicht **2** 121  
Untermieter **2** 109  
Voraussetzung **2** 118  
wirtschaftliche Einwände **2** 115  
**Einstweilige Räumungsverfügung** **1** 3, **1** 11,  
**1** 11, **6** 57, **6** 63–81  
Anhörung **1** 14, **6** 77, **6** 73  
Auskunftsbelehrung **6** 73  
bei Nichtbefolgung der Sicherungsanordnung  
(§ 940a Abs. 3 ZPO), **6** 74–75  
Beweislast **6** 73  
bisherige Rechtslage **6** 65–68  
Dritter **6** 69  
Erledigung der Hauptsacheklage **6** 81  
Frist **6** 79  
gegen Dritte (§ 940a Abs. 2 ZPO) **1** 14, **6** 69–73  
Gewerberaummietrecht **6** 73  
Herausgabepflicht des Dritten **6** 73  
Kenntnis von Mitbesitzererwerb **6** 72, **6** 73  
Kündigung als Voraussetzung **6** 76  
Name des Dritten **6** 74–75  
Räumung **6** 71  
Rechtsnachfolge **6** 73  
Sicherheitsleistung für Vollstreckung **6** 80  
Verdacht **6** 70  
Verfügungsgrund **1** 14  
Verteidigungsmöglichkeiten **1** 14, **6** 78  
Vorwegnahme der Hauptsache **6** 76  
weiterer Dritter **6** 73  
Zustimmungspflicht des Vermieters **6** 73  
**Einstweilige Verfügung bei Modernisierungsmaßnahmen** **2** 178–179  
**Einvernehmliche Vereinbarung** **1** 4  
**Einwendungen gegen Mieterhöhungsklage**  
**2** 297–300  
Bestreiten **2** 297  
Minderung **2** 298  
Schadensersatzanspruch **2** 299–300  
Verstoß gegen Begründungspflicht **2** 297  
**Energetische Baumaßnahmen im weiteren Sinne** **2** 19–30  
Duldungspflicht **2** 18
- Endenergie **2** 23, **2** 25  
Nutzenergie **2** 24  
Primärenergie **2** 26, **2** 29–30  
**Energetische Modernisierung**, s. a. Modernisierung, Modernisierungsmaßnahmen  
Erleichterung der **1** 3  
Gesetz über die **1** 1  
Legaldefinition **1** 4, **2** 10  
**Energetische Modernisierungsmaßnahmen im engeren Sinne** **2** 17–18, **2** 27–28  
**Energetische Sanierung**  
Beschaffenheitsabrede **2** 51  
Beschaffenheitskriterien **2** 50  
DIN-Normen **2** 57  
Herbeiführung üblichen Wohnungszustands  
nach EnEV **2** 78  
Instandsetzung oder Modernisierung **2** 328–335  
Instandsetzung ohne Berücksichtigung von EnEV  
**2** 49–82  
Mängelbeseitigungs- und Erfüllungsanspruch  
nach EnEV **2** 50–61  
Mietermodernisierung **2** 79–81  
Modernisierungsanspruch nach EnEV **2** 62–64  
Pflicht zur **2** 41–46  
Sanierungsanspruch nach EnEV **2** 69–78  
Sanierung nach EnEV **2** 47–48  
vertragsgemäße Beschaffenheit **2** 52–53,  
**2** 59–60  
**Energiecontracting**, s. Contracting  
**Energieeinsparverordnung (EnEV)** **2** 45,  
**2** 47–82, **2** 331–333, s. a. Energetische Sanierung  
**Erhaltung** **2** 3–9  
Ankündigungspflicht **2** 7–8  
Aufwendungersatzanspruch **2** 9  
-sarbeiten **2** 3  
-skosten **1** 4  
-smaßnahmen **2** 3  
Härteeinwand **2** 4  
Mitwirkungspflicht **2** 5  
**Erhaltungsvereinbarung** **2** 336–337  
**Erneuerbare-Energien-Gesetz** **2** 43  
**Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz**  
**2** 43–44
- Fälligkeit der Mietsicherheit** **6** 6–7  
**Frankfurter Modell** **6** 103  
**Fristlose Kündigung bei Verzug mit Mietsicherheit** **1** 3, **1** 9, **6** 2–19  
Abmahnung **6** 2, **6** 4, **6** 6, **6** 9  
Barkaution **6** 15  
Begründungserfordernis **6** 16  
bisherige Rechtslage **6** 3  
Fälligkeit der Mietsicherheit, s. dort  
Folgen **6** 9–17  
Gewerberaummietverhältnis **6** 3, **6** 17  
Höhe des Rückstandes **6** 2, **6** 4, **6** 9  
Mietfreiheit **6** 15  
nachträgliche Unwirksamkeit **6** 8

magere Zahlen = Randnummern

## Sachregister

neue Rechtslage 6 4–8  
niedrigere Kaution 6 10  
Übergangsregelung 6 18–19  
Unzulässigkeit 6 11  
Wiederauffüllung der Kaution 6 14  
Zahlung von Teilbeträgen 6 13  
Zurückbehaltungsrecht 6 12  
**Fristlose Kündigung wegen Entzug des vertragsgemäßen Wohngebrauchs** 2 174  
**Fullcontracting**, s. Contracting  
  
**Gebrauchswert**  
nachhaltige Erhöhung, s. Modernisierungsmaßnahmen  
**Geltung bisherigen Rechts** 2 355  
**Gewerbemietverhältnis** 1 4, 2 354  
  
**Hamburger Modell** 6 102  
**Härteabwägung** 1 3, s.a. Duldungspflicht bei Modernisierungsmaßnahmen  
**Härteeinwand**  
bei Duldungspflicht aufgrund von Erhaltung, s. dort  
bei Duldungspflicht aufgrund von Modernisierung, s. dort  
bei Mieterhöhung nach Modernisierung, s. dort  
**Härtegründe** 2 126–132  
Alter 2 132  
Bauliche Auswirkungen 2 127  
Ende des Mietverhältnisses 2 132  
Geburt 2 132  
Lärm 2 126  
Mieterhöhung 1 4, 2 110, 2 115, 2 131  
Personenkreis 2 111, 2 134–136  
Schmutz 2 126  
Unzumutbarkeit der Baumaßnahme 2 126  
vorausgegangene Aufwendungen 2 128  
**Herausgabevollstreckung** 1 12, s. Räumungs- und Herausgabevollstreckung  
  
**Instandsetzung (-haltung)**, s. Erhaltung  
  
**Kappungsgrenze**  
Landesöffnungsklausel 1 3, 1 8, 4 1–4  
**Klage auf Duldung der Modernisierung**  
2 180–184  
Beweislast 2 181  
Erledigung 2 182  
Fristlose Kündigung 2 183  
Fristsetzung 2 180  
Streitwert 2 184  
**Klage auf Zahlung der erhöhten Miete**  
2 306–307  
Einwendungen gegen Mieterhöhungsklage, s. dort  
**Kündigung**  
fristlose, s. Fristlose Kündigung  
-beschränkung 1 3  
-ssperrfrist, s. Münchener Modell

**Kündigung wegen missachteter Duldungspflicht** 2 185–187  
Beweislast 2 187  
(fristlose) Kündigung 2 185–186  
**Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach Mietminderung bei Duldungspflicht** 2 188  
**Kündigung wegen Modernisierung** 2 308–327  
Grundsatz 2 308–309  
Hinderung an angemessener wirtschaftlicher Verwertung 2 310–321  
selbst bewohntes Haus 2 323  
verweigerte Duldung 2 327  
Zahlungsverzug mit erhöhter Miete 2 324  
Zeitmietvertrag 2 322  
  
**Mängelbeseitigungs- und Erfüllungsanspruch nach EnEV**, s. Energetische Sanierung  
**Mietaufhebungsvertrag** 2 301–305  
**Mieterhöhung nach Modernisierung**  
Abzug von Erhaltungsmaßnahmen 1 4, 2 212–215  
Ankündigung, s. Modernisierungsankündigung  
Ausschluss 1 4, 2 190, 2 197–207, 2 207  
Ausschlussfrist für Härteeinwand 1 4, 2 206  
Beweislast für Kosten 2 191  
Einbeziehung in Grundmiete 2 196, 2 283  
einvernehmliche Vereinbarung 1 4, 2 195  
Erhöhung trotz Härteeinwand 2 204  
Gewerbemietverhältnis 2 354  
Härteeinwand 2 198–206  
Interessenabwägung bei Härteeinwand 2 199–200  
Vergleichsmietensystem, s. dort  
Voraussetzungen 2 190  
vorherige Kündigung 2 208–211  
Wahlrecht 2 193, 2 239–241, 2 282  
Wertverbesserungszuschlag, s. dort  
Zeitpunkt 2 205  
**Mieterhöhungserklärung**  
Formvorschriften 2 264  
Fristen 2 260–263, 2 275–276  
Inhalt 2 259–260, 2 265–274  
Verwirkung 2 263, 2 280  
Zugang 2 279  
**Mietermodernisierung**, s. Energetische Modernisierung  
**Mietminderung wegen Modernisierungsmaßnahmen** 2 144–152  
Ausschluss 2 146  
Dokumentation des Vermieters 2 151–152  
Duldungspflicht 2 144  
gleichzeitige Erhaltungsmaßnahmen 2 149–151  
Minderungsausschluss 2 146–147  
nicht unerhebliche Beeinträchtigung 2 144  
Verwirkung 2 145  
**Mietnomaden** 7 1–55  
Anfechtung 7 42  
Auskünfte 7 35  
AVBFernwärmeV 8 43

## Sachregister

Fette Zahlen = §§

- Begriff **7 4**
- Berliner Räumung **7 9, 7 14**, s.a. dort
- Beschleunigungsgebot bei Räumungssachen **7 9, 7 24–26**, s.a. dort
- bisherige Rechtslage **7 2–5**
- de lege ferenda **7 50–55**
- Einstweilige Räumungsverfügung, **7 9, 7 15**, **7 27–34** s.a. dort
- empirische Untersuchung **7 6–8**
- Fälligkeit der Mietsicherheit **7 9**, s.a. dort
- Fristlose Kündigung bei Verzug mit Mietsicherheit **7 9, 7 11–13**, s.a. dort
- Fristlose Kündigung wegen arglistiger Täuschung **7 42**
- mietrechtliche Sanktionen **7 43**
- Mietsicherheit **7 41**
- neue Rechtslage **7 9–34**
- Prophylaxe **7 35–42**
- Prozess **7 44–47**
- Recherchemöglichkeiten des Vermieters **7 36**, **7 39–40**
- Sicherungsanordnung **7 9, 7 16–23**, **7 27–34**, s.a. dort
- Strafrecht **7 48–49**
- Vermögensverzeichnis **7 46–47**
- Vorsatz **7 5**
- vorvertragliches Fragerecht **7 37**
- zentrales Schuldnerverzeichnis **7 45, 7 47**
- Mietrechtsänderungsgesetz 1 1**
- Mietspiegel, s. Ökologischer Mietspiegel
- Minderungsausschluss**
- für Gebäudebeinträchtigungen **1 4**
- Modernisierung 2 10–335**
- Ankündigung, s. Modernisierungsankündigung
- bauliche Veränderung (Maßnahme) **2 11**, **2 14**
- Begriff **2 12–16**, **2 39**, s.a. Modernisierungsmaßnahmen
- energetische, s. dort
- herkömmliche **2 13**
- Luxus **2 15–16**, **2 191**, **2 226**
- smaßnahmen, s. dort
- Pflicht zur **2 40**
- Modernisierungsankündigung, 1 4, 2 83–108**
- anerkannte Pauschalwerte **1 4, 2 83, 2 88, 2 90**, **2 105–107**
- Art **2 84**, **2 91**
- Bagatellmaßnahmen **2 86**
- Beginn **2 84**, **2 95–96**
- Dauer **2 84**, **2 97**
- erneute Ankündigung, **2 96**, **2 97**
- Form der Ankündigung **2 83**
- Frist für Ankündigung **2 83**
- Hinweis auf Härteeinwand **2 84**, **2 113**
- Inhalt der Ankündigung **2 83–86**
- Mieterhöhung **1 4**, **2 98–99**
- öffentlicht-rechtliche Pflicht **2 108**
- Pflicht zur Ankündigung **2 83**
- Reaktionsmöglichkeit des Mieters **2 140–177**
- Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters **2 178–188**
- Schadensersatzanspruch **2 99**
- Umfang **2 92–94**
- unterlassene oder mangelhafte **1 4, 2 118**, **2 277**, **2 295**
- voraussichtliche Betriebskosten **1 4, 2 100–104**
- voraussichtliche Umsetzungsdaten **2 85**
- wesentliche Züge **1 4, 2 83, 2 87, 2 90**
- Modernisierungsanspruch nach EnEV**, s. Energetische Sanierung
- Modernisierungsempfehlungen 2 62**, s.a. Energetische Sanierung
- Modernisierungsmaßnahmen 2 10**
- Ankündigung, s. Modernisierungsankündigung
- Energetische Baumaßnahmen im weiteren Sinne, s. dort
- energetische Modernisierungsmaßnahmen im engeren Sinne, s. dort
- keine Erhaltungsmaßnahmen **2 37**
- nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache **2 35**
- nachhaltige Reduzierung des Wasserverbrauchs **2 33**
- nicht vom Vermieter zu vertretende Umstände **2 37**
- Schaffung neuen Wohnraums **2 38**
- sonstige energetische Baumaßnahmen, s. dort
- Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer **2 36**
- Vereitelung **2 142–143**
- Modernisierungsvereinbarung 2 335–355**
- Abdingbarkeit des Modernisierungsmietrechts **2 351**
- Inhalt **2 348–349**
- Konstellationen **2 337**
- Motive **2 342–347**
- Regelbeispiele **2 336**, **2 339**
- Zeitpunkt **2 336**, **2 340–341**
- Münchener Modell 1 3, 1 10, 5 1–23**
- Abdingbarkeit **5 21**
- Ausnahmen nach § 577a Abs. 1a S. 2 BGB **5 14–15**
- Begriff **5 2–3**
- bisherige Rechtslage **5 4–9**
- Geltung des § 577 BGB **5 20**
- Kündigungsbeschränkung bei Wohnraumwandlung **5 1, 5 9, 5 10–17**
- Kündigungssperfrist **1 10, 5 11–13, 5 17–19**
- neue Rechtslage **5 11–17**
- Übergangsregelung **5 22–23**
- Ökologischer Mietspiegel, 1 7, 2 284, 3 1–4**
- energetische Qualität **3 2**
- Ortsübliche Vergleichsmiete 3 1**, s.a. Vergleichsmietensystem
- Räumungssachen**
- Beschleunigungsgebot, s. dort

magere Zahlen = Randnummern

## Sachregister

- Räumungs- und Herausgabevollstreckung** **6** 82–99  
Abwesenheit des Schuldners **6** 89  
Ankündigung des Räumungstermins **6** 85  
**Auswahlrecht** **6** 85  
Beschränkung des Vollstreckungsauftrages **6** 86  
Besitzeinweisung **6** 85  
Besitzentzug **6** 85  
bisherige Rechtslage **6** 83–87  
Gegenstände **6** 91  
Gerichtsvollziehergeschäftsanweisungen (GVGA) **6** 84  
Herausgabe **6** 98  
Kostenvorschuss **6** 85  
neue Rechtslage **6** 88–99  
Pfandverwertungsvorschriften **1** 12, **6** 95–97, **6** 99  
Übergabe beweglicher Sachen **6** 86, **6** 92–93, **6** 99  
Veräußerung **1** 12, **6** 95, **6** 99  
Verbrauch des Räumgstitels **6** 85  
Vernichtung **1** 12, **6** 92–94, **6** 99  
Verwahrfrist **6** 88, **6** 99  
Verwahrung **6** 88  
Verweigerung der Übernahme **1** 12, **6** 90, **6** 99  
Verwertung **6** 87
- Sanierungsanspruch nach EnEV**, s. Energetische Sanierung  
**Schadensersatzanspruch bei Modernisierungsmaßnahmen** **2** 167–173, s.a. Wiederherstellungsanspruch bei Modernisierungsmaßnahmen  
Beweislast **2** 172  
Duldungspflicht **2** 168–172  
Fristsetzung **2** 173  
Pflichtverletzung **2** 170  
Rücksichtnahmepflicht **2** 173  
Vertretenmüssen **2** 171–172  
Vorrang **2** 173  
**Sicherungsanordnung** **6** 31–64  
Anwendungsbereich **6** 35–37, **6** 44  
Art und Höhe der Sicherheitsleistung **6** 46–47  
Befriedigung aus Sicherheit **6** 48–49  
Beträge bis Rechtshängigkeit **6** 62  
einstweilige Räumungsverfügung, s. dort  
Einwendungen und Einreden **6** 38  
Frist zum Nachweis der Sicherheitsleistung **6** 45, **6** 62  
Frist zur Einwilligung in Rückgabe der Sicherheit **6** 50  
Gebühren und Kosten **6** 58–60  
Interessenabwägung **6** 39–43, **6** 62  
Probleme **6** 62  
Rückgabe der Sicherheit **6** 50–51  
Schaden bei unberechtigter Sicherheitsleistung **6** 52  
sofortige Beschwerde **1** 11, **6** 54  
Vollstreckbarkeit **6** 55–57, **6** 62
- Voraussetzungen **6** 38–44  
Widerklage **6** 53  
Zahlungsunfähigkeit **6** 61  
Zuständigkeit **6** 37  
**sonstige energetische Baumaßnahmen** **1** 4, **2** 31  
**Sonderkündigungsrecht bei Mieterhöhung** **2** 296  
**Sonderkündigungsrecht bei Modernisierungsmaßnahmen** **2** 175–177  
Bagatellmaßnahmen **2** 176  
Frist **2** 175–176  
Unterlassung bis Beendigung des Mietverhältnisses **2** 177
- Umgehung des Mieterschutzes**, s. Münchener Modell  
**Umstellungsankündigung**, s. Contracting
- Vergleichsmietensystem** **2** 192, **2** 193–194, **2** 282–295  
Finanzierungshilfen **2** 284–293  
Kappungsgrenze **2** 285  
Mieterinvestitionen **2** 294  
Ökologischer Mietspiegel, s. dort  
Voraussetzungen **2** 282  
**vorgeschobener Untermieter**, s. einstweilige Räumungsverfügung
- Wärmecontracting**, s. dort, s.a. Contracting  
**WärmeLV** **8** 37–52  
Abweichende Vereinbarungen (Umstellung der Wärmeversorgung für Mietwohnraum) **8** 51  
Abweichende Vereinbarungen (Wärmeliefervertrag) **8** 45  
Auskunftsanspruch **8** 44  
Ermittlung der Betriebskosten der bisherigen Versorgung **8** 47  
Ermittlung der Kosten der Wärmelieferung **8** 48  
Form des Wärmeliefervertrages **8** 40  
Gegenstand der Verordnung **8** 38  
Inhalt des Wärmeliefervertrages **8** 39  
Inkrafttreten **8** 52  
Kostenvergleich vor Umstellung auf Wärmelieferung **8** 46  
Kürzungsrecht des Mieters **8** 50  
Preisänderungsklausel **8** 41  
Umstellungsankündigung des Vermieters **8** 49  
Verhältnis zur Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme **8** 42  
**Wasserverbrauch**  
nachhaltige Reduzierung, s. Modernisierungsmaßnahmen  
**Wertverbesserungszuschlag** **2** 190, **2** 193–194, **2** 216–281  
Abdingbarkeit **2** 217  
Ankündigung **1** 4, **2** 277–278, s.a. Modernisierungsankündigung

## Sachregister

Fette Zahlen = §§

Anwendungsbereich **2** 216–217  
Baunebenkosten **2** 233  
Begrenzung durch ortsübliche Vergleichsmiete  
**2** 224  
Duldungspflicht **2** 218–220  
Eigenleistungen des Mieters **2** 230–232  
Eigenleistungen des Vermieters **2** 229  
Erhaltungskosten **2** 234–238  
Finanzierungsvorteile **2** 251–257  
Handwerkerkosten **2** 228  
Kapital(-beschaffungskosten) **2** 257–258  
Kosten für neuen Wohnraum **2** 242  
Höhe **2** 222, **2** 227  
Kosten für konkrete Wohnung **2** 245–249  
Materialkosten **2** 228  
Mieterhöhungserklärung, s. dort  
Mietpreisüberhöhung(-wucher) **2** 223  
tatsächlich entstandene Kosten **2** 243–244

Vermieterwechsel **2** 281  
Wirtschaftlichkeitsgebot **2** 225  
Zustimmung **2** 221  
**Wiederherstellungsanspruch bei Modernisie-**  
**rungsmaßnahmen** **2** 167–173,  
s.a. Schadensersatzanspruch bei Modernisie-  
rungsmaßnahmen  
einstweilige Verfügung **2** 167  
**Wirtschaftlichkeitsgebot**  
bei Betriebskosten **2** 65–67  
bei Wertverbesserungszuschlag, s. dort  
Gewerbemietverhältnis **2** 66  
Modernisierungspflicht wegen **2** 68  
**Wohnungseigentumsgesetz (WEG)** **2** 352  
**Wohnverhältnisse**  
Verbesserung der allgemeinen, s. Modernisie-  
rungsmaßnahmen