

Beck professionell

Richtig vermieten

Rechtssicherheit für den Vermieter

von
Jürgen Herrlein

2. Auflage



Verlag C.H. Beck München 2015

Verlag C.H. Beck im Internet:
www.beck.de

ISBN 978 3 406 68367 1

Zu [Leseprobe](#) und [Inhaltsverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Stichwortverzeichnis

A

Abmahnung 252
Abnahmeprotokoll 81
Abrechnung 306
Abrechnung der Betriebskosten 105
Abrechnungsfrist 106
Abrechnungsjahr 312
Abrechnungsmaßstab 113
Abrechnungspflicht 105
Abrechnungsprüfung 313
Abrechnungssaldo 120
Abrechnungszeitraum 106, 312
Abschlusszwang 38
Alkoholiker 265
Alleinauftrag 39
Allgemeine Geschäftsbedingungen 45
Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz 22
Anbahnung des Mietvertrags 21
Angehörige des Haushalts 270
Ankündigung der Arbeiten 218
Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme 173
Ankündigungsfrist 220
Anlage der Sicherheit 58
Antidiskriminierungsstelle 33
Antidiskriminierungsverbände 33

Aufbewahrungspflicht 340
Aufrechnung 65
Aufwendungsersatz 220
Ausschluss von Einwendungen 124
Ausübungsfrist 254

B

Bagatellgrenze 334
Bankbürgschaft 59
Barkautions 57, 306
Bauabzugsteuer 331
Bauleistung 333
Bauliche Veränderungen 217
– durch den Mieter 223
Bedingung 231
Beendigung des Mietverhältnisses 231
Belegeinsicht 121
Belegkopien 122
Belegprüfung 313
Beleidigungen 265
Beleuchtung 97
Beseitigungsanspruch 31
Besichtigungsrecht
– des Vermieters 227
Bestellerprinzip 41
Betriebskosten 87, 298
– Veränderung 124

Betriebskostenabrechnung

– Haushaltsnahe Dienstleistungen 317

Betriebskostenarten 91

Betriebskostenvorauszahlung

– Anpassung 125

Betriebskostenvorauszahlungen

– Umlage 89

Betrug 266

Beweislast 214

Breitbandnetz 99

Bruttowarmmiete 87

Bürgen 307

Bürgerschaft 59

D

Diebstahl 266

Diskriminierungsverbot 26, 27

Drittmittel 153, 190

Drogenhandel 265

Duldungspflicht des Mieters 196

E

Ehegatte 239

Eichgesetz 127

Eichrecht 127

Eigenbedarf 269

Eigentumsvorbehalt 296

Eigentumswohnung 309

Einsparung von Energie und
Wasser 220

Einsparung von Primärenergie 167

Einwendungen des Mieters 120

Einzugsermächtigung 66

Energetische Modernisierung 166

Energieausweis 36

Energieeffizienz 103

Entwässerung 93

Erben 239

Erhöhung des Gebrauchswerts 169

Ersatzmieter 235

F

Familienangehörige 239, 269

Flächenabweichung 49

Flächenschlüssel 115

Form

– Mietvertrag 43

Form der Abrechnung 109

Formularverträge 45

Fortsetzungsfiktion 236

Fortsetzungswiderspruch 236

Freistellungsauftrag 317

Freistellungsbescheinigung 334

Fristlose Kündigung wegen Zah-
lungsverzugs 244

G

Gartenpflege 96

Gebäudereinigung 95

Gebrauchseinschränkung 309, 310

Gebrauchsgewährung 207, 309

Gebrauchsüberlassung an Dritte 27

Gemeinschaftsantennenanlage 99

Geruchsbelästigungen 266

Gesetzliches Pfandrecht 287

Gesundheitsgefährdung 261

Grillen 68

Grundsteuer 336

Grundstückslasten 92

H

Haftpflichtversicherung 98

Härteeinwand 177

Härteklausel 193

Hauptpflichten 208

Hausfrieden 264

Hausfriedensbruch 266

Haushaltsnahe Dienstleistung 317,
319

Haushaltsnahe Handwerker-
leistung 319

Haushaltsnahes Beschäftigungs-
verhältnis 318

Hausordnung 67

Hauswart 98

Hundegebell 264

I

Indexmiete 140, 205

Insolvenz des Mieters 291

Insolvenzverfahren 297

beck-shop.de

Instandhaltung 208

Instandsetzung 208

J

Jahressperrfrist 143

K

Kaltmiete 88

Kappungsgrenze 150, 164

Kautionsabrechnung 305

Kinder 239

Kinderlärm 264

Klauselkontrolle 46

Kleinreparaturen 56, 209

Klimaschutz 167

Kontrahierungszwang 31

Kopierkosten 123

Kostentrennung 116

Kündigung 243

Kündigung des Mietvertrags 243

Kündigungsbeschränkung 283

Kündigungsgrund 243, 259

Kündigungsrechtsverzicht 50

Kündigung wegen Eigenbedarfs 269

Kündigung wegen Gefährdung der Gesundheit 260

Kündigung wegen Modernisierung oder Sanierung 279

Kündigung wegen Störung des Hausfriedens 263

Kündigung wegen Verzugs mit der Sicherheitsleistung 266

L

Lärmstörungen 264

Lebenspartner 239

Leerstand 115

Legionellenbefall 130

Legionellenprüfung 129

M

Mahnung 249

Makler 38

Mängel 207

Mängel der Mietsache 210

Mietaufhebungsvertrag 231

Mietdatenbank 146

Mietdauer 50

Mieteigentumsanteil 115

Mieterhöhung 137, 142

– Form 153

Mieterhöhungserklärung 191

Mieterhöhungsverfahren 179

Mieterhöhung wegen Modernisierung 162

Mieterschäden 299

Mieterwechsel 106, 111

Miethöhe 51

Mietkaution 315

Mietminderung 119, 207

– Berechnung 212

Mietnormaden 298

Mietobjekt 48

Mietpreisbremse 203

– Ausnahmen 205

– Geltungsbereich 203

– Indexmiete 205

– Staffelmiete 205

– zulässige Miete 204

Mietrückstand 252

Mietsicherheit 56

– Rückgabe 305

Mietspiegel 144

Mietvertrag 43

Mietvorvertrag 37

Mietwertgutachten 146

Minderungsausschluss 201

Minderungsquote 212

Mittelbare Benachteiligung 23

Modernisierung 217, 219

Modernisierungskosten

– Aufteilung 182

Modernisierungsmaßnahmen 163

Müllbeseitigung 94

Musik 264

N

Nachbelastung von Betriebskosten 109

Nachmieter 30, 234

Nießbrauch 332

Nutzungsabsicht 272

Nutzungsinteresse 273

Nutzungszweck 209

O

Ordentliche Kündigung 266

Ordentliche Kündigung wegen
Zahlungsverzug 268

Ortsübliche Vergleichsmiete 142,
164

P

Pacht 21

Parabolantenne 28, 63, 266

Party 264

Pauschale

– für Betriebskosten 88

Personen- und Lastenaufzugs 93

Pfändungspfandrecht 296

Prüfungsrecht 120

Q

Quotenabgeltungsklausel 55

R

Ratenzahlung 237

Rauchwarnmelder 131

Raumsicherungsübereignungsver-
trag 296

Rechtsmangel 210

Rechtzeitige Übergabe 208

Reduzierung des Wasserver-
brauchs 168

Regelinsolvenzverfahren 291

Reparaturrechnungen 340

Restschuldbefreiung 292

Rückbau 224

Rückgabe der Mietsache 299

Rücknahme 77

S

Sachmangel 210

Sachversicherung 98

Schäden 81

Schadensersatzanspruch 32

Schlussabwicklung 299

Schonfrist 255

Schonfristzahlung 268

Schönheitsreparaturen 53, 209

Schornsteinreinigung 97

Schriftform 43

Selbstauskunft 33

Sonderkündigungsrecht 196, 200,
220

Sonstige Betriebskosten 100

Sparbuch 60

Spielplatz 97

Staffelmiete 138, 205

Straßenreinigung 94

Stromkosten 97

T

Tätlichkeiten 265

Teilklausivmiete 88

Teilkündigung von Neben-
räumen 282

Tierhaltung 61

Tod des Mieters 28, 239

Treppenhausreinigung 68

Türenschnitten 264

U

Übergabe 77

Übergabeprotokoll 77

Überweisung 66

Umlagemafstab 114

Umlageschlüssel 113, 118, 312

Unnerlaubte Handlungen des
Mieters 298

Ungezieferbekämpfung 95

Unmittelbare Benachteiligung 23

Unterlassungsanspruch 32

Untervermietung 64

V

Verbesserung der allgemeinen
Wohnverhältnisse 171

Verbesserung der Mietsache 219

Verbraucherinsolvenz 292

Verbraucherinsolvenz-
verfahren 292

Vergleichswohnungen 148

beck-shop.de

Verjährung 133, 214, 300
 Verkehrssicherungspflicht 209
 Verlorene Schlüssel 302
 Vermieterbescheinigung 85
 Vermieterpfandrecht 287, 295
 Vermieterwechsel 106
 Vermietungsbeschränkung 309
 Versorgungssperre 285
 Vertragsgemäße Abnutzung 81
 Vertragsinhalt 47
 Vertragsparteien 48
 Vertragsschluss 44
 Vertragsverletzung 264, 267
 Vertragswidrige Kündigung 278
 Verwahrung 21
 Verwaltungstätigkeit des Hausmeisters 99
 Verwertungsabsicht 279
 Verwertungshindernis 280
 Verwertungskündigung 278
 Verwirkung 134
 Verzug 249
 Vorauszahlungen
 – Betriebskosten 88
 Vorbehaltlose Zahlung 213
 Vorgetäuschter Eigenbedarf 278
 Vorratskündigung 272

W

Wärmecontracting 101
 Wärmedurchgangskoeffizient 187

Wäschepflege 100
 Wasserversorgung 92
 Wechsel der Vertragsparteien 234
 Widerruf 69
 – Fernabsatzvertrag 70
 – Frist 74
 – Rechtsfolgen 74
 – Verbraucher 69
 – Widerrufsbelehrung 72
 Winterdienst 95
 Wirtschaftlichkeit 119
 Wirtschaftseinheit 115
 Wohnflächenberechnung 114
 Wohnungsbeschreibung 49
 Wohnungsumwandlung 283
 Wohnwertverbesserung 170

Z

Zahl der Mietobjekte 117
 Zahl der Nutzer 117
 Zahlungsverzug 247, 268
 Zeitablauf 231
 Zinsabschlagsteuer 315
 Zinsen 306
 Zugesicherte Eigenschaft 211
 Zurückbehaltung 65
 Zurückbehaltungsrecht 215
 Zurückgelassene Gegenstände des Mieters 304
 Zweifamilienhaus 281
 Zwischenabrechnung 106