

# **DAS HAUSEIGENTUM**

Zeitschrift für Recht und Praxis im Wohnungswesen

## **STICHWORTVERZEICHNIS**

# 2012



**GRUNDEIGENTUM-VERLAG GMBH • BERLIN-SCHÖNEBERG**

# STICHWORTVERZEICHNIS 2012

Die **fettgedruckten Zahlen** bedeuten die jeweiligen Hefte, die übrigen Zahlen die Seitenzahlen, z. B. bedeutet **10**, 306: Heft **10** Seite 306.

## Aufsätze

- Achtung, Legionellen: Nicht am falschen Ende sparen **6**, 125  
Altanschießer-Verfassungsbeschwerde erfolglos: Brandenburger Eigentümer müssen nachzahlen **11**, 252 f.  
Anbieter vergleichen – „Finanztest“ urteilt: Bausparen besser als Banksparen **4**, 76  
ARGE Baurecht: Schwarzbauten können teuer werden **8**, 173; Mängel formal richtig rügen! **8**, 182  
Balkoninstandsetzung – Fit für den Winter **10**, 239 ff.  
BBU-Marktmonitor 2011: Mieten im Land Brandenburg **3**, 54  
Begriffsdefinitionen: Grundsteuer nicht mit Grunderwerbsteuer wechseln **9**, 198  
Bereitstellung preiswerter Wohnungen: Potsdam-Modell könnte bundesweit Schule machen **6**, 125  
Breitbandkabel: BetriebskostenVO geändert **7**, 150  
Bundeseinheitliches Meldewesen wird Länderbestimmungen ablösen: Vermieter sollen wieder bei der Anmeldung mitwirken **9**, 204 f.  
Bundesregierung beschließt Mietrechtsreform **7**, 148 f.  
Die sieben größten Dämm-Irrtümer: Von Heimwerker-Legenden bis Stammtischweisheiten **3**, 50  
Dunkle Jahreszeit: Hochsaison für Einbrecher **1**, 6  
Energiepreise, Steuern und Abgaben überflügeln Miete **12**, 277  
Entwicklung der Wohnungsmärkte: Mieten 2011 verbreitet gestiegen – Neubau zieht an **8**, 172 f.  
Erbchaftsteuer: Haus & Grund fordert Abschaffung **11**, 253  
Europäische Ökodesign-Richtlinie tritt in Kraft: Hocheffiziente Pumpentechnik wird Pflicht **12**, 288  
F+B-Mietspiegelindex 2011: Größte Mietsteigerung in Nord- und Ostdeutschland **2**, 30  
Flughafen Berlin Brandenburg: Endspurt für den Schallschutz **4**, 76  
Förderung deutlich erhöht: Seit 15. August 2.000 € für Solarheizungen **9**, 198  
Förderung energetischer Gebäudesanierungen nun doch bis 2014 gesichert **5**, 100  
Frühling lässt sein blaues Band ...: Gartensaison bringt nicht nur Freude **4**, 74  
Garten-Streitigkeiten: Justitia im Grünen – Auf gute Nachbarschaft! **8**, 170  
Gesetze, Verordnungen, Kennzeichnungen & Co.: Was Energieverbraucher im neuen Jahr wissen sollten **2**, 28  
Grenzwertüberschreitungen seltene Einzelfälle: Deutsches Trinkwasser erhält Testnote „sehr gut“ **5**, 102  
Grundsteuerhebesätze: Berlin, Leipzig und Dresden an der Spitze **9**, 198  
Handwerkerangebote: Worauf gilt es bei der Auftragsvergabe zu achten? **9**, 194  
Handwerkerkosten: Steuerersparnis von jährlich 1.200 € möglich **11**, 254  
Herbstlaub: Rutschgefahr für Passanten **12**, 276  
Immobilienjahr 2012: Worauf sich Hauseigentümer im neuen Jahr einstellen müssen **2**, 26  
Kleine Kraftprotze für den Keller: Vorab-Beratung vermeidet Fehlinvestitionen bei kleinen Blockheizkraftwerken **10**, 230  
Kraftwerk im Keller? Kleine Blockheizkraftwerke ab April wieder gefördert **4**, 77  
Lärmbelästigung: „Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben ...“ **6**, 122  
Legionellenprüfung: Mieterbund korrigiert seine Rechtsauffassung **2**, 29  
Mietrechtsänderungsgesetz im Deutschen Bundestag: Beratungen werden für Herbst 2012 erwartet **9**, 196  
Mietrechtsreform: Energetische Modernisierung und Mietbetrug im Fokus **11**, 253  
Nachlassregelung: Immobilien richtig vererben **11**, 254  
Pflanzenschädling: Dem Dickmaulrüssler den Kampf ansagen **5**, 113 f.  
Potsdam: Abfall- und Straßenreinigungssatzung ab 2013 neu geregelt **12**, 277 f.  
Rechnungen für Strom und Gas: Was Energieversorger mitteilen müssen **5**, 100 f.  
Schäden an Abwasserleitungen: Was kommt auf den Grundstücksbesitzer zu? **11**, 250  
Statistisches Bundesamt: Ergebnisse des Mikrozensus 2010 **7**, 150  
Stiftung Warentest: Schlechtes Zeugnis für Energieberater **7**, 161  
Studie zum Energiekonsum: Top 10 deutscher Städte mit niedrigstem Verbrauch **6**, 124  
TrinkwasserVO: Erneute Novellierung lässt auf sich warten **10**, 228 f.; Bürokratieabbau bei Legionellenprüfung **12**, 276  
TV/Hörfunk: Abschaltung der analogen Satellitensignale am 30. April 2012 **1**, 2  
Verbraucherzentrale: Elektroheizung selten empfehlenswert **1**, 6; Richtig lüften (nicht nur im Sommer): Trockener Keller besser als feuchte Gruft **8**, 183; Regelmäßige Heizungswartung spart Geld und Energie **9**, 197  
Vereinfachte Steuerregeln für Mietverträge mit Angehörigen **5**, 98  
Versicherungsschutz: Besondere Gefahren im Herbst **10**, 226  
VG Media: Wer jetzt nicht prüft, zahlt später mehr – Rabatte für Mitglieder von Hausbesitzervereinen **3**, 59 ff.; - plant systematische Überprüfung **12**, 277  
Weihnachten, Silvester, Neujahr: Urteile zum Thema Jahreswechsel **12**, 274  
Zentralverbandstag Haus & Grund: Dr. Rolf Kornemann als Präsident wiedergewählt **7**, 167

### **Rudolf Beuermann**

Fristlose Kündigung: Auch bei fehlendem Verstoß nach letzter Abmahnung **5**, 108  
Maklerprovision: Entgegennahme

von Leistungen nach Inserat mit Provisionshinweis **9**, 202  
Preisübersichten aus Nachbargemeinden bei der Mieterhöhung: Potsdamer Mietspiegel gilt auch für Michendorf (Wilhelmshorst) **9**, 201  
Wärmebrücken und Schimmel: Möbel zu nah an der Wand – Instandsetzung und Minderung auch bei fehlerhaftem Wohnverhalten? **8**, 177  
Zu den Aufforderungen der VG Media auf Abschluss von Lizenzverträgen: Die Abgrenzung von urheberrechtlich freiem und urheberrechtlich geschütztem Fernsehen ist schwierig **3**, 63

#### **Hans-Jürgen Bieber**

Briefkastenanlage war im Treppenhäus: Anbringung an der Außenwand keine Pflicht **1**, 10  
Rauchwarnmelder: Umlagefähigkeit der Wartungskosten **6**, 130  
Überschreitung der zulässigen Konzentrationen: Hoher Bleigehalt im Trinkwasser als Mangel **2**, 33 f.

#### **Gerold Happ**

Bessere Trinkwasserqualität: Neue Pflichten durch die Hintertür **1**, 5 f.  
Heizkostenabrechnung: Nur tatsächlich verbrauchte Brennstoffe abrechnungsfähig **3**, 52 f.  
Nicht einschüchtern lassen: Kostenpflichtige jährliche Gas-Checks sind nicht vorgeschrieben **5**, 101 f.  
Sicherheitsbedürfnis in Wohnungseigentümergeinschaft: Voraussetzungen für Videoüberwachung **1**, 14  
Worauf Eigentümer achten müssen: Das Ende des Schornsteinfegermonopols **7**, 146

#### **Dr. Hans Reinold Horst**

Rechtzeitige Ankündigung erforderlich: Wärmemessdienst muss zweimal klingeln **11**, 262  
Umstellung auf Digitalfernsehen – Rechte des Mieters und Verpflichtungen des Vermieters **2**, 36 f.  
Wenn der Mietvertrag nichts Besonderes regelt: Mieter bestimmt Gartenpflege **5**, 109

Wenn die Mietwohnung im Urlaub unbeaufsichtigt ist: Obhutspflicht – Wohnungsaufsicht gewährleisten **7**, 157

#### **Frank Jablonski**

Kann sich der Mieter dagegen erfolgreich verteidigen? Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges aufgrund eines Fehlverhaltens des JobCenters **4**, 84 f.

#### **Harald Kinne**

Betriebskosten: Baumfällkosten keine Gartenpflegekosten? **6**, 129  
Betriebskostenabrechnung – Nennung der Gesamtkosten reicht nicht: Bei fehlender Erläuterung formell unwirksam **7**, 155 f.  
Einbau und Wartung: Umlagefähig oder nicht? Kosten der Rauchwarnmelder **1**, 12 ff.  
Einrohrheizung: Mieter muss Erwärmung der Heizkörper bei abgestellten Thermostatventilen hinnehmen **2**, 35  
Heizkostenabrechnung: Kürzungsrecht des Mieters bei Einrohrheizung **12**, 283  
Wie lange hat der Mieter Zeit dafür? Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung **12**, 284 ff.

#### **Gunter Knierim**

Trend der zurückliegenden Jahre setzt sich fort: Der neue Mietspiegel Potsdam 2012 ist da! **10**, 236

#### **Klaus Schach**

Betriebskosten – Wenn der Eigentümer Leistungen „selbst“ erbringt: Arbeit von Verwandten nicht abwälzbar? **7**, 156  
Drei auf einen Streich: Ersetzung von mehreren Installationsgeräten als Kleinreparatur **2**, 34  
Formelle Anforderungen an ein Mieterhöhungsverlangen: Begründung mit Mietspiegel der Nachbargemeinde – Der Vermieter muss seine Auswahl erklären **5**, 106 f.  
Immer wieder Grenzfragen – Was gehört dazu, was nicht? Inhalt der

Schönheitsreparaturverpflichtung **6**, 132 f.

OLG Brandenburg: Unwirksame Formarklauseln in Mietverträgen **12**, 281 f.

Rückzahlungsanspruch: Aufwendungsersatz des Mieters bei unwirksamer Vereinbarung über Schönheitsreparaturen **10**, 233

Schönheitsreparaturen und Farbdikate: Verpflichtung zum „Weißen von Decken und Oberwänden“ unwirksam **1**, 9

Schönheitsreparaturen: Fachhandwerker-Klausel ist unwirksam **11**, 258 f.

Unzulässige bauliche Nutzung: Holzkonstruktion mit Katzenschutz auf Balkon **7**, 155

Zulässige Schönheitsreparaturklausel mit Fristenplan: „Regelmäßig“ ist flexibel und nicht starr **8**, 178 f.

#### **Maurus Senn**

Beträchtliche Schäden: Wühlmausbekämpfung im Hausgarten **3**, 65  
Frostschäden vorbeugen: Kalidüngung im Spätherbst **12**, 291  
Moos im Rasen verhindern: Düngen im Herbst erspart Vertikutieren im Frühjahr **11**, 265  
Schädlingsbekämpfung: Pflanzenreinigung und -pflege mit Schmierseife **5**, 111 f.

#### **Gerald Steinig**

Besichtigung mit und ohne konkreten Anlass: Wann darf der Vermieter die Mietwohnung betreten? **8**, 180 ff.

#### **Dr. Petra Sterner**

Prüf-/Hinweispflicht des Unternehmers: Funktionsfähigkeit des Werkes ist geschuldet **3**, 57 f.

#### **Dr. Andreas Stücke**

Kommentar: Rundfunk aus Schlaraffenland **5**, 120

#### **Stefan Walter**

Anliegerbeiträge: Beitragspflicht für Anschluss an Kanalisation **10**, 235  
Dienst-/Handwerkerleistungen: Steu-

*Häuserverwaltung Gründer*

10713 Berlin (Wilmersdorf)

Sigmaringer Straße 24, Telefon ☎ **86 39 16 60**, Fax 862 13 04, [www.hvgruender.de](http://www.hvgruender.de)



**Grundstücks- und  
Vermögensverwaltung**

erbonus für Eigenheimer auch für Neuanlage eines Gartens möglich **3, 58**

Grunderwerbsteuer: Finanzgericht sieht unzulässige Doppelbelastung von Bauherren **5, 119 f.**

Grundsteuer: Verfassungsbeschwerde gegen geänderte Erlassregelungen **12, 278**

Kommunalfinanzen: Gemeinden können zur Erhebung von Straßenausbaubeiträgen gezwungen werden **8, 191 f.**

Neuregelung der verbilligten Vermietung: Vermieter sollten Miethöhen überprüfen **1, 4 f.**

Neuregelung des Grundsteuererlasses verfassungsgemäß: BFH entscheidet im Haus & Grund-Musterverfahren **7, 167 f.**

Rundfunkfinanzierung: Neue Abgabe, neue Einzugsmethoden **4, 76 f.**

Vermietung unter Angehörigen: Scheinverträge können Steuerhinterziehung sein **10, 235**

Wohnungsleerstand: Bis Ende März können Vermieter Erlass der Grundsteuer beantragen **3, 52**

### **RA Kai H. Warnecke**

Betriebskosten: Abrechnen und Einfordern zum Jahresende **10, 228**

Betriebskostenvorauszahlung: BGH verbietet pauschale Anpassung **4, 77 f.**

BGH ändert seine Rechtsprechung: Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen **8, 174**

BGH vereinfacht Angabe der Vergleichswohnungen: Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete **7, 168**

### **Formulare zur Mieterhöhung mit Brandenburger Mietspiegeln**

Wir bieten **Mieterhöhungsformulare** an, auf deren Rückseite der **Potsdamer Mietspiegel 2012** (BGB 118/12) abgedruckt ist. Außerdem gibt es **Mieterhöhungsformulare**, die durch Beifügung des entsprechenden Mietspiegels für ganz **Brandenburg** gelten (BGB 120/10).

Bestellnummer BGB 118/12 (Potsdam), Bestellnummer BGB 120/10 (Brandenburg)  
Preis jeweils 1,20 € pro Satz (2 Exemplare) — bei größerer Abnahme gelten Staffelpreise — zzgl. Porto und Verpackung.

### **GRUNDEIGENTUM-VERLAG**

Potsdamer Straße 143  
10783 Berlin-Schöneberg  
(Parkplätze auf dem Hof)  
Telefon 030/414769-11  
Telefax 030/4113025  
vertrieb@grundeigentum-verlag.de

Mietrechtsänderungsgesetz: Länder bremsen Energiewende **8, 173**

### **Torsten Weidemann**

Kein dramatischer Absturz: Deutsche Wirtschaft weiter auf Kurs **10, 229 f.**

### **Alexander Wiech**

Beim Bauen auf der sicheren Seite: Bauvertragsmuster von Haus & Grund und ZDB aktualisiert **5, 119**

EU entschärft Richtlinienentwurf: Energieeffizienz von Gebäuden – Haus & Grund begrüßt Korrektur **6, 125**

EU-Parlamentarische Ausschuss: Energetische Sanierungen vor 2010 demnächst wertlos? **4, 77**

Finanzierung der Energiewende gefährdet **3, 72**

Fiskus an den Kosten beteiligen: Eigenen Garten in Schuss bringen und Steuerbonus sichern **5, 119**

Kein übereilter Vertragsabschluss: Hauseigentümer dürfen Gasleitungen selbst überprüfen **9, 196**

Mögliche Preissenkungen nicht konterkarieren: Wirtschaftsministerium will höhere Schornsteinfegergebühren **10, 230**

Vermieter müssen eventuell tätig werden: Ab 30. April Fernseh- und Radioempfang über Satellit nur noch digital **3, 53**

## **A**

### **Abfallgebühren**

Neue -satzung für **Brandenburg a. d. Havel 4, 78**

Neue -satzung für **Cottbus 4, 78**

Neue -satzung für Landkreis **Potsdam-Mittelmark 4, 78**

Neue -satzung 2012 für **Potsdam 4, 78**; ab 2013 **12, 277**

### **Abwasser**

Brandenburger Eigentümer müssen nachzahlen: Altanschießer-Verfassungsbeschwerde erfolglos **11, 252 f.**

Neue -gebührensatzung für **Brandenburg a. d. Havel 4, 78**

Schäden an -leitungen: Was kommt auf den Grundstücksbesitzer zu? **11, 250**

### **Altanschießer**

-: Dürfen bebaute und unbebaute Grundstücke gleichbehandelt werden? **2, 31 f.**

Brandenburger Eigentümer müssen

nachzahlen: --Verfassungsbeschwerde erfolglos **11, 252 f.**

### **Angehörige**

Optionen im Vorfeld prüfen: Vereinfachte Steuerregeln für Mietverträge mit -n **5, 98**; Neuregelung der verbilligten Vermietung an - **1, 4 f.**

### **Anliegerbeiträge**

-: Beitragspflicht für Anschluss an Kanalisation **10, 235**

### **Ausländischer Mieter**

Parabolantenne: TV-Sender im Internet nicht immer Ersatz **2, 37**

## **B**

### **Balkon**

- „vergessen“: Welche Fläche gilt bei Mieterhöhung? **9, 200**

-abfluss vereist: Wer haftet bei Wässerschaden? **3, 56**

Innen ja – außen nicht: Blumenkästen an -en **6, 131**

Innenputz des -s Gemeinschaftseigentum? **1, 7**

Rechtzeitig handeln: -instandsetzung – Fit für den Winter **10, 239 ff.**

Unzulässige bauliche Veränderung: Holzkonstruktion mit Katzenschutz auf - **7, 155**

Vereister -abfluss: Mieter haftet für Wasserschäden **1, 10**

### **Barrierefreiheit**

Herausforderungen des Alters: Gartenfreunde genießen Ruhestand barrierefrei **5, 116**

### **Bäume**

Abzug „neu für alt“: Baumwurzeln im Hausanschlusskanal **6, 129**

Baumschutz: Einzelfragen zum Nachbarrecht **12, 279 f.**

Betriebskosten: Baumfällkosten keine Gartenpflegekosten? **6, 129**

Nachbar-: Wer haftet für Wurzelschäden? **6, 126**

Überhängende Zweige vom Nachbargrundstück: Dürfen Äste abgesägt werden? **5, 103**

Verkehrssicherungspflicht für -: Strenge Anforderungen für Schadenersatz **10, 234**

### **Bausparen**

„Finanztest“ urteilt: - besser als Banksparen **4, 76**

## **BBU**

--Marktmonitor: Mieten im Land Brandenburg 2011 **3**, 54

## **Betretungsrecht**

Besichtigung mit und ohne Anlass: Wann darf der Vermieter die Mietwohnung betreten? **8**, 180 ff.

## **Betriebskosten**

:- Abrechnen und Einfordern bis zum Jahresende **10**, 228

:- Baumfällkosten keine Gartenpflegekosten? **6**, 129

:- Einzelfragen zu Stellplatz, Winterdienst, Laubbeseitigung u. a. **12**, 280

:- Nachträgliche Umlage möglich? **11**, 256

-abrechnung: Heizkosten grundsätzlich nicht nach Abflussprinzip **5**, 105 f.

-abrechnung: Nennung der Gesamtkosten reicht nicht **7**, 155 f.

-abrechnung: Pauschalen für Eigenleistung? **5**, 103

-pauschale: Wie verfahren bei Erhöhung? **8**, 175 f.

--Verordnung: Klarstellung der Breitbandkabel-Definition **7**, 150

-vorauszahlung: BGH verbietet pauschale Anpassung **4**, 77 f.

Ablesekosten für Wasserzähler: Als umlegbar? **5**, 103

BGH ändert seine Rechtsprechung: Anpassung von -vorauszahlungen **8**, 174

Dachrinnenreinigung: Sonstige -? **10**, 232

Einbau und Wartung von Rauchmeldern: Umlagefähig oder nicht? **1**, 12 ff.

Ersatzpflanzung im Vorgarten als umlegbar? **3**, 55

Garagengrundstück: Wer trägt -? **6**, 127

Mietminderung: -ausfälle selbst zahlen? **11**, 255

Pflichtverletzung des Mieters: Nachforderung von - als Kündigungsgrund **8**, 179

Rauchwarnmelder: Kosten für Miete und Wartung umlagefähig? **6**, 130

Vereiste Dachrinne: Freihacken als -? **4**, 79

Wenn der Eigentümer Leistungen „selbst“ erbringt: Arbeit von Verwandten nicht abwählbar? **7**, 156

Wie lange hat der Mieter Zeit dafür? Einwendungen gegen die -abrechnung **12**, 284 ff.

Zahlungsverzug nach Erhöhung der -vorauszahlungen: Bei Nichtzahlung der Mieterhöhung Kündigung **11**, 257

## **Bodenbelag**

Parkett-Abschleifen unwirksame Schönheitsreparatur-Klausel? **3**, 55 f.

## **Briefkasten**

-anlage im Treppenhaus: Anbringung an der Außenwand keine Pflicht **1**, 10

## **Bundesimmissionsschutz-Verordnung**

Fristen für Kaminofen-Besitzer rücken langsam näher **12**, 291

# **D**

## **Dach**

-rinnenreinigung: Sonstige Betriebskosten? **10**, 232

Höchste Zeit: -schäden vorbeugen und beseitigen **10**, 243

Regelmäßige -rinnenreinigung: Keine generelle Pflicht des Vermieters **11**, 259

Spätfolgen verhindern: Der Winter ist erst nach dem --Check vorbei **4**, 88 f.

Vereiste -rinne: Freihacken als Betriebskosten? **4**, 79

## **Dämm-Maßnahmen**

Dämmung der Obergeschossdecke: Mieterhöhung fünf Jahre später? **9**, 199

Die sieben größten Dämm-Irrtümer: Von Heimwerker-Legenden bis Stammtischweisheiten **3**, 50

EnEV und defekte Dämmung: Muss gesamte Fassade erneuert werden? **4**, 80

## **Decke**

-nisse: Wer muss die beseitigen? **2**, 31

## **Digitalfernsehen**

Einstellung der Satellitenübertragung: Umstellung auf - - Rechte des Mieters und Verpflichtungen des Vermieters **2**, 36 f.

Sozialhilfe: Kosten für die Umrüstung auf - **2**, 37

TV und Hörfunk: Abschaltung der analogen Satellitensignale am 30. April 2012 **1**, 2; **3**, 53

# **E**

## **Eichpflicht**

Eichfrist abgelaufen: Gartenwassereuhren austauschen? **3**, 55

## **Einbruch**

Dunkle Jahreszeit: Hochsaison für Einbrecher **1**, 6

Häufige Diebstähle: Aufklärungspflicht des Vermieters? **9**, 200

## **Eisglätte – siehe Winterdienst**

## **Energie**

-, steuer- und mietrechtliche Änderungen: Worauf sich Hauseigentümer 2012 einstellen müssen **2**, 26 f., 28

EU entschärft Richtlinienentwurf: -effizienz von Gebäuden – Haus & Grund begrüßt Korrektur **6**, 125

Europäische Ökodesign-Richtlinie ab 1.1.2013: Hocheffiziente Pumpentechnik wird Pflicht **12**, 287 f.

Nicht einschüchtern lassen: Kostenpflichtige jährliche Gas-Checks sind nicht vorgeschrieben **5**, 101

Studie zum -konsum: Top 10 deutscher Städte mit niedrigstem Verbrauch **6**, 124

## **Energieausweis**

:- Für Mietspiegel-Anforderungen nur bedarfsabhängig? **4**, 79 f.

Ab 2013 muss - auf Anforderung vorgelegt werden **12**, 275

## **Energieberatung**

Stiftung Warentest: Guter Rat ist rar – überteuert nicht **7**, 161

Verbraucherzentrale empfiehlt: Regelmäßige Heizungswartung spart Geld und Energie **9**, 197

Vorab beraten lassen: Austausch der Einrohrheizung **7**, 162

## **Energieeinsparverordnung**

Einzelfragen zu - und defekter Dämmung **4**, 80

Maßnahmen nach der -: Amtliches Formular für Unternehmererklärung? **4**, 79

## **Energieversorger**

Mieter ausgezogen: Wieso ist jetzt Vermieter Stromkunde? **8**, 175

Rechnungen für Strom und Gas: Was - mitteilen müssen **5**, 100 f.

## **Erbläss**

-regelung: Immobilien richtig vererben **11**, 254

Haus & Grund fordert Abschaffung der Erbschaftsteuer **11**, 253

Hauswert ermitteln lassen: Erbstreitigkeiten von vornherein vermeiden **6**, 124

## F

### Fahrräder

Verrostete -: Darf man die entsorgen? **9**, 199 f.; **11**, 256

### Fahrstuhl

-anbau: Beschluss mit qualifizierter Mehrheit? **9**, 200

### Fenster

-austausch: Auch bei geringer Einsparung? **10**, 231 f.

Ersatz maroder Holzkasten-: Modernisierung? **11**, 256

Isolierverglasung im Treppenhaus: Modernisierung oder nicht? **5**, 104

Mietminderung: Für undichte - Auflistung nach Tagen **1**, 11

### Fernsehen

Einstellung der Satellitenübertragung: Umstellung auf Digitalfernsehen – Rechte des Mieters und Verpflichtungen des Vermieters **2**, 36 f.

Lizenzentgelte für - und Hörfunk: Rabatte für Haus & Grund-Mitglieder **3**, 59 ff.

Parabolantenne auf Balkon: Optische Beeinträchtigung **1**, 11

Parabolantenne: TV-Sender im Internet nicht immer Ersatz **2**, 37

Rundfunkfinanzierung: Neue Abgabe, neue Einzugsmethoden **4**, 76 f.

Sozialhilfe: Kosten für die Umrüstung auf Digitalfernsehen **2**, 37

TV/Hörfunk: Abschaltung der analogen Satellitensignale am 30. April 2012 **1**, 2; **3**, 53

Urheberrecht wahren: VG Media plant systematische Überprüfung **12**, 277

VG Media vertritt wieder RTL **9**, 195; **10**, 227

### Feuchtigkeit

-schäden bei Hausverkauf: Keine Arglist bei Unwissenheit über Ursachen **9**, 201 f.

### Fördermittel

Auf welche Änderungen Hauseigentümer sich 2012 einstellen müssen **2**, 26 f.

Besser wohnen im Denkmal: Energetische Sanierung von historischen Gebäuden **9**, 215 f.

Förderung deutlich erhöht: Seit 15. August 2.000 € für Solarheizungen **9**, 198

Förderung energetischer Gebäude-

sanierungen nun doch bis 2014 gesichert **5**, 100

Gebäudesanierung: Energieberatung und Finanzierung inklusive - **12**, 288 f. Verbesserte Förderung für Wärme aus erneuerbaren Energien **10**, 242

### Formularklauseln

OLG Brandenburg zu unwirksamen - in Mietverträgen **12**, 281 f.

### Frostschäden

Frostige Überraschung: Schäden an Heizungs- und Wasserrohren **11**, 266

## G

### Garage

-ngrundstück: Wer trägt Betriebskosten? **6**, 127

Kein Hobby- oder Abstellraum: -n dürfen nicht beliebig genutzt werden **9**, 197

Nutzungs-/Mietvertrag mit -gemeinschaft: Kündigung nur gegenüber einem gemeinschaftlich vertretungsberechtigten Gesellschafter wirksam **4**, 81

### Garten

Beträchtliche Schäden: Wühlmausbekämpfung im Haus- **3**, 65

Betriebskosten: Baumfällkosten keine -pflegekosten? **6**, 129

Bewässerung von Mieter-: Bei fehlendem Zwischenzähler Schätzung **3**, 57

Dienst-/Handwerkerleistungen: Steuerbonus auch für Neuanlage eines -s möglich **3**, 58

Eichfrist abgelaufen: Wasseruhren im - austauschen? **3**, 55

Erdgeschosswohnung: - separat vermieten? **6**, 128

Moos im - verhindern: Düngen im Herbst erspart Vertikutieren im Frühjahr **11**, 265

Schleimiger Vielfraß aus Spanien: Nacktschnecken gezielt bekämpfen **6**, 136 f.

Unfallgefahren: -saison bringt nicht nur Freude **4**, 74

Wenn der Mietvertrag nicht Besonderes regelt: Mieter bestimmt -pflege **5**, 109

### Gas

Kein übereilter Vertragsabschluss: Hauseigentümer dürfen -leitungen selbst überprüfen **9**, 196

Nicht einschüchtern lassen: Kosten-

pflichtige jährliche --Checks nicht vorgeschrieben **5**, 101 f.

### Glätte – siehe Winterdienst

### Grunddienstbarkeiten

Streit über Wegerecht: Oft keine Befreiung möglich **11**, 257 f.

### Grunderwerbsteuer

- nicht mit Grundsteuer verwechseln **9**, 198

-: Finanzgericht sieht unzulässige Doppelbelastung von Bauherren **5**, 119 f.

### Grundsteuer

- nicht mit Grunderwerbsteuer verwechseln **9**, 198

-: Verfassungsbeschwerde gegen geänderte Erlassregelungen **12**, 278

-hebesätze: Berlin, Leipzig und Dresden an der Spitze **9**, 198

Wohnungsleerstand: Bis Ende März können Vermieter Erlass der - beantragen **3**, 52

### Grundstücksteilung

Nur bei Verfestigung baurechtswidriger Zustände unzulässig **7**, 154

## H

### Haftung

Balkonabfluss vereist: Wer haftet bei Wasserschaden? **3**, 56

Feuchtigkeitsschäden bei Hausverkauf: Keine Arglist bei Unwissenheit über Ursachen **9**, 201 f.

Herbstlaub: Rutschgefahr für Passanten **12**, 276

Nachbarbäume: Wer haftet für Wurzelschäden? **6**, 126

Prüf-/Hinweispflicht des Unternehmers: Funktionsfähigkeit des Werkes ist geschuldet **3**, 57 f.

Regenwasser vom Nachbarhaus: Geschädigter hat Ausgleichsanspruch **6**, 130 f.

Schönheitsreparaturen: Schadensersatz bei „Farborgie“? **6**, 127 f.

Tau-/Schmelzwasser: Wenn Schnee Gebäudeschäden verursacht **3**, 64 f.

Welcher Versicherungsschutz greift? Besondere Gefahren im Herbst – Rutschiges Laub auf Gehwegen und Sturmschäden **10**, 226

### Handwerker

-angebote: Worauf gilt es bei der Auftragsvergabe zu achten? **9**, 194



Dienst-/leistung: Steuerbonus für Eigenheimer auch für Neuanlage eines Gartens möglich **3, 58**

#### **Hartz IV**

Fristlose Kündigung: JobCenter verschuldete Zahlungsverzug **4, 83 ff.**  
Mietbescheinigung für JobCenter: Auslagenersatz zulässig? **10, 232**  
SGB II: Zuschlag für Schönheitsreparaturen als Kosten für Unterkunft **10, 234**  
Sozialhilfe: Kosten für die Umrüstung auf Digitalfernsehen **2, 37**

#### **Haushaltsnahe Dienstleistungen**

Fiskus an den Kosten beteiligen: Eigenen Garten in Schuss bringen und Steuerbonus sichern **5, 119**

#### **Heizkessel**

-erneuerung: Modernisierung oder nicht? **12, 279**

#### **Heizkosten**

- sparen: Millionen Heizungen können mehr **4, 89 f.**  
-abrechnung: Kürzungsrecht des Mieters bei Einrohrheizung **12, 283**  
-abrechnung: Nur tatsächlich verbrauchte Brennstoffe abrechnungsfähig **3, 52 f.**  
Betriebskostenabrechnung: - grundsätzlich nicht nach Abflussprinzip **5, 105 f.**

#### **Heizung**

-sumstellung: Höherer Verbrauchsanteil zulässig? **10, 231**  
Einrohr-: Mieter muss Erwärmung der Heizkörper bei abgestellten Thermostatventilen hinnehmen **2, 35**  
Heizen in der Übergangszeit: Muss ich oder darf ich? **5, 103 f.**  
Heizkostenabrechnung: Kürzungsrecht des Mieters bei Einrohr- **12, 283**  
Kraftwerk im Keller? Kleine Blockheizkraftwerke ab April wieder gefördert **4, 77**  
Nachtabsenkung: Welche Temperatur ist akzeptabel? **7, 152**  
Nachtspeicher-: Ersatz für - umlagefähig? **12, 279**  
Nachtspeicherspeicher-: Gilt das als Sammel-? **11, 256**  
Schimmel durch Heizverhalten: Anspruch auf kaltes Schlafzimmer? **10, 231**  
Verbraucherzentrale empfiehlt: Regelmäßige Heizungswartung spart Geld und Energie **9, 197**

Vorab beraten lassen: Austausch der Einrohr- **7, 162**  
Wohnung nicht ausreichend warm: Trotz Verstoßes gegen DIN-Norm kein Reparaturanspruch **9, 203**

#### **Hypothek**

-übernahme bei Verkauf: Vorfälligkeitsentschädigung fällig? **10, 232**

## **I**

#### **Immobilienjahr 2012**

Worauf sich Hauseigentümer 2012 einstellen müssen **2, 26 f., 28**

#### **Installationsgeräte**

bautec 2012: SHK-Handwerk rät zu Checks der - **2, 40 ff.**  
Drei auf einen Streich: Ersetzung von mehreren -n als Kleinreparatur **2, 34**

#### **Instandsetzung**

Gusseiserne Öfen entfernt: Muss Vermieter Folgearbeiten leisten? **4, 79**  
Möbel zu nah an der Wand: - und Minderung auch bei fehlerhaftem Wohnverhalten? **8, 177**  
Strangsanierung in Küchen/Bädern: Modernisierung oder -? **6, 126**

## **J**

#### **JobCenter**

Fristlose Kündigung: - verschuldete den Zahlungsverzug **4, 83 ff.**  
Mietbescheinigung für -: Auslagenersatz zulässig? **10, 232**  
SGB II: Zuschlag für Schönheitsreparaturen als Kosten für Unterkunft **10, 234**

## **K**

#### **Kamin**

-ofen des Mieters: Entschädigung bei Auszug? **11, 255 f.**

#### **Kanalanschluss**

Anliegerbeiträge: Beitragspflicht für - **10, 235**  
Schäden an Abwasserleitungen: Was kommt auf den Grundstücksbesitzer zu? **11, 250**

#### **Keller**

-räume: Als Wohnung vermietbar? **11, 255**

„Kostenloses“ Angebot: Muss der Mieter einen - nehmen? **6, 128**  
Anspruch auf -schlüssel bei Abwesenheit des Mieters? **6, 126**  
Hat Vermieter Anspruch auf -schlüssel des Mieters? **6, 126; 8, 176**  
Richtig lüften (nicht nur) im Sommer: Trockener - besser als feuchte Gruft **8, 183**

#### **KfW-Förderprogramm**

„Altersgerecht umbauen“ wird fortgesetzt **1, 3**  
„Energetische Stadtsanierung“ ab Januar 2012 **1, 3**  
Förderung energetischer Gebäudesanierungen nun doch bis 2014 gesichert **5, 100**  
Gebäudesanierung: Energieberatung und Finanzierung inklusive Fördergelder **12, 288 f.**

#### **Kinderwagen**

- im Treppenhaus: Kein Anspruch gegen Vermieter auf Verbot **4, 82**

#### **Kleinreparatur**

Drei auf einen Streich: Ersetzung von mehreren Installationsgeräten als - **2, 34**

#### **Kündigung**

Abmahnung vor -: Androhung von Konsequenzen nötig **10, 233 f.**  
Fristlose -: Auch bei fehlendem Verstoß nach letzter Abmahnung **5, 108**  
Fristlose -: JobCenter verschuldete den Zahlungsverzug **4, 83 ff.**  
Fristlose -: Vermieter bei dessen Bank angeschwärzt **3, 58**  
Nutzungs-/Mietvertrag mit Garagentgemeinschaft: - nur gegenüber einem gemeinschaftlich vertretungsbefugten Gesellschafter wirksam **4, 81**  
Pflichtverletzung des Mieters: Nachforderung von Betriebskosten als -sgrund **8, 179**  
Ständig unpünktliche Mietzahlung berechtigt zur fristlosen - **7, 153**  
Zahlungsverzug nach Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen: Bei Nichtzahlung der Mieterhöhung - **11, 257**

## **L**

#### **Lärm**

-belästigung: „Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben ...“ **6, 122**  
Bierbänke vor dem Haus: Aufstellen untersagen? **5, 104**

Flughafen Berlin-Brandenburg: Endspurt für den Schallschutz **4**, 76

### **Lebenshaltungskosten**

- im Land Brandenburg **1**, 3; **2**, 27; **3**, 51; **4**, 75; **5**, 99; **6**, 123; **7**, 147; **8**, 171; **9**, 195; **10**, 227; **11**, 251; **12**, 275

### **Leerstand**

Wohnungs-: Bis Ende März können Vermieter Erlass der Grundsteuer beantragen **3**, 52

### **Legionellen**

-prüfung: Mieterbund korrigiert seine Rechtsauffassung **2**, 29

Achtung: -! Wassertemperaturen nicht herunterregeln **6**, 125

Schwachstellenanalyse: Den - auf der Spur **9**, 196 f.

Trinkwasser: Bürokratieabbau bei -prüfung **12**, 276

### **Leitungen**

Leitungsrecht: Anspruch auf Gemeinschaftsanschluss für zwei Häuser? **2**, 32

### **Lüftung**

Richtig lüften (nicht nur) im Sommer: Trockener Keller besser als feuchte Gruft **8**, 183

## **M**

### **Makler**

-provision: Entgegennahme von Leistungen nach Inserat mit Provisionshinweis **9**, 202

### **Mangel**

- der Mietsache: Mieter muss weder Ausmaß der Beeinträchtigung noch Minderungsbetrag nennen **4**, 82

-beseitigung durch Mieter: Nachweis für Erstattungsanspruch erforderlich **9**, 202

ARGE Baurecht rät: Mängel formal richtig rügen! **8**, 182

Begründete Mängelanzeige des Mieters: Reicht aus bei Zahlungsverzug **10**, 234

Kein Aufwendungsersatzanspruch: Beseitigung eines -s der Heizung durch den Mieter **9**, 203

### **Meldewesen**

Bundeseinheitliches - soll Länderbestimmungen ablösen: Vermieter sollen wieder bei der Anmeldung mitwirken **9**, 204 f.

### **Mieterhöhung**

-sverlangen: Begründung mit Vergleichswohnungen **8**, 177 f.

-sverlangen: Keine Begründung mit ungeeigneten Vergleichswohnungen **9**, 203

Formelle Anforderungen an -sverlangen: Begründung mit Mietspiegel der Nachbargemeinde – Vermieter muss seine Auswahl erklären **5**, 106 f.

Zahlungsverzug nach Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen: Bei Nichtzahlung der - Kündigung **11**, 257

### **Mieterwechsel**

-: Anspruch auf Sonderabrechnung? **1**, 8

-gebühr: Vereinbarung zulässig? **6**, 128

Mieter ausgezogen: Wieso ist Vermieter jetzt Stromkunde? **8**, 175

### **Mietmangel**

Überschreitung der zulässigen Konzentration: Hoher Bleigehalt im Trinkwasser als - **2**, 33 f.

### **Mietminderung – siehe Minderung**

### **Mietrechtsreform**

-: Energetische Modernisierung und Mietbetrug im Fokus **11**, 253

-: Länder bremsen Energiewende **8**, 173

Bundesregierung beschließt - **7**, 148 f.

Bundestag: Beratungen werden für Herbst 2012 erwartet **9**, 196

### **Mietrückstand**

Fristlose Kündigung: JobCenter verschuldete den Zahlungsverzug **4**, 83 ff.

Ständig unpünktliche Zahlung berechtigt nach Abmahnung zur fristlosen Kündigung **7**, 153

### **Mietspiegel**

- 2012 der Stadt **Ludwigsfelde** (Auszüge) **11**, 260 f.

- auch aus Nachbargemeinden zulässig: Potsdamer - gilt auch für Michendorf **9**, 201

**Angermünder** - 2012 (Auszüge) **9**, 212 f.

F+B--index 2011: Größte Mietsteigerung in Nord- und Ostdeutschland **2**, 30

Formelle Anforderungen an Mieterhöhungsverlangen: Begründung mit - der Nachbargemeinde – Vermieter

muss seine Auswahl erklären **5**, 106 f. **Hennigsdorfer** - 2012 (Auszüge) **6**, 134

**Potsdamer** - 2012 (Wortlaut) **9**, 206 ff.; **10**, 236

Qualifizierter - der Stadt **Eisenhüttenstadt** (Auszüge) **10**, 237

### **Mietvertrag**

OLG Brandenburg zu unwirksamen Klauseln im - **12**, 281 f.

Optionen im Vorfeld prüfen: Vereinfachte Steuerregeln für - mit Angehörigen **5**, 98

Steuervereinfachungsgesetz: Neuregelung der verbilligten Vermietung **1**, 4 f.

### **Mietzahlung**

Zwei Mieter: Halbe-Halbe-Zahlung zulässig? **4**, 79

### **Minderung**

-: Für undichte Fenster Auflistung nach Tagen **1**, 11

Mangel der Mietsache: Mieter muss weder Ausmaß der Beeinträchtigung noch -sbetrag nennen **4**, 82 f.

Miet-: Betriebskostenausfälle selbst zahlen? **11**, 255

Möbel zu nah an der Wand: Instandsetzung und - auch bei fehlerhaftem Wohnverhalten? **8**, 177

Modernisierung: - wegen Baulärms? **1**, 7 f.

### **Modernisierung**

-: Minderung wegen Baulärms? **1**, 7 f.

Duldungspflicht bei -maßnahmen: Mieter muss Durchziehen von Leitungen hinnehmen **7**, 156

Ersatz maroder Holzkastenfenster: -? **11**, 256

Erstattung für Beaufsichtigung der Arbeiten? **2**, 32

Heizkesselerneuerung: - oder nicht? **12**, 279

Isolierverglasung im Treppenhaus: - oder nicht? **5**, 104

Strangsanierung in Küchen/Bädern: - oder Instandsetzung? **6**, 126

## **N**

### **Nachbar**

-recht: Einzelfragen zum Baumschutz **12**, 279 f.

-s Mieter stört Hecke: Zwang zur Beschneidung? **10**, 232



Bedrohliche -bebauung: Wie sollte man sich verhalten? **2**, 31  
Garten-Streitigkeiten: Justitia im Grünen – Auf gute -schaft! **8**, 170  
Lärmbelästigung: „Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben ...“ **6**, 122  
Überhängende Zweige: Dürfen Äste abgesägt werden? **5**, 103  
Versorgungsleitung für -n: Duldungspflicht nur bei Vereinbarung **2**, 34 f.

### Nutzungsverhältnis

Nutzungs-/Mietvertrag mit Garagengemeinschaft: Kündigung nur gegenüber einem gemeinschaftlich vertretungsberechtigten Gesellschafter wirksam **4**, 81

## O

### Obhutspflicht

Wenn die Wohnung im Urlaub unbeaufsichtigt ist: - des Mieters **7**, 157

## P

### Pachtverhältnis

-: Wer zahlt Pumpenreparatur? **9**, 199

### Parabolantenne

- auf Balkon: Optische Beeinträchtigung **1**, 11  
-: TV-Sender im Internet nicht immer Ersatz **2**, 37

### Preisindex

- für Lebenshaltungskosten im Land Brandenburg **1**, 3; **2**, 27; **3**, 51; **4**, 75; **5**, 99; **6**, 123; **7**, 147; **8**, 171; **9**, 195; **10**, 227; **11**, 251; **12**, 275

## Q

### Quotenklausel

Berechnung auf Basis eines Kostenvoranschlags: Fachhandwerker-- ist unwirksam **11**, 258 f.

## R

### Rauchmelder

-: Kosten für Miete und Wartung umlagefähig **6**, 130  
Einbau und Wartung von -n: Umlagefähig oder nicht? **1**, 12 ff.

**Räum- und Streupflicht** – siehe **Winterdienst**

### Räumung

Vermieter kann zwei oder drei Jahre abwarten: Zwangsvollstreckung aus rechtskräftigem Räumungsurteil muss nicht sofort erfolgen **4**, 83

**Renovierung** – siehe **Schönheitsreparaturen**

## S

### Sanierungsmaßnahmen

Baulücken in Ost-Berlin: Sanierungsentschädigung nach früherer Nutzung **1**, 11

### Schadensersatz

Lackfarbe auf Tapete und Schaltern: Vermieter kann für unsachgemäße Schönheitsreparaturen - verlangen **11**, 258

Regenwasser vom Nachbarhaus: Geschädigter hat Ausgleichsanspruch **6**, 130 f.

Schönheitsreparaturen: - bei „Farborgie“? **6**, 127 f.

Verkehrssicherungspflicht für Bäume: Strenge Anforderungen für - **10**, 234

### Schädlingsbekämpfung

-: Dem Dickmaulrüssler den Kampf ansagen **5**, 113 f.  
-: Pflanzenreinigung und -pflege mit Schmierseife **5**, 111 f.

### Schallschutz

Flughafen Berlin-Brandenburg: Endspurt für den - **4**, 76

### Schimmelpilzbefall

- durch Heizverhalten: Anspruch auf kaltes Schlafzimmer? **10**, 231  
-: Anspruch auf bestimmtes Beseitigungsverfahren? **8**, 176  
-: Auch bei Altbauten vom Mieter nicht hinzunehmen **1**, 9 f.  
Möbel zu nah an der Wand: Instandsetzung und Minderung auch bei fehlerhaftem Wohnverhalten? **8**, 177  
Nachbarschaftliches Handeln gefragt: - in Wohngebäuden nimmt dramatisch zu **3**, 67

### Schlüssel

Anspruch auf Keller- des Mieters bei dessen Abwesenheit? **6**, 126; **8**, 176



## Hilfen aus der Schimmelpilz-Falle

1. Vierseitiges Merkblatt (Artikel-Nr. 400), in dem der gesamte Komplex der Feuchtigkeitsschäden und die bisherige Rechtsprechung (einschließlich einer **speziellen Feuchtigkeits-Mietminderungsliste**) dargestellt sind,

2. entsprechendes Unterrichtungsschreiben (Artikel-Nr. 410) an den Mieter nebst rückseitig abgedruckten Lüftungshinweisen, das dem Mieter zugestellt werden und dessen Doppel der Mieter dem Vermieter zurücksenden muss,

3. Vertragsergänzung zum Mietvertrag (Artikel-Nr. 411), die den Mieter zu richtigem Lüften verpflichtet.

Das Merkblatt kostet 5,— €, das doppelseitige Anschreiben nebst Vertragsergänzung und die Anlage zum Mietvertrag jeweils 1,20 € (1 Satz = 2 Exemplare).

### BEUERMANN/MORISKE Schadstoffe in Wohnungen

### Schimmel, Fogging und Wohngifte – ihre Ursachen, daraus entstehende Schäden, rechtliche Folgen für Mietverhältnisse und Abhilfe.

Die Autoren schließen eine Lücke in der Praxis. Sie haben eine Synthese zwischen hygienischer, bauphysikalischer und rechtlicher Betrachtungsweise hergestellt. Damit können die Probleme ganzheitlich angegangen und gelöst werden.

DIN A 5 | 130 Seiten | 1. Auflage  
2004 | 19,80 € inkl. MwSt.,  
zzgl. Versandkosten

GRUNDEIGENTUM-VERLAG  
Potsdamer Straße 143  
10783 Berlin-Schöneberg  
(Parkplätze auf dem Hof)  
☎ 030/414769-11  
Fax 030/4113025  
vertrieb@grundeigentum-  
verlag.de

## Schnecken

Schleimiger Vielfraß aus Spanien: Nackt- gezielt bekämpfen **6**, 136 f.

## Schnee- und Eisglätte – siehe Winterdienst

### Schönheitsreparaturen

- und Farbdiktate: Verpflichtung zum „Weißen von Decken und Oberwänden“ unwirksam **1**, 9

-: Ausführungsklausel unwirksam? **2**, 32

-: Parkett-Abschleifen unwirksame Klausel? **3**, 55 f.

-: Schadensersatz bei „Farborgie“? **6**, 127 f.

Abgeschliffene Holzdielen: Kein Überstreichen gegen Vermieterwillen **1**, 11  
Alter Mietvertrag: - oder besenreine Übergabe? **8**, 176

Grenzfragen: Was gehört dazu, was nicht? Inhalt der Schönheitsreparaturverpflichtung **6**, 132 f.

Lackfarbe auf Tapete und Schaltern: Vermieter kann für unsachgemäße - Schadensersatz verlangen **11**, 258

Zulässige -klauseln mit Fristenplan: „Regelmäßig“ ist flexibel und nicht starr **8**, 178 f.

### Schornstein

Berechnung auf Basis des Kostenvoranschlags: Fachhandwerker-Quotenklausel ist unwirksam **11**, 258 f.

Besuch vom -feger: Welche Fristen für welchen Heizungstyp? **9**, 218 f.

Mögliche Preissenkungen nicht konkretisieren: Wirtschaftsministerium will höhere -fegergebühren **10**, 230

Rückzahlungsanspruch: Aufwendungsersatz des Mieters bei unwirksamer Vereinbarung über - **10**, 233

SGB II: Zuschlag für - als Kosten der Unterkunft **10**, 234

Worauf Eigentümer achten müssen: Das Ende des -fegermonopols **7**, 146

### Schrottimmobilien

Eckpunkte für Gesetzesänderung **8**, 171

## Schwarzbauten

ARGE Baurecht warnt: - können teuer werden **8**, 173

Gilt Bestandsschutz für -? **12**, 280

## Sicherheit

Dunkle Jahreszeit: Hochsaison für Einbrecher **1**, 6

## Solarenergie

Förderung deutlich erhöht: Seit 15. August 2.000 € für Solarheizungen **9**, 198

## Steuer

-, energie- und mietrechtliche Änderungen: Worauf sich Hauseigentümer 2012 einstellen müssen **2**, 26 f.

-vereinfachungsgesetz: Neuregelung der verbilligten Vermietung **1**, 4 f.

Handwerkerkosten: -ersparnis von jährlich 1.200 € möglich **11**, 254

Haus & Grund fordert Abschaffung der Erbschaft- **11**, 253

Optionen im Vorfeld prüfen: Vereinfachte -regeln für Mietverträge mit Angehörigen **5**, 98

Vermietung unter Angehörigen: Scheinverträge können -hinterziehung sein **10**, 235

## Stiftung Warentest

Schlechtes Zeugnis für Energieberater: Guter Rat ist rar – überteuerter nicht **7**, 161

## Straßenausbaubeiträge

-: Wer zahlt bei Hausverkauf? **8**, 175

Kommunalfinanzen: Gemeinden können zur Erhebung von -n gezwungen werden **8**, 191 f.

## Straßenreinigung

-satzung in **Potsdam** ab 1.1.2013 neu geregelt **12**, 277 f.

Neue -s- und -sgebührensatzung für **Brandenburg a. d. Havel** **4**, 78

Neue -s- und -sgebührensatzung für **Potsdam** **4**, 78; **8**, 177

Neue -sgebührensatzung für **Cottbus** **4**, 78

Straßenland als Eigentum: Wer muss fegen? **6**, 127

## Streupflicht – siehe Winterdienst

# T

## Teuerungsrate

- im Land Brandenburg **1**, 3; **2**, 27; **3**, 51; **4**, 75; **5**, 99; **6**, 123; **7**, 147; **8**, 171; **9**, 195; **10**, 227; **11**, 251; **12**, 275

## Tierhaltung

-: Durch Mietvertrag auszuschließen? **12**, 280

GEV--sklausel gebilligt: Winzlingshunde zählen nicht als Kleintiere **2**, 35

## Treppenhaus

Bei Lampentausch im -: Zustimmungspflicht für WEG? **1**, 8

Isolierverglasung im -: Modernisierung oder nicht? **5**, 104

Kinderwagen im -: Kein Anspruch gegen Vermieter auf Verbot **4**, 82

## Trinkwasser

-: Bürokratieabbau bei Legionellenprüfung **12**, 276

--VO: Erneute Novellierung lässt auf sich warten **10**, 228 f.

Bessere -qualität: Neue Pflichten durch die Hintertür **1**, 5 f.

Grenzwertüberschreitungen seltene Einzelfälle: Deutsches - erhält Testnote „sehr gut“ **5**, 102

Legionellenprüfung: Mieterbund korrigiert seine Rechtsauffassung **2**, 29

Neue Grenzwerte: Bleirohre raus! **7**, 163

Überschreitung der zulässigen Konzentration: Hoher Bleigehalt im Trinkwasser als Mangel **2**, 33 f.

Veranstaltungsreihe: Neue Pflichten für sauberes - **11**, 254

# U

## Überbau

- durch Wärmedämmung: Im Grundbuch vermerken? **5**, 103

## Untermieter

Räumungsklage gegen -: Aussetzung bei Prozess gegen Hauptmieter möglich **11**, 259

Damit sich unsere Abonnenten den kompletten Jahrgang mit Inhaltsverzeichnis vom Buchbinder binden lassen können, bieten wir auch in diesem Jahr **Einbanddecken DAS HAUSEIGENTUM – Jahrgang 2012** – an. Preis: 9,— € inkl. 19 % MwSt.

### GRUNDEIGENTUM-VERLAG GmbH

Potsdamer Straße 143, 10783 Berlin-Schöneberg  
(Parkplätze auf dem Hof)

Telefon 030/414769-11 | Telefax 030/4113025  
vertrieb@grundeigentum-verlag.de

# V

## **Verbraucherpreisindex**

- im Land Brandenburg **1, 3; 2, 27; 3, 51; 4, 75; 5, 99; 6, 123; 7, 147; 8, 171; 9, 195; 10, 227; 11, 251; 12, 275**

## **Verbraucherzentrale**

- berät: Energie-Check für zu Hause **11, 265 f.**  
- empfiehlt: Regelmäßige Heizungs-wartung spart Geld und Energie **9, 197**  
- warnt: Elektroheizung selten emp-fehlsenswert **1, 6**  
-: Energieberater checkt Brennwert-anlage **2, 30**  
Erste Adresse -: Sicherheit bei der Sa-nierung **3, 53**  
Gas- und Stromrechnungen: Auf der Suche nach Energiefressern **10, 241**  
Rechnungen für Strom und Gas: Was Energieversorger mitteilen müssen **5, 100 f.**  
Vorab-Beratung vermeidet Fehlinvestitionen bei kleinen Blockheizkraftwerken **10, 230**

## **Verbrauchserfassung**

Ablesekosten für Wasserzähler: Als Betriebskosten umlegbar? **5, 103**  
Bewässerung von Mietergärten: Bei fehlendem Zwischenzähler Schät-zung **3, 57**  
Eichfrist abgelaufen: Gartenwasser-uhren austauschen? **3, 55**  
Keine Warmwasserzähler installiert: Heizkosten kürzen? **3, 55 f.**  
Rechtzeitige Ankündigung erforder-lich: Wärmemessdienst muss zweimal klingeln **11, 262**

## **Vergleichsmiete**

**Angermünder** Mietspiegel 2012 **9, 212**  
**Hennigsdorfer** Mietspiegel 2012 **6, 134**  
**Potsdamer** Mietspiegel 2012 (Wort-laut) **9, 206 ff.**  
Qualifizierter Mietspiegel für **Eisen-hüttenstadt** **10, 237**

## **Verkehrssicherungspflicht**

- für Bäume: Strenge Anforderungen für Schadensersatz **10, 234**  
Herbstlaub: Rutschgefahr für Passan-ten **12, 276**

## **Versicherung**

Welcher -sschutz greift? Besonde-

re Gefahren im Herbst – Rutschiges Laub auf Gehwegen und Sturmschä-den **10, 226; 12, 276**

## **Versorgungsleitung**

- auf fremdem Grundstück: Ansprü-che des Eigentümers gegen Leitungs-nutzer? **7, 154**  
- für Nachbarn: Duldungspflicht nur bei Vereinbarung **2, 34 f.**  
Dingliches Nutzungsrecht: Schadens-ersatz bei Verletzung? **7, 155**  
Kein übereilter Vertragsabschluss: Hauseigentümer dürfen Gasleitun-gen selbst überprüfen **9, 196**  
Privates Straßenland: „Gebühr“ für durchgelegte Leitung? **7, 151**  
Schmutzwasseranschluss: Ver-jäh rung für Anschlusskosten und Baukostenzuschuss **7, 154 f.**  
Schwachstellenanalyse: Den Legio-nellen auf der Spur **9, 196 f.**  
TrinkwasserVO: Erneute Novellierung lässt auf sich warten **10, 228 f.**

## **VG Media**

- vertritt wieder RTL **9, 195; - 10, 227**  
Lizenzentgelte für Fernsehen und Hörfunk: Rabatte für Haus & Grund-Mitglieder **3, 59 ff.**  
Verfolgung von Urheberrechtsverlet-zungen: - plant systematische Über-prüfung **12, 277**

## **Videoüberwachung**

-: Unter welchen Voraussetzungen zu-lässig? **5, 104**  
Sicherheitsbedürfnis in WEG: Voraus-setzungen für - **1, 14**

# W

## **Wärmedämmung**

Die sieben größten Dämm-Irrtü-mer: Von Heimwerker-Legenden bis Stammtischweisheiten **3, 50**  
Überbau durch -: Im Grundbuch ver-merken? **5, 103**

## **Wasserleitung**

Frostige Überraschung: Schäden an Heizungs- und -en **11, 266**

## **Wasserschaden**

- in WEG: Muss Verwalter Schadens-meldung weiterleiten? **1, 8**  
Balkonabfluss vereist: Wer haftet bei -? **3, 56**  
Regenwasser vom Nachbarhaus: Ge-

schädigter hat Ausgleichsanspruch **6, 130 f.**

Tau-/Schmelzwasser: Wenn Schnee Gebäudeschäden verursacht **3, 64**  
Umsetzung nach -: Darf der Mieter 100 % mindern? **8, 176**  
Vereister Balkonabfluss: Mieter haftet für - **1, 10**

## **Wasseruhr**

Ablesekosten für -: Als Betriebskosten umlegbar? **5, 103**  
Eichfrist abgelaufen: Garten-en aus-tauschen? **3, 55**

## **WEG**

Bundestag hat Änderung des - be-schlossen **6, 123**

## **Winter**

Spätfolgen verhindern: Der - ist erst nach dem Dach-Check vorbei **4, 88 f.**

## **Winterdienst**

- in WEG: Darf ein Eigentümer beauf-tragt werden? **3, 56**  
-vertrag: 50 % Minderung bei man-gelhafter Leistung an insgesamt neun Tagen **5, 107**  
-vertrag: Mangelhafte Leistung der beauftragen -firma **5, 107 f.**  
-vertrag: Nach überwiegender An-sicht Werkvertrag **5, 108**  
-vertrag: Volle Vergütung trotz man-gelhafter Leistung? **5, 107**  
Nicht zufrieden mit -: Rechnung kür-zen? **1, 7**  
Schneeräumvertrag: Rechtspre-chungsübersicht zu Werk- bzw. Dienstvertrag **12, 282 f.**

## **Wohnraumversorgung**

Bereitstellung preiswerter Wohnun-gen: Potsdam-Modell könnte bundes-weit Schule machen **6, 125**

# Z

## **Zahlungsverzug**

Fristlose Kündigung: JobCenter ver-schuldete den - **4, 83 ff.**  
Stundungsvereinbarung: Wegfall bei neuem - **6, 131**

## **Zwangsvollstreckung**

Vermieter kann zwei oder drei Jahre abwarten: - aus einem rechtskräftigen Räumungsurteil muss nicht sofort er-folgen **4, 83**

# Mietspiegel Potsdam 2012

## Mieterhöhungsmöglichkeiten in Potsdam und Brandenburg

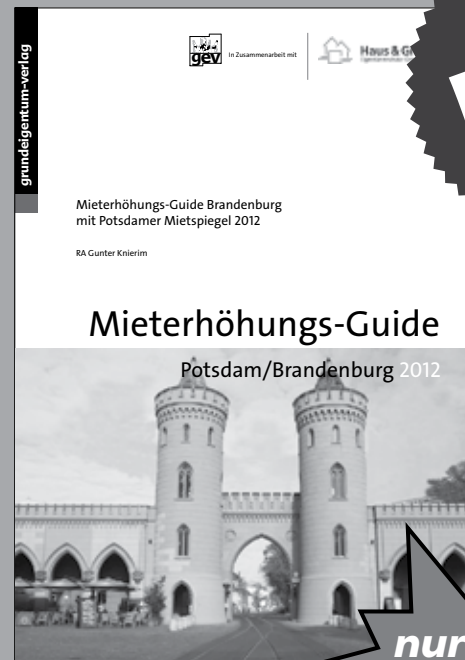
### Die Fakten

Ein Leitfaden für Praktiker – Vermieter und Hausverwalter –, die in Potsdam und Umgebung eine Mieterhöhung gemäß § 558 BGB, also unter Hinweis auf die gestiegene sog. ortsübliche Vergleichsmiete vornehmen wollen. Alles, was zur „Mechanik“ des § 558 BGB gesagt wird, gilt auch für andere Gemeinden, gleichgültig, ob dort ein Mietspiegel existiert oder auf andere Begründungsmittel (Vergleichswohnungen, Gutachten) zurückgegriffen werden muss. Dies gilt insbesondere für die Checkliste zur Mieterhöhung und die Berechnungs- und Fallbeispiele. Da Potsdam und Berlin im gleichen Verflechtungsraum liegen, sind viele Verwalter den Umgang mit dem Berliner Mietspiegel gewohnt. Deshalb wird auch auf unterschiedliche Regelungen beider Mietspiegel hingewiesen.

Der Schwerpunkt der Darstellung liegt im Bereich der Spanneneinordnung, da hier wirtschaftliches Potential, das richtig genutzt sein will, besteht.

Da etliche Mietspiegel veraltet sind oder im Ein- und Zweifamilienhausbereich keine ausreichenden Mieterhöhungen erlauben und viele Gemeinden nicht über einen Mietspiegel verfügen, werden die Möglichkeiten zur Begründung von Mieterhöhungen mit drei Vergleichsmieten und die immer noch unterschätzten Möglichkeiten der sog. Indexmiete, diese seit 2001 vereinbart werden kann, erläutert.

Ein Katalog von 50 typischen Fallbeispielen rundet die Darstellung ab.

**Neu!****nur  
9,80€**

Klassisches DIN A5 Format. 104 Seiten.

### Niedriger Preis

Mieterhöhungsmöglichkeiten in Potsdam und Umgebung, durch Benennung von Vergleichswohnungen; Indexmieterhöhung; Fallbeispiele, Formularmuster, Musterschreiben, aktuelle Übersicht über Mietspiegel im Land Brandenburg. Von RA **Gunter Knierim**, Vorsitzender von Haus & Grund Potsdam und Umgebung e. V.

### Bestellungen unter:

☎ 030/41 47 69-11

Fax: 030/411 30 25

eMail: [vertrieb@grundeigentum-verlag.de](mailto:vertrieb@grundeigentum-verlag.de)