

# Jahresregister 2011

Um unseren Lesern das Auffinden einzelner Artikel, Kurzmeldungen oder Urteile zu erleichtern, sind in diesem alphabetischen Register mehr als 700 Hauptstichwörter aufgeführt. Dieses Register ist auf Stichworten aufgebaut; die Zahlen verweisen auf die Seitenzahlen des Jahrgangs 2010.

**A**bmahnung  
 Verwirkung 282  
 Vorübergehende Untätigkeit 494  
 Allgemeine Geschäftsbedingungen  
 Vermieterstellung 12  
 Anfechtung  
 Belegeinsicht 115  
**B**aulärm  
 Regressanspruch 549  
 Bauliche Änderungen  
 Rückbaupflicht 209, 211  
 Zustimmung 211  
 Beendigung des Mietverhältnisses  
 Abmahnung 282  
 Rückzahlung der Kaution 370  
 Übereilte Kündigung 282, 501  
 Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft  
 Verteilerschlüssel 328  
 Wiederbestellung des Verwalters 329  
 Betretungsrecht  
 Hausverbot 485  
 Betriebskosten  
 Funkerfassung 384, 592  
 Grundsteuer 332  
 Jahresfrist 384  
 Kosten der Prüfung der Dichtigkeit 384  
 Sicherheitszuschlag 592  
 Sperrmüllkosten 441  
 Terrorschadenversicherung 9  
 Umlage 453  
 Verbrauchserfassung 384  
 Vorauszahlung 592  
 Betriebskostenabrechnung  
 Abrechnungseinheiten 10, 488  
 Abrechnungsfrist 488, 583  
 Abrechnungsperiode 439  
 Abrechnungszeitraum 593  
 Abrechnungsabschnitte 9  
 Aufrechnung 57  
 Ausschlussfristen 384  
 Betriebskostenspiegel 440  
 Beweislast 54, 55, 592  
 Doppelhaushälften 541  
 Durchschnittlich gebildeter Mieter 438  
 Einwendungen 280, 592  
 Einwendungsausschluss 538, 173  
 Fehlerhafte Abrechnung 440  
 Fotokopien 441  
 Gewerbebetrieb 55, 54  
 Heizkosten 332  
 Insolvenzforderung 541  
 Jahresfrist 440  
 Kürzungsrecht 333  
 Leerstand 281  
 Mietminderung 488  
 Nachforderung 333, 541  
 Nachträgliche Korrektur 173  
 Nachvollziehbarkeit 438  
 Nicht geeichte Zähler 57  
 Störung der Geschäftsgrundlage 593  
 Teilweise Verbrauchserfassung 281  
 Treuwidrigkeit des Mieters 440  
 Umlage 453  
 Umlageschlüssel 56, 593  
 Unterbliebener Vorwegabzug 9  
 Unwirksame Abrechnung 173  
 Unzulässiger Ansatz 440  
 Verbrauchsabhängige Abrechnung 281  
 Verjährung 333  
 Verspäteter Zugang 56  
 Verständlichkeit 438

Verwirkung 333  
 Verzug des Vermieters 10  
 Vorauszahlungen 540, 488, 540  
 Vorwegabzug 280  
 Werden Sie Abrechnungsprofi 208, 220  
 Wirtschaftlichkeitsgebot 440  
 Zusammenfassung von Kosten 538  
 Betriebskostenvorauszahlung  
 Abrechnungsperiode 439  
 Anpassung 439  
**D**achsanierung  
 Gestaltung 358  
 KfW-Förderung 360  
 Denkmalpreis 2012  
 Hypo-Kulturstiftung 514  
**E**igenbedarf  
 Beschränkte Anbietspflicht 172  
 Gründung von Hausstand 172  
 Kapitalgesellschaften 171  
 Kündigungsberechtigter 597  
 Mindestnutzungsdauer 171  
 Umfassende Beweisaufnahme 597  
 Umzug in schlechtere Lage 597  
 Eigentumswechsel  
 Kaution 594  
 Einkommensteuer  
 Einkommensteuererklärung 221  
 Verbilligte Vermietung 588  
 Einrichtungen  
 Wegnahmerecht 211  
 Energetische Sanierung  
 Nachbarrecht 509  
 Oberste Geschossdecke 590  
 Wärmedämmung 509  
 Wohngebäude 58  
 Energieausweis  
 Bedarfsausweis 100  
 Verbrauchsausweis 100  
 EnEV 2009  
 Oberste Geschossdecke 590  
 Erbrecht  
 Familiengesellschaft 286, 392, 444  
 Lebensversicherungen 16  
 Pflichtteilslast 177  
 Stiftungen 554  
 Testament 126, 390  
 Testamentsgestaltung 604, 447  
 Testamentsvollstrecker 337  
 Testamentsvollstreckung 337  
 Vollmacht 126  
 Vorweggenommene Erbfolge 444  
 Erhaltungssatzung  
 Verlängerung 63, 218  
 Erneuerbare Energien  
 Biomasse 323  
 Sonnenenergie 107, 165  
 Wärmepumpen 3  
**F**amiliengesellschaft  
 Vermögensstruktur 444  
 Vorweggenommene Erbfolge 392, 444  
 Fernsehempfang  
 Analoges Fernsehen 294  
 Fernsehempfang  
 Digitales Fernsehen 294  
 Feuchtigkeit  
 Altbau 600  
 Baumangel 547, 600  
 Fogging 112  
 Fristlose Kündigung  
 Abmahnung 435

# Bayerische Hausbesitzer-Zeitung

Hausbesitzer-Journal für Bayern

Umstände des Einzelfalls 435  
 Unpünktliche Mietzahlung 435  
 Vertragswidrige Nutzung 542  
**G**arage  
 Unterlassungsanspruch 551  
 Garten, Gartenpflege und Gartentipps Heft 1-12  
 Gemeinschaftseigentum  
 Mängel 328  
 Unberechtigte Vermietung 389  
 Gewerbemiete  
 Aufklärungspflicht (»Thor Steinar«) 11  
 Aufrechnungsbeschränkung 55  
 Betriebseinstellung 54  
 Betriebskosten 279  
 Betriebskostenvorauszahlungen 540  
 Fachhandwerkerklausel 599  
 Fristlose Kündigung 11  
 Kündigung 545, 54  
 Mietminderung 436  
 Nichtraucherchutz 436  
 Rückforderungsrecht 540  
 Schönheitsreparaturen 599  
 Üble Nachrede 11  
 Verwaltungskosten 279, 594  
 Grundbucheinsicht  
 Berechtigtes Interesse 382  
**H**aus & Grund  
 Ansbach 607  
 Augsburg 350  
 Bad Aibling 236  
 Bad Brückenau 75  
 Bad Reichenhall 401, 608  
 Bamberg 124  
 Berchtesgaden 401  
 Coburg 76  
 Deggendorf 561  
 Deutschland 275  
 Dingolfing 402  
 Forchheim 77  
 Freilassing 236  
 Freising 609  
 Fürstenfeldbruck 350  
 Füssen 78  
 Garmisch-Partenkirchen 402  
 Greding 295  
 Gröbenzell, Puchheim u. Umg. 403  
 Hersbruck 238  
 Illertissen 607  
 Kaufbeuren 78, 238, 611  
 Kempten 126, 239  
 Kiefersfelden 79  
 Kitzingen 404  
 Landsberg a. Lech 296, 612  
 Lauf 80, 297  
 Laufen/Traunreut 613  
 Lauingen 82  
 Lindau 214, 344, 346, 606  
 Lindenberg 351  
 Lohr 352  
 Memmingen 612  
 Miesbach 82  
 Mündelheim 406  
 München-Allach/Untermenzing 240  
 München-Pasing 352  
 Oberes Inntal Kiefersfelden 408  
 Olching 614, 354  
 Peißenberg 186, 408  
 Schongau 240  
 Schwabach 186  
 Schwandorf 459, 354, 408

- Schweinfurt 355  
 Sechsstädterland 356  
 Straubing 241  
 Traunstein 615  
 Treuchtlingen 459  
 Vilshofen 299
- Haus & Grund Bayern  
 Besuch im Deutschen Bundestag 291  
 Landesverbandstag in Lindau 344  
 Landesverbandstag in Lindau Einladung 213  
 Landesverbandstag in Lindau Grußworte 214, 215  
 Landesverbandstag in Lindau Programm 216, 217
- Haus + Grund München  
 25.000 Mitglied begrüßt 99  
 Bauberatung 552  
 Erbrechtssprechstunde 537  
 Erfolgreichster Ortsverein 275  
 Geschäftsbericht 2010 147  
 Jahreshauptversammlung 267  
 Mieterbonitätsprüfung online 483  
 Neue Münchner Brennstoffverordnung 589  
 Räum- und Streupflicht 585  
 Vergleichsmietensammlung 202
- Hausbesitzer Versicherung  
 Geschäftsbericht 395  
 Jubiläum 448
- Hausfrieden  
 Fristlose Kündigung 546  
 Ruhestörung 546
- Hausgeld  
 Klagerecht 389  
 Stimmrechtsentzug 388  
 Versammlungsausschluss 388
- Hausnotruf  
 Hilfe auf Knopfdruck 340
- Heiz- und Wasserkosten  
 Funkerfassung 592
- Heizkosten  
 Ablesung 489  
 Duldungspflicht 489
- Heizkostenabrechnung  
 Kürzungsrecht 333
- Herbstliche Rutschpartie  
 Verkehrssicherungspflicht 535
- Hypo Kulturstiftung  
 Denkmalpreis 455
- I**nstandhaltungspflicht  
 Wiederaufbau 210
- Instandhaltungsrücklage  
 Änderung Verteilungsschlüssel 499
- K**autions  
 Eigentumswechsel 594, 489, 490  
 Einstweilige Verfügung 550  
 Fristlose Kündigung 453, 379  
 Mitbürgschaft 491  
 Rückzahlung 491  
 Rückzahlungsanspruch 596  
 Tod des Mieters 594  
 Verjährung 596  
 Verjährungsbeginn 380, 380  
 Verpfändetes Sparbuch 596, 489, 550
- Kautions  
 Verzinsungspflicht 595
- Kündigung  
 Anwaltskosten 12  
 Darlegungs- und Beweislast 331  
 Formmangel 52  
 Gebrauchsentzug 381  
 Gesundheitsgefährdung 331  
 Gewerberaummietrecht 545  
 Kündigungssperrfrist 546  
 Mangelbeseitigung 542  
 Nichtbefolgen eines rechtskräftigen Urteils 493  
 Nichtzahlung der Kautions 379  
 Nutzungsentschädigung 547  
 Pünktliche Mietzahlung 492  
 Räumung 547  
 rechtskräftiges Urteil 493  
 Reihenhäuser 546  
 Ruhestörungen 546
- Schadenersatzanspruch 174  
 Sozialleistungen 492  
 Unverzügliche Aufrechnung 380  
 Vertragswidrige Nutzung 381  
 Verwirkung 543  
 Wohnungsbesichtigung 493
- Kündigungsgrund  
 Erbauseinandersetzung 437  
 Erbengemeinschaft 437  
 Wirtschaftliche Verwertung 437
- Kündigungssperrfrist  
 Reihenhäusern 546
- Kündungsverzicht  
 Individualvereinbarung 493, 51  
 Unwirksamkeit 545  
 Zeitraum 51
- L**ärm  
 Nachtruhe 600  
 Wohngeräusche 600
- Lokalbaukommission München  
 Bauberatung 552
- M**akler  
 Provision 371
- Mangel  
 Altbau 600  
 Anzeigepflicht 104  
 Feuchtigkeit 600, 547  
 Graffiti 104  
 Hinweispflicht 547  
 Mietminderung 104  
 Nachtruhe 600  
 Stromkreis 172  
 Ungeeignete Maßnahmen 54  
 Zweifelhafte Mängel 437
- Miete  
 Stellflächen im Hof 599  
 Unpünktliche Zahlung 210  
 Vorzeitige Renovierung 542
- Mieterhöhung  
 Fördermittel 495  
 Identifizierbarkeit des Unterzeichners 52
- Mietminderung  
 Aufrechnungsbeschränkung 496  
 Baulärm-Regressanspruch 549  
 Nichtraucherchutz 436  
 Stromunterbrechung 174  
 Urkundenprozess 497
- Mietrecht  
 Modernisierungspflicht 495  
 Tod des Nießbrauchers 494
- Mietrechtsänderungsgesetz  
 Energetische Modernisierung 403
- Mietrechtsänderungsgesetz  
 Minderungsausschluss 401  
 Vereinfachte Räumung 401
- Mietstruktur  
 Änderung 438  
 Bruttomiete 438  
 Nettomiete 438
- Mietvertrag  
 Allgemeine Geschäftsbedingungen 331  
 Anfechtungsrecht 382  
 Anscheinsbeweis 382  
 Anspruch auf Kfz-Stellplatz/Garage 105  
 Arglistige Täuschung 382  
 Ehegatten als Vertragspartner 382  
 Elektrowartungspflicht 386  
 Vertragspartner 382
- Mietzahlung  
 Mietminderung 331
- Modernisierung  
 Ankündigung 598  
 Duldungspflicht 209  
 Kündigung 209  
 Modernisierungspflicht 495  
 Rauchmelder 498  
 Vereisung alter Fensterbauten 54  
 Wärmedämmung 509  
 Zivilrechtliche Hürden 509
- Münchner Immobilien fokus  
 Mietrecht für Vermieter 291
- Münchner Mietspiegel 2011 203
- N**achbarrecht  
 Wärmedämmung 509  
 Zivilrechtliche Hürden 509
- Nachmieter  
 Nachmieterklausel 498
- Neues Mietrecht  
 Mietrechtsreform 276
- Nießbrauch  
 Gestaltungsmöglichkeiten 66  
 Vermögensübertragung 66
- Ö**ffentliches Baurecht  
 Bauantrag 334  
 Erhaltungssatzungen 442  
 Riesenposterwerbeanlage 334
- P**arabolantenne  
 HD-Qualität 105  
 Empfang über Internet 497
- S**chadenersatzanspruch  
 Sondereigentümer 328  
 Wohnungseigentümer 328
- Schönheitsreparaturen  
 Erstattungsansprüche des Mieters 279  
 Fachhandwerkerklausel 599  
 Farbgestaltung 172  
 Formularklausel 485  
 Im Formularmietvertrag 385  
 Individualvereinbarung 385  
 Schadenersatzansprüche 104  
 Summierungseffekt 385  
 Übergabeprotokoll 486, 385  
 Unwirksame Klausel 486  
 Unwirksamkeit einer Formularklausel 380  
 Verjährung 279  
 Zuschlag zur Grundmiete 380
- Stadtentwicklung  
 Stadtquartiere 393  
 Standortdialog 393
- Stellflächen  
 Nutzungserlaubnis 599
- Steuerrecht  
 Familiengesellschaft 444
- T**hema des Monats  
 Heft 1–12 401
- Tod des Mieters  
 Kautions 594
- Trinkwasserverordnung  
 Anzeigepflicht 427  
 Aufzeichnungspflicht 427  
 Aushangpflicht 427  
 Informationspflicht 427  
 Jährliche Prüfpflicht 427  
 Straftat 427  
 Zentrale Warmwasseraufbereitung 427
- V**erbilligte Vermietung  
 Steuerliche Änderungen 588
- Verjährung  
 Schadenersatzansprüche 497  
 Eigentumswohnung 497
- Verkehrssicherungspflicht  
 Ofen 598  
 Räum- und Streupflicht 585  
 Rutschpartie 535
- Vermögensnachfolge  
 Testament 390
- Verwalter  
 Keine grenzenlosen Aufträge 499  
 Klagerecht 389  
 Wiederbestellung 329
- Verwaltungsunterlagen  
 Einsichtsrecht 385
- Vorkaufrecht  
 Miethöhen 116
- W**artung  
 Elektroanlage 386  
 Wartungspflicht  
 Elektroanlage 386  
 Wasserkosten  
 Funkerfassung 592  
 Wirtschaftliche Verwertbarkeit  
 Abriss von Altbau 173

- Wohnnutzung
    - Leerstand 331
  - Wohnrecht
    - Betriebskosten 210
  - Wohnungsbesichtigung
    - Besichtigungstermine 174
  - Wohnungseigentümer
    - Einsichtsrecht 388
    - Hausgeldschulden 388
  - Wohnungseigentümergeinschaft
    - Folgeschäden am Sondereigentum 328
    - Parabolantenne 13
    - Qualifizierte Mehrheit 60
    - Räum und Streupflicht 60, 601
    - Rechnungslegung 61
    - Rechnungsprüfung 61
    - Rechts- und Parteifähigkeit 65
    - Sichtblenden 601
  - Wohnungseigentümergeinschaft
    - Sonderbelastung 114
    - Sondereigentum 601
    - Sondernutzungsrecht 602
    - Sonderumlage 603
    - Teilungserklärung 330
    - Umzugskostenpauschale 499
    - Verjährung 497
    - Verkehrssicherungspflicht 60, 601
    - Vermietung an ständig wechselnde  
Feriengäste 330
    - Versorgungssperre 329
    - Verteilerschlüssel Heizkosten 328
  - Zahlungsverzug 329
  - Zulässige Wohnnutzung 330
  - Wohnungseigentüerversammlung
    - Änderung des Verteilerschlüssels 330
  - Anfechtungsklage 328
  - Anforderungen 436
  - Begründung 436
  - Beschlussanfechtung 329
  - Beschlusssammlung 431
  - Einberufung 431
  - Einberufungspflicht 431
  - Niederschrift 431
  - Protokoll 12
  - Rederecht 60
  - Schriftlicher Beschluss 175
  - Stimmrechtsfragen 431
  - Teilnehmer 431
  - Versammlungsablauf 431
  - Versammlungsort 431
  - Versammlungszeitpunkt 431
  - Verwalterbestellung 329
  - Wohnungseigentumsrecht
    - Umzugskostenpauschale 499
- Z**ahlungsverzug
- Eingang der Miete 52
  - Teilzahlungen 280
  - Schadenminderungspflicht 548
- Zweifamilienhaus
- Sonderkündigungsrecht 106, 494