

Miete

Kommentar

Bearbeitet von
Hubert Blank, Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus

5. Auflage 2017. Buch. XVI, 1659 S. In Leinen
ISBN 978 3 406 69080 8
Format (B x L): 12,8 x 19,4 cm

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Mietrecht, Pachtrecht, Leasing, Immobilienverwaltung](#)

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

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

beck-shop.de

Register

DIE FACHBUCHHANDLUNG

Fette Zahlen bezeichnen die Paragraphen des BGB,
magere Zahlen bezeichnen die Randnummern

Abbruch der Vertragsverhandlungen 535 42

Abbuchung 558b 9

Abbuchungsermächtigung 556b 38

Abflussprinzip 556 131, 263

Abflussreinigung 556 26

Abgasanlage 556 28

Abgeltungsklausel 535 497

Abhilfefrist 543 188

Ablehnung Mieterhöhungsverlangen 558b 3

Ablösezahlung 535 646

Abmahnung 541 4ff.; 543 185ff.; 569 33; 573 13

Abnutzung der Mietsache 538 1ff.

Abrechnungseinheit 556 167

Abrechnungsfrist 556 193, 284

Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten s. Umlagemaßstab

Abrechnungszeitraum 556 137, 282

Abriß des Gebäudes 573 151, 162, 218

Abrißgenehmigung 573 219

Abschlussoption 542 200

Abschreibung 535 673

Absender Mieterhöhungserklärung Vorbem 557 21

Abstandsanzahlung 535 645

Abstellplätze 536 100; 543 133; 550 36; 556 75

Abtretung

– der Miete 535 719; 562 6

– des Kündigungsrechts 542 40

– von Gehaltsansprüchen 551 36

Abwägungskriterien Mieterhöhung 559 25

Abwasserkosten 556 25

Abwesenheitspfleger 535 223

Abwicklungsschuldverhältnis 563 18

Abwohnbarer Baukostenzuschuss s. Baukostenzuschuss

Adressat Mieterhöhungserklärung Vorbem 557 22

Aktiengesellschaft 535 148

Alleingesellschafter 566 40

Allgemein üblicher Zustand 559 36

Allgemeine Geschäftsbedingungen 535 94ff.

Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz 535 49ff.

Altbau 535 292, 542

Alternativkündigung 573 68

Alternativwohnung 573 117, 212

Amateurfunker 535 539

Anbietpflicht 573 117ff.

Änderung

– des Umlagemaßstabs 556a 26, 45

– des Vertragszwecks 535 510

Änderungskündigung 542 19; 573 249

Änderungsvertrag 550 52, 81

Anerkannte Pauschalwerte 559b 14

Anerkannte wissenschaftliche Grundsätze, Mietspiegelerstellung 558d 4

Anerkennung, qualifizierter Mietspiegel 558d 11

Anfechtung 542 251; 566 56; 574 19; 577 24

Angespannter Wohnungsmarkt 556d 12; 566 56; 574 19; 577 24

Ankündigung

– von Erhaltungsmaßnahmen 555a 13

– von Modernisierungsmaßnahmen 555c 1ff.; 555d 28

Ankündigungsklausel 543 178

Anlagencontracting 555b 10b

Anliegerkosten 559 8

Annahme der Erbschaft 564 20

Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen 560 18ff.; 569 80

Anrechnung von Drittmitteln 558 49; 559a 1

Antenne 535 522

Anwendungsbereich, Miethöhevorschriften Vorbem 557 5

Anzeigespflicht bei Mängeln 536c 2ff.; 543 114

Anzurechnende Kosten, Modernisierungsmieterhöhung 559 15

Aperiodische Kosten 556 174

Architektenhonorar 559 16

Art der Wohnung 558 21

Aufhebungsvertrag 550 55

Aufklärungspflicht 536b 17; 542 255;
543 48
Auflassung 577 69
Auflassungsvormerkung 577 70
Auflockerungsrechtsprechung 550 50
Auflösende Bedingung 572 10
Aufnahme
– des Ehegatten 540 28
– des Lebenspartners 540 28
– von Hausangestellten 540 29
– von Lebensgefährten 540 37
– von Pflegepersonen 540 29
– von Verwandten 540 28
Aufrechnung 543 177; 566d 1 ff.; 569 73
**Aufwendungen für die Wohnung als
Härtegrund** 574 49
Aufwendungsdarlehen 558 58; 559a 10
Aufwendungsersatz 536a 39; 539 1 ff.;
555a 23; 555f. 17; 563 29; 566 58; 559 16
**Aufwendungsersatzansprüche, Verjäh-
rung** 548 28, 37
Aufwendungszuschüsse 558 57; 559a 9
Aufzug 536 18a; 555b 37; 556 58
Aufzugsanlange 556 80
Aufzugsversicherung 556 81
Auskunft aus Mietdatenbank 558e 7
**Auskunftsanspruch, Begrenzung der
Wiedervermietungsmiete** 556g 12
Ausländerzuschlag 535 629, 665
Ausreißermieten 558 46
Ausschlagung der Erbschaft 564 14, 20;
580 12
**Ausschluss Modernisierungs-
mieterhöhung** 559 24
Ausschlussfrist 556 201, 285; 569 71
**Ausschlussvereinbarungen,
Mieterhöhungen** 557 15
Außen-GbR 550 66; 580 6
Außerordentliche Kündigung 542 141 ff.;
573d 1 ff.; 574 14; 575a 1 ff.; 580 1 ff.;
580a 1 ff., 20
Ausstattung der Wohnung 558 26
Austauschpfändung 562 21
Auszugspauschale 535 651; 555 11

Bagatellmaßnahmen 555c 26
– Modernisierungsmieterhöhung 559 2
Barkautions 551 6; 566a 6
Barrierefreiheit 536 19; 554a 1 ff.
Baualter 558 31
Baugenehmigung 573 219
Bauherr 559a 3
– Begriff 559 7
Baukostenzuschuss 535 203, 643; 547 6;
550 23; 558 59; 559a 11; 566 59; 566b 6;
566c 7

Bauliche Änderung 535 519; 543 54, 110;
546 35; 555b 2
Bauliche Veränderung 559 11
Baumängel 536 21
Baumaßnahmen 536 25
Baunebenkosten 559 16
Bauordnungsbestimmungen 536 25
Befreiender Schuldnerwechsel 535 283
Befristungsinteresse 575 6, 21
Begründung
– der Kündigungserklärung 542 67; 569
86 ff.; 573 203 ff.; 573a 31; 573b 17; 573d 6
– der Widerspruchserklärung 574b 5
– Mieterhöhung 558a 8
– von Wohnungseigentum 566 32
Begründungsmittel, sonstige 558a 56
Behinderung 554a 8
– als Härtegrund 574 44
Behördliche Beanstandungen 536 28
Behördliches Benutzungsverbot 536a 20
**Begrenzung der Wiedervermietungs-
miete** 556d 1
– Auskunftsanspruch 556g 12
– Ausnahmen 556f 1
– Landeverordnung 556d 22
– Modernisierungen 556e 23
– Neubauwohnung 556f 2
– Rechtsfolgen 556g 1
– Rügepflicht 556g 12
– umfassende Modernisierung 556f 9
– Vormiete 556e 1
Beifügung Mietspiegel 558a 14
Belästigungen 536 32; 573 34
Belastungsvollmacht 577 62a
Belege 559b 10
Belegeinsicht 556 184, 243, 273
Belegkopien 556 188
Beleidigung 543 28
Beleuchtung 556 76
Benutzungsverbot 543 86
**Berechnung, Modernisierungs-
mieterhöhung** 559 20; 559b 6
Bereicherungsanspruch 539 9, 30; 566 60
– Verjährung 548 30, 51, 65
Bergarbeiterwohnung 576 6
Berliner Räumung 546 119
Berufliche Nutzung 535 583; 573 32
**Berufliche Schwierigkeiten als Härte-
grund** 574 50
Berufsbedarf s. Gewerbebedarf
Beschädigung der Mietsache 538 3; 563 38
– Kündigung 543 54
– Verjährung 548 25
Beschaffenheit der Wohnung 558 29
Beschränkter Vollstreckungsauftrag 546
109

Besichtigung, Vergleichswohnungen 558a 53
Besichtigungsrecht des Vermieters 535 339
Besitzdiener 540 45
Besitznahmerecht 562b 6
Besitzübergabe 566 24
Bestätigungsklausel 550 96
Bestätigungsschreiben 550 31
Bestellung von Grundpfandrechten 567 3
Besucher 538 20; 540 38
Betretungsrecht 555f. 24
Betreuer 535 181, 262
Betriebsbedarf 573 179, 221; 575 19, 28; 576 12
Betriebsführungscontracting 555b 10b; 556c 21
Betriebskosten 535 676; 556 1ff.; 563 31
 – der Eigentumswohnung 556 262ff.
 – des Geschäftsraums 556 275ff.
 – Verjährung 548 45; 556 234
Betriebskostenabrechnung 556 131ff., 282; 565 27
Betriebskostenerhöhung 560 5; 569 80
Betriebskostenermäßigung 560 14
Betriebskostenpauschale; 546a 38; 556 119, 225; 560 2ff.; 569 80
Betriebskostenpiegel 556 155
Betriebskostenvorauszahlung 556 123, 173, 289; 560 2; 560 18
Betriebspflicht 535 319
Betriebsübergang 576b 7
Beurkundungsabrede 550 93
Bewachungskosten 556 98
Beweisaufnahme
 – Vermutungswirkung 558d 18
 – Zustimmungsprozess 558b 29
Beweislast, Begrenzung der Wieder- vermietungsmiete 556d 39
Beweissicherungsverfahren 543 193
BGB-Gesellschaft 535 149, 254; 566 34, 41, 52
Blumenkästen 535 519, 549
Bodenabbauvertrag 544 2
Bordell 536 36; 543 53
Breitbandnetz 535 526; 555b 41; 556 93
Brennstoffversorgungsanlage 556 44
Briefkasten 536 37
Briefwechsel 550 31
Bruchteilsgemeinschaft 535 171
Bürgschaft 551 9ff., 113; 566 94; 566a 12
 – auf erstes Anfordern 551 28ff.
CB-Funker 535 539
Centermanagement 556 277

Chance of control Klausel 540 86
Contracting 555b
Dachrinnenreinigung 556 99
Darlehen 559a 4, 5, 6
Datenauswertung, Mieterspiegel 558d 9
Datenerhebung, Mieterspiegelerstellung 558d 7
Dauernutzungsrecht 567 11
Dauernutzungsvertrag 573 261
Dauerwohnrecht 567 11
Degressive Förderung 559b 15
Deklaratorisches Schuldanerkennnis 538 10; 556 228
Diebstahl 543 47
Dienstverhältnis 576 4; 576b 5
Dingliches Wohnrecht 535 179; 567 11
Direktabrechnung 556a 48
Dokumentation, Mieterspiegelerstellung 558d 10
Doppelte Schriftformklausel 550 100
Doppelvermietung 535 288; 536 38; 536a 3
Drittmittel 558 49; 559a 1
Drohungen 543 54
Dübellöcher 538 28; 546 39
Duldung einer Modernisierung 559 2
Duldungspflicht
 – für Erhaltungsmaßnahmen 555a 10, 35
 – für Modernisierung 555c 29; 555d 1ff., 35
Dürftigkeitseinrede 564 25
Duschen 535 561
Effizienzverbesserung 556c 15
Eheähnliche Gemeinschaft s. nichteheliche Gemeinschaft
Eheleute als Mieter 535 228
Ehescheidung 535 241
Ehewohnung 566 16
Eichkosten 556 22
Eigenbedarf 566 71; 573 37
Eigenkapitalkosten 535 671
Eigenmächtige Räumung 546 134
Eigennutzungsstatbestand 575 9, 26
Eigentümer 535 145
Eigentümergeinschaft 535 173
Eigentümerwechsel 542 103; 550 29; 556 249; 562 5; 566 1ff.; 566a 1; 573c 10
Eigentumsübergang 566 13, 29; 566e 1ff.
Eigentumswohnung 535 206, 323, 330, 372, 537, 582, 597; 536 216; 536a 71; 540 27; 546 24; 548 43; 554a 24; 555a 12, 44; 555d 44; 556 13, 209, 262; 556c 4; 566 104; 567 4
Eilmaßnahmen 536a 62

Einfamilienhaus 546 42a
 Einheitlichkeit der Vertragsurkunde 550 47
 Einheitstheorie 566 31
 Einkaufszentrum 535 312; 536 41
 Einliegerwohnung 573a 1; 574 59
 Einmalmiete 535 9, 204; 547 3; 566c 8; 579 2
 Einrichtungen 535 515; 539 19ff.; 554a 21; 566 62
 Eintrittsrecht bei Tod des Mieters 563 1ff.
 Einwendungsausschluss 556 217, 287, 293
 Einwurfeinschreiben 542 84
 Einzelöfen 556c 11
 Einziehungsermächtigung 558b 9
 Einzugsermächtigung 556b 29
 Einzugspause 535 651; 555 11
 Elektroanlage 536 42
 Elektro-Check 556 99
 Elektronische Form 568 17ff.
 E-mail 550 119; 568 11
 Endenergie 555b 4
 Endrenovierungsklausel 535 489
 Energetische Modernisierung – Begriff 555b 3
 – Minderungsausschluss 536 195; 543 95
 Energetischer Zustand 558 32
 Energieausweis 535 45
 Energiepass 536 43
 Energiesparverordnung 536 44
 Energieversorgung 555b 41
 EnEV 535 300
 Enthädigung für Vorenthaltung 546a 41
 Entwässerung 556 25
 Entzug des Mietgebrauchs 543 73, 83; 555a 33; 555d 32
 Erbbaurecht 535 176; 567 11; 577 14
 Erbe des Mieters 563 58; 564 1ff.; 573d 9
 Erbengemeinschaft 535 163; 550 66
 Erbfallschulden 564 19
 Erblässerschulden 564 19
 Erbschein 564 35; 580 19
 Erbteilskauf 577 24
 Erdbebenversicherung 556 82
 Erfüllungsgehilfe 538 19
 Erfüllungsverweigerung 536a 13
 Ergänzungstatsachen 573 207; 574 60
 Ergänzungsvertrag 550 52, 81
 Erhaltungsmaßnahmen 555a 1ff.
 Erhöhung von Betriebskostenvorauszahlungen 560 18ff.
 Erhöhungsvorbehalt s. Mehrbelastungsabrede

Erläuterung, Modernisierungsmieterhöhung 559b 11
 Erlöschen des Vermieterpfandrechts 562a 1ff.; 562b 25
 Ermächtigung zur Kündigung 542 41; 568 14
 Erneuerbare Energien 536 45
 Erneuerungsmaßnahmen 555a 5
 Ersatzansprüche des Vermieters, Verjährung 548 4
 Ersatzmieter 542 226
 Ersatzraumbeschaffungspflicht 574 32
 Ersatzraumsuche 574 33
 Ersatzwohnung 574 41
 Erschließungskosten 559 8
 Erschütterungen 536 46
 Ersetzungsbefugnis 546a 39
 Erster Förderweg Vorbem 557 7
 Erwerbermodell 577 19
 Essentialia negotii 535 31
 Etagenheizung 556 48; 556c 8
 Existenzgefährdung 550 86
 Fachhandwerkerklausel 535 457
 Fahrräder 535 591
 Fahrstuhl s. Aufzug
 Fälligkeit der Miete 556b 1ff.; 579 1ff.
 Fälligkeitsprinzip 556 133
 Familienangehörige 573 52; 577 26; 577a 17
 Farbwahlklausel 535 453
 Fehlbelegte Sozialwohnung 573 181, 223
 Fehlbelegungsabgabe, Kappungsgrenze 558 78
 Fehlender Ersatzraum als Härtegrund 574 30
 Feldbesetzung, Mietspiegel 558d 8
 Felskammer 578 9
 Ferienhaus 549 53; 573 4
 Ferienhausgebiet 549 53
 Ferienwohnung 549 53; 573 4
 Fernabsatz, Mieterhöhung 558b 11
 Fernsehantenne 535 522
 Fernwärme 555b 10; 556 45
 Feuchtigkeit 536 47
 Feuchtigkeitsschäden 538 43ff.; 543 99
 Feuerlöscher 556 99
 Feuerschutzeinrichtung 556 99
 Feuerversicherung 538 24
 Finanzierungskosten 559 16
 Flächenabweichung 536 235
 Fogging 536 50
 Fördermittel 559 21
 Förderung, öffentliche Vorbem 557 7
 Formularmietvertrag 535 94ff.

Fortschreibung

- Mietspiegel 558c 18
- qualifizierter Mietspiegel 558d 14
- Fortsetzung des Mietverhältnisses 574a 1 ff.**
 - bei Tod des Mieters 563a 1 ff.
- Fortsetzungsverlangen 574a 1**
- Frankfurter Räumung 546 118**
- Freistellungsklausel 548 62**
- Freizeichnungsklausel 535 431**
- Fremdkapitalkosten 535 672**
- Fristenplan für Schönheitsreparaturen 535 444**
- Fristlose Kündigung 543 1 ff.; 569 1 ff.; 574 15**
- Frustrierte Aufwendungen 536a 40**
- Fullcontracting 556 46; 556c 29**
- Funkablesung 555b 40**
- Funkantenne 535 539**
- Fürsorgepflicht des Vermieters 535 383**

- Garage 536 52; 543 133**
- Garantiehafung 536a 17**
- Garantieversprechen 551 32**
- Gartenpflege 535 414556 24, 69**
- Gaseinzelfuerstätte 556 50**
- Gebäudehaftpflicht 556 81**
- Gebäudelüftung 555b 17**
- Gebäudereinigung 556 64**
- Gebäudeversicherung 538 24**
- Gebrauchsbeeinträchtigungen 536 53**
- Gebrauchsfortsetzung 545 10**
- Gebrauchsgewährung 535 325 ff.**
- Gebrauchsüberlassung an Dritte s. Untermiete**
- Gebrauchswert 559 19**
- Gebrauchswerterhöhende Maßnahmen 555b 28**
- Gefährdung der Mietsache 543 100, 202**
- Gefälligkeit 540 21**
- Gefälligkeitsmiete 535 10**
- Gegensprechanlage 556 80, 99**
- Geltungserhaltende Reduktion 535 116**
- Gemeinsamer Haushalt 563 4**
- Gemeinschaftsantenne 535 522; 556 91**
- Gemeinschaftseinrichtung 536 55**
- Gemeinschaftsstrom 556 76**
- Generalquittung 538 11**
- Genossenschaftswohnung 573 200**
- Geruchsbelästigung 536 55; 543 56**
- Geschäftserweiterung 535 511**
- Geschäftsgrundlage 543 222**
- Geschäftsraum, Kündigungsfristen 580a 15**
- Geschäftsraummiete 535 19, 415, 506, 624, 644, 702; 536 227; 536a 6, 35; 536b 11; 538 62; 540 7, 26, 61; 542 12, 68, 74,**

- 154, 221; 545 31, 130; 551 129; 552 11; 555 15; 560 60; 569 109; 578 11**
- Geschichte des Miethöherechts Vorbem 557 2**
- Gesellschafterwechsel 566 35; 573 45**
- Gesetzlicher Umlagemaßstab 556a 32**
- Gestaffelte Kündigung 542 18**
- Gestattung 540 21**
- Gestattungsvertrag 535 5**
- Gesundheitsgefährdung 536 61; 569 1 ff., 96**
- Gewerbebedarf 573 159, 166, 190, 216, 227; 575 9**
- Gewerbezuschlag 535 626, 664**
- Gewerbliche Nutzung 535 583; 543 56; 573 32**
- Gewerbliche Weitervermietung 536 5; 540 17; 556 210; 562 14; 565 1 ff.; 573 7; 574 7; 577 39; 578 12**
- Gewerbliche Zwischenmiete s. gewerbliche Weitervermietung**
- Gleitklausel 535 612; 536b 27**
- GmbH 535 148**
- Grillen 535 560**
- Größe der Wohnung 558 22**
- Grundmiete, Begriff 535 605**
- Grundsanierung 535 436**
- Grundschild 567 3**
- Grundsteuer 556 10; 560 13**
- Grundsteuererhöhung 560 13**
- Grundstücksbenutzungsvertrag 544 2**
- Grundstücksmiete 535 30; 550 8; 578 3; 579 4; 580a 2**
- Gütergemeinschaft 535 166**
- Haftpflichtversicherung 556 78**
- Hamburger Räumung 546 129**
- Handwerker 538 21**
- Härtegründe**
 - bei Modernisierung 555d 15
 - bei Vertragsbeendigung 574 20
- Härteeinwand, Form und Frist 559 38**
- Hausfrieden 535 552; 573 34**
- Hausfriedensbruch 543 28**
- Hausfriedensstörungen 569 17; 573 34**
- Haushaltsangehörige 573 49; 577 26; 577a 17**
- Haushaltsgeräte 535 540**
- Haushaltsnahe Leistungen 556 257**
- Hausmeister s. Hauswart**
- Hausmeisterservice 556 88**
- Hausordnung 543 57**
- Hausratsversicherung 538 31; 556 82**
- Hausrecht 535 287; 540 41**
- Haustürgeschäfte 535 131**
- Hausverwalter 535 186; 566 44; 573 202**
- Hausverwaltungsvollmacht 542 52**

Hauswart 556 84
Heizkessel 555b 58
Heizkosten 556 28
Heizkostenabrechnung 556a 20
Heizkostenpauschale 556 121
Heizkostenverteiler 556 37
HeizkostenVO 535 299
Heizung 536 62
Hemmung der Verjährung 548 70
Herabgesetzte Kappungsgrenze 558 72a
Herabsetzung der Miete 550 54; 573b 21
Hinterlegung 543 147
Höhere Gewalt 538 23, 44
Hohes Alter als Härtegrund 574 42
Höhlen 578 9
Hundehaltung 535 565
Hypothek 567 3

Identifizierbarkeit von Vergleichs-
wohnungen 558a 49
Indexklausel 535 607
Indexmiete 546a 27; 557b 1
Individualvereinbarung 535 103
Inklusivmiete s. Pauschalmiete
– Mietspiegel 558a 22
Innentemperaturen 536 88
Insolvenz des Mieters 542 152; 546 57;
546a 66; 551 127; 556 255; 562 31;
569 61
Insolvenz des Vermieters 542 173; 551
73, 124; 556 254; 566a 28; 566b 9; 566c
12; 566d 10
Insolvenzverwalter 535 216, 267; 546 14;
562 34; 566 45
Instandhaltung 535 347ff., 408ff.; 536 92;
559 13
Instandhaltungskosten 535 677; 556 224
Instandsetzung 535 369ff.; 536 92; 555a 4;
559 13
Instandsetzungskosten 556 5; 559 17
– Schätzung 559 18
Interessenverband, Mietspiegel-
erstellung 558c 12
Inventarverzeichnis 564 26
Irrtumsanfechtung 542 254

Jahresmiete 543 158
Jahresnutzungsgrad 555b 8
Jahresperrfrist 558 7
– Indexmiete 557b 9
– Rechtsfolgen 558 18
– Untermietzuschlag 558 13
Jobcenter 543 139
Jugendwohnheim 549 38; 551 82
Juristische Person 535 148, 260; 550 68;
566 34; 573 42; 577a 18; 580 4

Kabelweitersendung 556 92
Kanalgebühr 556 25
Kanalverstopfung 538 28
Kappungsgrenze 558 67
– herabgesetzte 558 77
– Wegfall Fehlbelegungsabgabe 558 73
Karenzfrist 573c 6
Katzenhaltung 535 565
Kauf 566 27
Kauf bricht nicht Miete 566 1ff.
Kautions 551 1ff.; 554a 15; 541 33; 565 48;
566 65; 566a 1ff.
– Kündigung bei Verzug 543 22; 569 37ff.
– Verfallklausel 555 13
– Verjährung 548 60; 551 41, 60, 116
Kellermann 577 20
Kellerräume 536 73
Kenntnis des Mieters vom Mangel 536b 1ff.
Kerntsachen 573 207; 574 60
Kettenmietvertrag 575 78
KG 535 147
Kiesausbeutungsvertrag 544 2
Kinder 546 78
Kinderlärm 536 76; 569 26
Kinderreichtum als Härtegrund 574 57
Kinderwagen 535 591
Klagefrist 558b 26
Kläranlage 556 27
Kleinreparaturen, Zuschlag zum
Mietspiegel 558a 23
Kleinreparaturklausel 535 410
Kleintiere 535 564
Klimaschützende Maßnahmen 555b 26
Knebelungsvertrag 535 714
Konkludente Zustimmung zur
Mieterhöhung 558b 9
Konkurrenzschutz 535 308; 536 74;
566 66
Kosten
– der Kündigung 542 108
– der Räumung 546 85
Kostenmiete Vorbeh 557 6, 13
Kostenmietklausel 557 15
Kostenneutralität 556c 18
Krankheit als Härtegrund 574 44
Kundenfeindliche Auslegung 535 115
Kündigung
– Abriss des Gebäudes 573 151, 162, 218
– anstößiger Lebenswandel 543 46
– Begriff 542 9
– Begründung 542 67; 569 86ff.; 573
203ff.; 573a 31; 573b 17; 573d 6
– bei Beendigung des Nießbrauchs 542 145
– bei Erlöschen des Erbbaurechts 542 151
– bei Insolvenz des Mieters 542 152
– bei Insolvenz des Vermieters 542 173

- bei Nacherbfolge **542** 150
- bei provozierten Vertragsverletzungen **569** 31
- Belästigungen **573** 34
- Beleidigung **543** 28
- Betriebsbedarf **573** 176, 221; **576** 12
- der Mitgliedschaft **542** 170
- Diebstahl **543** 47
- durch Betreuer **542** 64
- durch Bevollmächtigte **542** 50; **568** 12
- durch Einschreiben **542** 75
- durch Schriftsatz **568** 15
- Eigenbedarf **573** 37, 210
- Entzug des Mietgebrauchs **543** 73, 83; **555a** 33; **555d** 32
- Ermächtigung **542** 41; **568** 14
- Fehlbelegte Sozialwohnung **573** 181, 223
- fristlose **543** 1 ff.; **574** 15
- Gefährdung der Mietsache **543** 100, 202
- gegenüber Erben des Mieters **564** 32; **573d** 9
- gegenüber geisteskrankem Mieter **543** 56; **573** 16, 198
- gegenüber Geschäftsunfähigen **542** 36, 88
- gegenüber Rechtsnachfolger des Mieters **563** 62
- Gesellschafterbedarf **573** 44
- Gesundheitsgefährdung **569** 1 ff., 96
- Gewerbebedarf **573** 159, 166, 190, 216, 227;
- Hausfriedensbruch **543** 28
- Hausfriedensstörungen **569** 17; **573** 34
- in Schriftsatz **542** 22
- Kosten **542** 108
- Mangel der Mietsache **543** 91; **569** 96
- Mieterhöhung **573** 170, 249
- Modernisierungsmaßnahme **573** 160, 167, 220
- nach Erwerb in der Zwangsversteigerung **542** 175
- nach Mieterhöhung **561** 1
- Nichtbeachtung der Schriftform **550** 74
- Nötigung **543** 28
- öffentliches Interesse **573** 187, 226
- Pflichtverletzung **573** 9, 209
- Rechtsmittel **542** 106
- Rücknahme **542** 98
- Sanierungsmaßnahme **573** 160, 167, 220
- Schaffung neuen Wohnraums **573b** 1 ff.
- Schriftform **542** 74; **568** 1 ff.; **569** 15
- Steuervorteile **573** 197, 229
- Strafanzeige **543** 41
- Tötlichkeiten **543** 28
- Tierhaltung **543** 64
- Überbelegung **543** 64, 113; **573** 185, 224

- Übergabe einer mangelhaften Sache **543** 79; **569** 96
- üble Nachrede **543** 28
- Umdeutung **542** 28, 219
- Umwandlung in Wohnungseigentum **573** 171; **577a** 1 ff.
- unerlaubte Gebrauchsüberlassung **543** 117, 207
- unerlaubte Gewerbenutzung **573** 32
- unter Bedingung **542** 15, 20
- Untermiete **573** 32, 35
- unpünktliche Mietzahlung **543** 11; **569** 93; **573** 33
- unseriöses Prozessverhalten **543** 45
- Unterbelegung **573** 186, 225
- Verkauf der Wohnung **573** 154, 163, 215
- Verletzung von Aufklärungspflichten **543** 48
- Verletzung von Vertragspflichten **573** 9, 209
- Verleumdung **543** 28
- vertragswidriger Gebrauch **573** 19
- Verzögerung der Übergabe **543** 74
- Verzug mit Betriebskosten **543** 26
- Verzug mit Kautions **543** 22; **569** 37 ff.; **573** 26
- Verzug mit Zahlung von Prozesskosten **543** 27; **573** 27
- Wegfall der Geschäftsgrundlage **543** 222
- wichtiger Grund **543** 6
- Widerruf **542** 98
- wirtschaftliche Verwertung **573** 146 ff., 214
- Zahlungsverzug **543** 122, 211; **551** 22; **560** 27; **569** 48, 92; **573** 22
- Zerrüttung der Vertragsgrundlage **543** 9; **569** 29
- zu Protokoll **568** 16
- Zugang **542** 77
- Kündigungsausschluss, Staffelmiete** **557a** 18
- Kündigungsausschlussvereinbarung** **542** 188; **550** 16; **555f.** 16, 26; **566** 68; **575** 83, 87 ff.; **577a** 10
- Kündigungsberechtigter** **542** 39
- Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung** **577a** 1 ff.
- Kündigungsempfänger** **542** 31
- Kündigungsfolgeschaden** **542** 112 ff.
- Kündigungsfrist** **542** 25; **563** 34; **566** 69; **573a** 30; **573b** 18; **573c** 1 ff.; **573d** 1 ff.; **575a** 1 ff.; **576** 1 ff.; **580a** 1 ff.; **561** 13
- für Geschäftsraum **580a** 15
- Kündigungsrecht** **558b** 14
- Abtretung **542** 40
- Ausschluss **550** 84, 104

Register

Magere Zahlen bezeichnen die Randnummern des BGB

- bei Eigentümerwechsel 566 67, 70
- bei Verweigerung der Untermieterlaubnis 540 69ff.; 543 88
- des Erben 564 32
- Indexmiete 557b 16
- Staffelmiete 557a 16
- Kündigungsschutz nach Mieterhöhung** 569 76

Kündigungstag 573c 4; 573d 10; 575a 7

Kündigungstermin 573c 4; 580a 12

Kündigungswiderspruch 564 45; 568 20; 573d 8; 574 1ff.; 574a 1ff.; 575 68; 575a 5

– bei Werkwohnung 576a 1ff.

Kürzungsbeträge 558 49; 559b 15

Kürzungsmittel 559a 1

KWK-Anlage 555b 10

Lage der Wohnung 558 36

Landesverordnung, Begrenzung der Wiedervermietungsmiete 556d 22

Lärm 535 553; 536 75; 543 58, 111

Lasten der Mietsache 535 601ff.

Lastenaufzug s. **Aufzug**

Lastschriftverfahren 556b 37; 543 167, 558b 9

Laufende Aufwendungen 535 669

Lebenshaltungskostenindex 557b 7

Lebenspartner 540 28; 563 42

Leerstand 556 177; 556a 11, 27

Leihe 540 22; 566 8

Leistungsprinzip 556 131

Leistungsvorbehalt 535 609; 536b 28

Leitungswasserversicherung 538 24

Lieferanten 538 21

Lösungsklausel 542 168

Luxusmodernisierung 555b 31; 575 13; 559 12

Mahnbescheid 548 74

Mahnschreiben 555 12

Makaturklausel 535 494

Mangel 536 1ff.; 546a 29; 556 226

– Kündigung 543 91; 569 96

– Schadensersatzansprüche 536a 1ff.; 555a 32; 555d 31; 555f. 14

Mängel, Mieterhöhung 558 30

Mangelanzeigepflicht 536c 1ff.; 543 114

Mangelbeseitigung 548 67; 563 35; 566 74

Mangelkenntnis des Mieters 536b 1ff.; 543 97

Marktmiete 546a 36

Massengeschäfte 535 54

Mehrbelastungsabrede 555c 17; 556 115, 281; 560 4

Mehrwertsteuer s. **Umsatzsteuer**

Mietabänderungsvereinbarung 557 2

– Form 557 3

– Grenzen 557 11

– Inhalt 557 8

– Zeitpunkt 557 7

Mietanpassungsvereinbarung 557b 1

Mietaufhebungsvertrag 542 211; 566 15; 573 263; 577 80

Mietausfall 538 41; 542 116; 546a 46, 58; 548 7, 23

Mietausfallversicherung 556 82

Mietausfallwagnis 535 680

Mietdatenbank 558a 30; 558e 1

Miete

– vom Nichtberechtigten 536 215

– von Räumen 535 12

Mieterbenennungsrecht 573 176

Mieterdarlehen 547 9; 566 75; 559a 5

Mieterereinkommen 559 29

Mieterhöhung 566 76

– Ausschlussvereinbarungen 557 15

– Begründung 558a 8

– bei Modernisierung 559 1

– bei Untermiete 553 22

– Erklärung 559b 1

– Formalien **Vorbem** 557 19

– Kostenmietklausel 557 15

– Kündigungsrecht 561 1

– mit Vergleichswohnungen 558a 40

– ortsübliche Vergleichsmiete 558 1

– Prozess 558b 20

– Reaktion Mieter 558b 2

– Rechtsfolgen der Zustimmung 558b 15

– Sachverständigengutachten 558a 32

– Teilzustimmung 558 15

– Werkmietwohnungen 557 16

– Wohnungsgröße 557 18

– Zeitmietvertrag 557 17

– Zustimmung des Mieters 558b 4

Mieterhöhungserklärung

– Absender **Vorbem** 557 21

– Adressat **Vorbem** 557 22

– bei Drittmitteln 558 59

– Form **Vorbem** 557 23

– Indexmiete 557b 10

– Indexmiete 557b 8

– Zeitpunkt 559b 17

– Zugang **Vorbem** 557 27

Mieterhöhungsverlangen 558a 2

– Inhalt 558a 5

– Nachbesserung 558b 36

– während des Prozesses 558a 4

Mietermodernisierung 535 519; 554a 2

Mieterwechsel 535 280; 550 27; 556 252; 573c 10, 34

Mieterselbstauskunft 542 255

Mietgarantieklausel 536 233
Miethöhebeschränkungen, Vorbem
 557 15
Miethöherecht
 – Geschichte **Vorbem** 557 2
 – verfassungsrechtliche Vorgaben **Vorbem**
 557 2
Mietkaution s. Kautio
Mietminderung 536 1 ff.; 555a 31; 555d
 30; 555f. 12; 566 81
Mietpreisbegrenzung 566 78
Mietprelsbremse 556d 1
Mietpreisüberhöhung 535 653 ff.; 546a
 32; 548 52; 551 48; 557 11; 559 22
 – Indexmiete 557b 24
 – Staffelmiete 557a 22
Mietpreisübersicht des Finanzamtes
 558c 7
Mietrückstände, Verjährung 548 44;
 551 26
Mietschuldenfreiheitsbescheinigung 535
 720
Mietsicherheit s. Kautio
Mietspiegel 546a 37; 558a 13; 558c 1
 – Anerkennung 558d 11
 – Datenauswertung 558d 9
 – einfacher 558c 15
 – Feldbesetzung 558d 8
 – Fortschreibung 558c 18
 – Orientierungshilfen 558d 23
 – qualifizierter 558a 59; 558b 32; 558d 1
 – rechtliche Qualifikation 558c 4
 – vergleichbare Gemeinde 558a 19
 – Vermutungswirkung 558d 18
 – Zuschläge 558a 21
Mietspiegelauflistung 558c 6
Mietspiegelerstellung
 – anerkannte wissenschaftliche Grundsätze
 558d 4
 – Dokumentation 558d 10
Mietspiegelgültigkeit 558c 16, 17
Mietverhältnis
 – auf bestimmte Zeit s. Zeitmietvertrag
 – auf Lebenszeit 542 185; 544 15, 26; 550
 21; 563 19; 572 11; 574a 12; 575 86
 – über Grundstücke 578 1 ff.; 580a 2
 – über Räume 578 1 ff.; 580a 5
 – über Wohnraum 535 12
 – unter auflösender Bedingung 542 186;
 550 21; 572 9 ff.; 575 81
 – unter Befristung 542 187
Mietverlustversicherung 556 82
Mietvertrag zugunsten Dritter 535 277
Mietvertragsabschluss, Begrenzung der
Wiedervermietungsmiete 556d 9
Mietvorauszahlung 535 642; 547 3

Mietvorvertrag 550 11; 566 8
Mietwucher 535 715
Mietzins 535 604; 566 79
Mietzinsreduzierung 573b 22
Mietzuschlag 535 625
Minderung der Miete s. Mietminderung
Minderungsausschluss 536 177 ff., 195 ff.
Minderungsquote 536 164 ff.
Mischraummiete 535 23; 555 2; 565 21;
 573 3; 574 4; 577 10
Mischungsverhältnis, ortsübliche
Vergleichsmiete 558 48
Mitbestimmungsrecht des Betriebsrats
 573 179
Mithaftung des Veräußerers 566 93
Mobilitätsinteresse 575 99
Möblierter Wohnraum 549 10; 573c 15
 – Mieterhöhung 558a 25
Möbliierungszuschlag 535 628, 663;
 558a 28
Modernisierende Instandsetzung
 555a 4
Modernisierung 536 93; 537 24; 555b 1 ff.
 – Begrenzung der Wiedervermietungsmiete
 556e 23
 – Kappungsgrenze 558 76
 – umfassende 556f 9
Modernisierungsmaßnahme 559 14
Modernisierungsmieterhöhung
 – Abwägung 559 25
 – Berechnung 559 20
 – Instandsetzungskosten 559b 15
 – Rechtsnachfolge 559b 5
 – Umfang 559 15
 – Verhältnis zu § 554 559 2
 – Verhältnis zu § 558 559 3
 – Wirkung 559b 20
Modernisierungsmieterhöhungserklä-
rung 559b 1
Modernisierungstatbestand 575 13, 27
Monatsmiete 580a 10; 543 157
Müllbeseitigung 556 59
Müllmengenerrfassungsanlage 556 63
Musikausübung 535 554

Nachbargemeinde, Mietspiegel 558a 19
Nachbesserung Mieterhöhungsverlan-
gen 558b 36
Nachhaltigkeit 555b 21
Nachholklausel 550 89, 106
Nachholrecht 569 52, 75
Nachlasserbenschulden 564 19
Nachlassinsolvenzverfahren 564 23
Nachlasspfleger 535 223
Nachlasspflegschaft 564 39, 48; 580 23
Nachlassverbindlichkeiten 564 19

Nachlassverwalter 535 226
Nachlassverwaltung 564 22, 39, 48; 580 23
Nachmieter 542 226
Nachmieterklausel 542 237
Nachträglich entstandene Kündigungsgründe 573 262ff.
Nachtspeichergerät 535 54
Name 550 61; 568 7
Nebenkosten, Begriff 535 623
Negatives Schuldanerkenntnis 538 11
Neu für Alt 538 38
Neubau 536 94
Neubauwohnung, Begrenzung der Wiedervermietungsmiete 556f 2
Neubeginn der Verjährung 548 85
Nicht zu vertretende Umstände 559 37
Nichteheliche Gemeinschaften 535 242; 540 37; 546 80; 553 26; 562 14; 563 49
Niederschlagswasser 556 25
Niesbrauch 535 177; 566 33; 567 6ff.
Notarielle Beurkundung 550 73
Notarielle Form 535 41
Nötigung 543 28
Notmaßnahmen 536a 61
Novation 535 48; 550 57; 555a 28
Nutzenenergie 555b 5
Nutzfläche 536 95
Nutzungsentschädigung 543 134; 546a 1ff., 66; 566 82
– Verjährung 548 33
Nutzungserweiterung, Jahressperrfrist 558 13
Nutzungsvertrag 535 5

Obdachloseneinweisung 546a 17
Obhutspflicht 535 546; 543 60
Öffentliche Lasten 556 10
OHG 535 147
Öltankversicherung 556 81
Opfergrenze 535 374; 536a 56
Optionsrecht 542 200ff.; 566 83
Optische Beeinträchtigungen 536 99
Ordentliche Kündigung 573 1ff.
Orientierungshilfe, Mietspiegel 558d 23
Ortsübliche Miete 546a 33
Ortsübliche Vergleichsmiete
– Begriff 558 18
– Mischungsverhältnis 558 48

Parabolantenne 535 523ff.; 543 61
Parkettboden 538 61
Parkplätze 536 100
Patronatserklärung 551 37
Pauschalmiete 546a 38; 556 225; 560 2, 59
Pauschalwerte 555c 23; 559b 14
Personenaufzug s. Aufzug

Personengesellschaft 535 147; 573 43; 577a 14; 577a 27
Personenhandelsgesellschaft 550 66; 564 7; 566 35; 573 47; 580 5
Pfandrecht s. Vermieterpfandrecht
Pfändung von Wertpapieren 562 13
Pfändungspfandrecht 562 28
Pfandverkauf 562 37
Pfandverwertung 562 37
Pflichtverletzung 573 9
Photovoltaik 555b 13
Plakate 535 593
Planabweichungen 536 102
Potestativbedingung 542 15
Praxisschild 535 294
Preisbindung, Ende Vorbem 557 19
Preisgebundene Mieten 558 42
Preisgebundener Wohnungsbau, Staffelmiete 557a 3
Primärenergie 555b 22
Primärenergiefaktor 555b 24
Pro-rata-temporis-Regelung 535 497
Prozesskosten, Kündigung bei Zahlungsverzug 543 27; 551 22; 573 27

Qualifizierte Abmahnung 543 186
Qualifizierter Mietspiegel 558d 1
– Fortschreibung 558d 14
– Mieterhöhungsverlangen 558a 59, 558b 32
Quartalsmiete 543 158
Quartalsregelung 580a 13
Quittung 535 720
Quotenhaftungsklausel 535 497

Ratsbeschluss Mietspiegelerstellung 558c 10
Rauchen 535 548
Rauchverbot 536 104
Rauchwarnmelder 555b 55; 556 100
Raummiete 578 6; 579 5; 580a 5
Raumsicherungsübereignungsvertrag 562 15, 33
Räumung 546 30
Räumungsaufforderung 536 103
Räumungsfrist 546a 9, 50; 571 6; 575a 6
Räumungsunfähigkeit 574 42
Räumungsverfügung 546 130
Räumungsvollstreckung 546 76; 562 40
Rauschgift 543 62
RDM-Immobilienpreisspiegel 558c 7
Realteilung 577 84
Rechnungseingangsprinzip 556 133
Rechtsbedingung 542 16
Rechtsfolgen, Zustimmung Mieterhöhung 558b 15

Rechtsirrtum 543 143; 560 28, 36; 573 15, 28
Rechtsmangel 536 211 ff.; 536a 23; 536b 6
Rechtsschutzversicherung 556 82
Rechtzeitigkeitsklausel 556b 19; 569 53; 579 7
Regelungsverfügung 546 131
Regressanspruch des Versicherers 538 24 ff.
Regressionsmethode 558d 9
Regressverzicht des Versicherers 538 25 ff.
Reinigungspflicht 535 486, 546
Renovierungsklausel 535 432
Renovierungskosten 542 124
Renovierungsmaßnahme 537 24; 539 16; s. auch Schönheitsreparaturen
Rentenschuld 567 3
Reparaturversicherung 556 82
Reugeld 555 8
Rollstuhl 535 591
Rotationsprinzip 549 39
Rückbau 555b 19
Rückbaupflicht 546 35, 92; 546a 20; 554a 19
 – Verjährung 548 4, 24
Rückerlangungswille 546a 19
Rückförderung, Begrenzung der
 Wiedervermietungsmiete 556d 35
Rückgabeanspruch 548 56
Rückgabeklausel 535 489
Rückgabepflicht 546 1 ff.; 546a 7; 566 84; 570 1 ff.; 571 1 ff.
 – bei Untermiete 546 9, 59, 81
Rückgabeprotokoll 538 9
Rücknahme der Kündigung 542 98
Rücktritt 572 1 ff.; 574 18; 577 24
Rügepflicht, Begrenzung der Wieder-
 vermietungsmiete 556g 12
Ruhezeiten 535 555
Rundfunkantenne 535 522

Sachentscheidungsvoraussetzung,
 Zustimmungsklage 558a 1
Sachmangel 536 3; 543 91
Sachversicherung 538 24; 556 78
Sachverständigengutachten,
 vorprozessual 558a 32
Sachverständiger, Anforderungen an
 Person 558a 33
Saldoklage 543 181
Salvatorische Ergänzungsklausel 535 108
Salvatorische Erhaltungsklausel 535 107
Salvatorische Klausel 535 41; 550 88, 105
Sammelversicherung 556 83

Sanierungsmaßnahme 537 24
Sanitäre Einrichtungen 536 109
Schadensersatzansprüche bei
 Eigentümerwechsel 566 85
Schadenspauschalierung 555 7
Schadensversicherung 538 82
Schallschutz 535 304; 536 110
Schätzung 559 18
Schenkung 566 27; 577 24
Schiedsvertrag 566 89
Schimmel s. Feuchtigkeitsschäden
Schimmelbildung 536 111
Schließanlage 546 23
Schlüssel 536 112; 546 21; 546a 12
Schmutz 536 113
Schonfrist 569 52
Schönheitsreparaturen 535 416 ff.; 538 60; 543 63, 112; 563 39; 566 90
 – Rechtsfolgen bei unwirksamer Klausel 535 417 ff.
 – Verjährung 548 7, 22, 30, 67
 – Zuschlag zum Mietspiegel 558a 22
Schornsteinreinigung 556 77
Schriftform 535 38; 542 74, 550 1 ff., 30
 – der Kündigung 568 1 ff.; 569 15
 – Indexmiete 557b 4
 – Staffelmiete 557a 4
Schriftformabrede 550 101
Schriftformklausel 535 104; 550 100
Schuldanerkenntnis 538 10, 11; 556 228
Schuldbeitritt 551 33
Schuldmitübernahme 551 33; 569 65
Schulprobleme als Härtegrund 574 50
Schutzbereich des Mietvertrags 536a 38
Schwangerschaft als Härtegrund 574 48
Selbständiges Strafversprechen 555 5
Selbstauskunft des Mieters 542 255
Selbstbeseitigungsrecht des Mieters 536a 54 ff.; 555f. 15
Selbsthilferecht 562b 1 ff.
SEPA-Lastschrift 556b 37
Sicherheit 536 114
Sicherheitsleistung 562c 1 ff.
Sicherungsabtretung 551 8; 566a 12
Sicherungseigentum 562 15, 36
Sicherungsverfügung 546 130
Sickergruben 556 27
Signaturgesetz 568 18
Sonderkündigungsrecht 558b 13; 561 1
 – bei Modernisierung 555e 1 ff.
 – bei Tod des Mieters 563a 9
Sondernutzungsrecht 567 4
Sonnenkollektor 555b 14
Sonnenschutz 536 115
Sonstige Betriebskosten 556 97, 103, 116
Sortimentsbindung 535 319a

Register

Magere Zahlen bezeichnen die Randnummern des BGB

Sozialamt 543 139
Sozialklausel s. Kündigungwiderspruch
Spaltungstheorie 566 31
Spanne
– Mietspiegel 558a 17; 558d 23
– ortsübliche Vergleichsmiete 558 47
Spannungsklausel 535 608
Sparbuch 551 7, 112; 566a 11
Sperrecht 562a 5; 562b 5
Sperfrist für Kündigung 577a 1 ff.
Spermüll 543 63; 556 61
Spielplätze 556 74
Staffelmiete 546a 27; 557a 1
– Anwendungsbereich 557a 2
– Begrenzung der Wiedervermietungsmiete 556d 3
– Form 557a 4
– Inhalt der Vereinbarung 557a 8
– preisgebundener Wohnungsbau 557a 3
– Wegfall der Geschäftsgrundlage 557a 23
– Wirkung 557a 14
Starre Fristen 535 448
Stellvertretung, offene Vorbem 557 21, 26
Stichprobe, Mietspiegelerstellung 558d 7
Stichtagsdifferenz 558b 34
Stillschweigende Verlängerung des Mietvertrags 545 1 ff.
Störung des Hausfriedens 569 19; 573 34
Straßenbaubeiträge 559 8
Straßenreinigung 556 59
Stromsparende Maßnahme 555b 18
Studentenwohnheim 549 37; 551 82
Stundung des Herausgabeanspruchs 546a 50
Stundungsvereinbarung 543 146; 548 84
Subjektiver Mangelbegriff 536 3
Suizidgefahr 569 27; 574 45
Synopse, MHG Vorschriften Vorbem 557 1

Tabellenmethode 558d 9
Tagesmiete 580a 8
Tankreinigung 556 35
Tapetenklausel 535 494
Tätlichkeiten 543 28
Tatsachenirrtum 543 143; 573 15
Tauben 543 64
Taubenplage 536 116
Tausch 566 27
Technische Anlagen 555b 12
Technische Normen 535 302; 536 3
Teilabrechnung 556 211
Teilbedarf 573b 25

Teilgewerbliche Nutzung, Mieterhöhung 558a 26
Teilklausurmiete 556 120a; 560 2
Teilkündigung 542 96; 573 71; 573b 1 ff.; 573b 25
Teilpauschalmiete 556 120a
Teilräumung 546 48; 546a 13
Teilrückgabe 546 47; 546a 13, 51
– Verjährung 548 17
Teilvermietung 553 10
Teilerstörung der Mietsache 536a 10
Teilzustimmung 558b 12
– Mieterhöhung 558 15
Telefax 542 86; 550 121; 568 11
Teppichboden 535 518
– Grundreinigung 535 437
Teppichbodenabnutzung 538 28
Terrorversicherung 556 79
Testamentsvollstrecker 535 227; 564 39, 47; 580 23, 28
Textform 550 115 ff.; **Vorbem** 557 23
Tierhaltung 535 564 ff.; 543 64
Tilgungsbestimmung 543 126, 154
Tod des Mieters 563 1 ff.; 564 5; 577 34; 577a 11; 580 1 ff.
Transparenzgebot 535 111
Treppenhaus 536 118
Treuhandkonto 551 62; 566a 10, 24
Treupflichtverletzung 550 86
Treuwidrige Kündigung 573 140
Trinkwasser 536 120
Trinkwasserverordnung 535 301; 556 21

Überbelegung 540 33; 543 65, 113; 573 185
Übergabe der Mietsache 535 288
Übergabe einer mangelhaften Sache 543 79
Übergabeprotokoll 538 7
Überhöhter Eigenbedarf 573 145
Überlassung 535 287; 566 18
Überlegungsfrist 558b 18
– Kündigung 561 13
Überraschende Klausel 535 113
Üble Nachrede 543 28
Üblichkeit der Miete 558 45
Umbaumaßnahme 537 24; 539 16
Umdeutung der Kündigung 542 28, 219
Umdeutung einer Befristung 575 31
Umfeldmängel 536 125
Umlage nach Wirtschaftseinheiten 556a 18
Umlagemaßstab
– bei Gewerbemiete 556a 23, 56
– bei Mischnutzung 556a 22

– für Betriebskosten 556a 1 ff.
 – für Heizkosten 556a 8, 12
 – für preisgebundenen Wohnraum 556a 38
 – Modernisierungsmieterhöhung 559 19
Umlageschlüssel, Modernisierungs-
mieterhöhung 559 19
Umlagevereinbarung 556 101
Umsatzeinbußen 536 127
Umsatzmiete 535 604; 536 176
Umsatzsteuer 535 631 ff.; 546a 47; 566 91
Umsatzzusagen 536 126
Umstellung der Heizungsart 555b 43
Umstellungsankündigung 556c 23
Umwandlung von Miet- in Eigentums-
wohnungen 573 171; 577 1 ff.; 577a 1 ff.
Umwelteinflüsse 536 9
Umweltgifte 536 130; 536a 31
Umweltveränderungen 535 378
Unbekannter Erbe 564 31
Unechte Werkswohnung 573 180, 222;
575 19
Unerlaubte Gebrauchsüberlassung 543
117, 207
Ungeziefer 536 137
Ungezieferbekämpfung 556 68
Unklarheitenregel 535 114
Unpfändbare Gegenstände 562 18
Unpünktliche Mietzahlung 543 11; 569
93; 573 33
Unterbelegung 573 186, 225
Untergang der Mietsache 536a 4, 9
Unterlassungsklage bei vertragswidri-
gem Gebrauch 541 1 ff.
Untermiete 535 681; 536 214; 538 22; 540
1 ff. 546 81; 546a 8, 24; 550 59; 553 1 ff.;
555d 44; 562 14; 565 16; 573 7; 573c 11;
577 36
Untermieterlaubnis 540 46; 553 1 ff.
Untermietzuschlag 535 625; 540 66; 553
22; 558 13
Unternehmer 535 125
Unterschrift 550 60; 568 8
Unter-Unter-Miete 540 52
Untervermietung, Mieterhöhung 558a
27
Unwirksame Vereinbarungen 557 21,
557a 24, 557b 25; 558 78; 558a 59, 558b
41, 559 44; 559a 14, 559b 25, 561 21
Urkundenprozess 536 219 ff.
Ursprünglicher Mangel 536a 16
Ursprungsvertrag 550 32

Vandalismusschadensversicherung 556
80
VDM-Preisspiegel 558c 7
Veränderung von Betriebskosten 560 1 ff.

Veränderungsmaßstab, Indexmiete
557b 3
Veräußerung
 – beweglicher Sachen 566 3
 – des Mietobjekts 566 1 ff., 27; 573b 24;
 575 69
 – eines Bruchteils 577a 19
 – von Eigentumswohnungen 566 104
Veräußerungskette 566 39
Verbraucher 535 126
Verbraucherpreisindex 535 617
Verbrauchervertrag 535 124
Verdachtskündigung 573 10
Vereinbarung
 – über Kündigungsfristen 573c 17 ff.; 573d
 13; 575a 10; 580 34
 – über Wohnungsgröße 557 19, 558 25
 – über Erhaltungs- und Modernisierungs-
 maßnahmen 555 f. 1 ff.
 – unwirksame 557 21, 557a 24, 557b 25,
 558 82; 558a 63; 558b 41, 559 44; 559a
 14, 559b 25, 561 21
Verfallklausel 555 6
Verfolgungsanspruch 562b 15
Verfolgungsklage 562b 19
Vergleichswohnungen 558a 43
Verjährung 548 1 ff.
Verkauf der Wohnung 573 154, 163, 215
Verkehrssicherungspflicht 535 348, 385;
536a 30
Verlängerung der Verjährung 548 86
Verlängerungsanspruch bei Zeitmiet-
vertrag 575 50
Verlängerungsklausel 542 183, 193; 575
76
Verlängerungsoption 542 202
Verlängerungsvertrag 550 51, 83; 551 16
Verleumdung 543 28
Verlorener Baukostenzuschuss s. Bau-
kostenzuschuss
Verlust der Vertragsurkunde 550 90
Vermietermehrheit 543 148
Vermieterpfandrecht 546 90; 546a 20;
562 1 ff.; 562a 1 ff.; 566 92
Vermieterwechsel 535 285; 542 103;
552 8; 562 5; 575 72
Vermietung vom Reißbrett 535 36, 288,
307; 536a 12; 550 37
Vermutungswirkung von Mietspiegeln
558d 18
Veröffentlichung eines Mietspiegels 558c
14
Verpfändung von Wertpapieren 551 35;
566a 11
Verpflichtungserklärung öffentlicher
Stellen 569 64

Versicherungskosten 556 78
Versorgungssperre 535 327 ff.
Verspätete Rückgabe 546a 1 ff.
Verspäteter Widerspruch 574b 11
Verteilerschlüssel 556 166
Vertragliche Schriftform 550 92
Vertragsabschlussgebühr 555 650
Vertragsänderung 535 48; 550 57; 555a 28
Vertragsgemäßer Zustand 535 290; 536 8 ff.
Vertragsschluss 550 71
Vertragsstrafe 555 1 ff.
Vertragsübertragungsklausel 535 286
Vertragsunterzeichnung 550 72
Vertragswidriger Gebrauch 573 19
– Unterlassungsklage 541 1 ff.
Vertragszeit 550 14
Vertragszweck, Änderung 535 510
Vertrauensgrundsatz 535 122
Verwaltungskosten 535 674; 556 5, 224, 277
Verweisungseinrede 562a 15
Verwirkung 536 194; 536b 30; 545 35; 546 20; 548 90; 556 234; 569 45
– Modernisierungsmieterhöhung 559b 19
Verzicht auf Verjährungseinrede 548 88
Verzichtsvertrag 577 76
Verzögerung der Übergabe 543 74
Verzug mit der Rückgabe 546a 44
Verzug mit Mangelbeseitigung 536a 32, 57
Videokamera 535 595
Vollmachtsklausel 542 65
Vollstreckungsschutz 546a 9, 50
Vollstreckungsverzicht 546a 50
Vollwartungsverträge 556 176
Vorausverfügung über die Miete 566b 1 ff.
Vorbehaltseigentum 562 16
Vorenthaltung der Mietsache 537 26; 546a 10; 571 4; 576b 18
Vorfalligkeitsklausel 547 4; 556b 72; 579 6
Vorgetäuschter Eigenbedarf 573 64
Vorkaufsrecht 535 41; 550 107; 577 1 ff., 50 ff.
Vormiete
– Begrenzung der Wiedervermietungsmiete 556e 1
– mangelhafte Mietsache 556e 14
Vormietrecht 550 12
Vorratskündigung 573 67
Vorschuss für Mangelbeseitigung 536a 68
Vorsorgemaßnahmen 556 6

Vorteilsausgleich 538 38
Vorwegabzug 556 171
Vorzeitige Rückgabe 546 18
Wärmebedarfsberechnung 559b 13
Wärmecontracting 555b 104; 556 46; 556c 1 ff.
Wärmedämmung 555b 11; 555c 24
Wärmenetz 556c 17
Wärmepumpe 555b 16
Wärmezähler 556 37
Warmwasser 536 138; 556 51
Warmwassergeräte 556 55
Wartungsklausel 535 411
Wartungsvertrag 556 58, 99, 176
Wascheinrichtung 556 24
Wasseraufbereitungsanlage 556 23
Wasserkosten 556 17
Wasserschaden 536 139
Wassersparende Maßnahmen 555b 27
Wasserversorgung 555b 42; 556 17
Wasserzähler 556 52
Wegfall
– des Eigenbedarfs 573 74
– der Geschäftsgrundlage 537 6; 557a 23
Wegnahmerecht
– des Mieters 539 23; 552 1 ff.; 562 39; 563 40
– Verjährung 548 32, 39
Werbegemeinschaft 556 280
Werbetafel 535 7
Werkdienstwohnung 576b 1 ff.
Werkmietwohnung s. Werkwohnung
Werkmietwohnungen 557 16
Werktag 556b 5; 573c 6
Werkwohnung 575 19; 576 1 ff.
Wertsicherungsklausel 535 607 ff.; 536b 26; 546a 27; 557b 1
Wettbewerbsverbot 535 316
Widerruf der Kündigung 542 98
Widerspruch gegen Gebrauchsfortsetzung 545 14
Widerspruchserklärung 574b 1 ff.
Widerspruchsfrist 574b 6
Widerspruchsklausel 542 195
Wiedereinsetzung in den vorigen Stand 558b 26
Windenergieanlage 555b 15
Winterdienst 535 356, 387
Wirkung
– der Kündigung 561 18
– Modernisierungsmieterhöhung 559b 20
Wirkungszeitpunkt Mieterhöhung 559b 21
Wirtschaftliche Verwertung 573 146 ff., 214

Wirtschaftlichkeitsgrundsatz 556 140 ff., 283; 560 57
Wirtschaftseinheit 556 167; 556a 18
Wochenmiete 580a 9
Wohnfläche 536 140
Wohngemeinschaft 535 153, 253; 540 19; 549 9; 562 14; 563 51; 565a 3
Wohnheim 549 37
Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch 549 4; 569 50; 573c 14
Wohnung, Begriff 535 18
Wohnungsbauförderungsgesetz Vorbem 557 12
Wohnungsfürsorgemittel Vorbem 557 9
Wohnungsgenossenschaft 542 170; 543 4
Wohnungsgröße 557 18–19; 558 22
Wohnungstausch 540 23; 577 24
Wohnungswechsel 555 f. 25; 573c 12
Wohnwertmerkmale 558 19
 – unerhebliche 558 36

Zahlung als Zustimmung 558b 9
Zahlungstermin 543 156
Zahlungsverzug 543 27, 122, 211; 546a 63; 551 22; 560 27; 569 48, 92; 573 22
Zeitmietvertrag 542 183 ff.; 557 17; 575 1 ff.; 577a 10
 – Umdeutung in Kündigungsausschluss 575 31
Zentralheizung 556 28
Zimmerlautstärke 535 556
Zinsvergünstigungen 559a 4, 6
Zölibatsklausel 553 28
Zubehör 546 43; 577 11
Zufall 538 23

Zugang Vorbem 557 27
 – Mieterhöhungserklärung **Vorbem** 557 27
Zugesicherte Eigenschaft 536 207 ff.
Zugluft 536 157
Zurückbehaltungsrecht 536 187 ff.; 543 140; 546a 7; 555a 31; 570 1 ff.
 – Mieterhöhung 558b 14
Zurückweisung
 – der Kündigung 542 54
 – Vertreterklärung **Vorbem** 557 26
Zuschlag, Mietspiegel 558a 21 ff.
Zuschlagsbeschluss 546 128
Zuschüsse zur Modernisierung 559a 2
Zustimmung 558b 4
 – Form 558b 8
 – konkludent 558b 9
Zustimmungsfrist 558b 17, 24
Zustimmungsprozess 558b 19, 28
 – Klagefrist 558b 25
Zwangsräumung 540 36
Zwangsversteigerung 542 175; 551 126; 566 108; 566a 31; 566b 10; 566c 13; 566d 11; 577 24
Zwangsverwaltung 535 198; 551 118; 556 216, 253; 566 46; 566a 23; 566b 7; 566c 9; 566d 8;
Zweckentfremdungsgenehmigung 573 217
Zweifamilienhaus 556c 10; 573a 19
Zweitwohnung 535 16; 573 4; 573 111; 573a 15; 574 4; 575 11
Zwischenablesung 556 41
Zwischenumzug als Härtegrund 574 52
Zwischenvermietung s. gewerbliche Weitervermietung
Zwischenwasserzähler 556 182; 556a 40


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG