

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 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.

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
Abstandszahlung 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
Anzeigepflicht 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

Register

Magere Zahlen bezeichnen die Randnummern des BGB

- 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 Lebendgefährten 540 37
– von Pflegepersonen 540 29
– von Verwandten 540 28
Aufrechnung 543 177; 566d 1ff.; 569 73
Aufwendungen für die Wohnung als Härtegrund 574 49
Aufwendungsdarlehen 558 58; 559a 10
Aufwendungsersatz 536a 39; 539 1ff.; 555a 23; 555f. 17; 563 29; 566 58; 559 16
Aufwendungsersatzansprüche, Verjährung 548 28, 37
Aufwendungszuschüsse 558 57; 559a 9
Aufzug 536 18a; 555b 37; 556 58
Aufzugsignalanlage 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 141ff.; 573d 1ff.; 574 14; 575a 1ff.; 580 1ff.; 580a 1ff., 20
Ausstattung der Wohnung 558 26
Austauschpfändung 562 21
Auszugspauschale 535 651; 555 11

Bagatellausmaßnahmen 555c 26
– Modernisierungsmieterhöhung 559 2
Barkaution 551 6; 566a 6
Barrierefreiheit 536 19; 554a 1ff.
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 86ff.; 573 203ff.; 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
Besitzungsrecht des Vermieters 535 339
Besitzdienner 540 45
Besitznahmerecht 562b 6
Besitzübergabe 566 24
Bestätigungskausel 550 96
Bestätigungsbeschreiben 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 Geschäftsräums 556 275f.
– Verjährung 548 45; 556 234
Betriebskostenabrechnung 556 131ff., 282; 565 27
Betriebskostenerhöhung 560 5; 569 80
Betriebskostermäßigung 560 14
Betriebskostenpauschale; 546a 38; 556 119, 225; 560 2ff.; 569 80
Betriebskostenspiegel 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 Wiedervermietungsmiete 556d 39
Beweissicherungsverfahren 543 193
BGB-Gesellschaft 535 149, 254; 566 34, 41, 52
Blumenkästen 535 519, 549
Bodenabbauvetrag 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, Mietspiegel 558d 9
Datenerhebung, Mietspiegelerstellung 558d 7
Dauernutzungsrecht 567 11
Dauernutzungsvertrag 573 261
Dauerwohnsrecht 567 11
Degressive Förderung 559b 15
Deklaratorisches Schuldanerkenntnis 538 10; 556 228
Diebstahl 543 47
Dienstverhältnis 576 4; 576b 5
Dingliches Wohnrecht 535 179; 567 11
Direktabrechnung 556a 48
Dokumentation, Mietspiegelerstellung 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
Eigennächtige Räumung 546 134
Eigennutzungstatbestand 575 9, 26
Eigentümer 535 145
Eigentümergemeinschaft 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
Eilmäßignahmen 536a 62

Register

Magere Zahlen bezeichnen die Randnummern des BGB

- 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 5; 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
Einzugs ermächtigung 556b 29
Einzugs pauschale 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
Entschädigung für Vorenthaltung 546a 41
Entwässerung 556 25
Entzug des Mietgebrauchs 543 73, 83; 555a 33; 555d 32
Erbaurecht 535 176; 567 11; 577 14
Erbe des Mieters 563 58; 564 1ff.; 573d 9
Erbgemeinschaft 535 163; 550 66
Erbfallschulden 564 19
Erblässerschulden 564 19
Erbchein 564 35; 580 19
Erbleitkauf 577 24
Erdbebenversicherung 556 82
Erfüllungs gehilfe 538 19
Erfüllungsverweigerung 536a 13
Ergänzungstatsachen 573 207; 574 60
Ergänzungsvertrag 550 52, 81
Erhaltungsmaßnahmen 555a 1ff.
Erhöhung von Betriebskosten vor aus zahlungen 560 18ff.
Erhöhungsvorbehalt s. Mehrbelastungs abrede
- Erläuterung, Modernisierungsmieter höhung 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 Vermieter, 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.

Fette Zahlen bezeichnen die Paragraphen des BGB

Fortschreibung

- Mietspiegel 558c 18
- qualifizierter Mietspiegel 558d 14

Fortsetzung des Mietverhältnisses 574a 1ff.

- bei Tod des Mieters 563a 1ff.

Fortsetzungsverlangen 574a 1

Frankfurter Räumung 546 1ff.

Freistellungsklausel 548 62

Freizeichnungsklausel 535 431

Fremdkapitalkosten 535 672

Fristenplan für Schönheitsreparaturen

535 444

Fristlose Kündigung 543 1ff.; 569 1ff.; 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

Garantiehaftung 536a 17

Garantiever sprechen 551 32

Gartenpflege 535 414556 24, 69

Gaseinzelfeuerstätte 556 50

Gebäudehaftpflicht 556 81

Gebäudelüftung 555b 17

Gebäu dereinigung 556 64

Gebäudeversicherung 538 24

Gebrauchsbeeinträchtigungen 536 53

Gebrauchsfortsetzung 545 10

Gebrauchsgewährung 535 325ff.

Gebrauchsüberlassung an Dritte s. Untermiete

Gebrauchswert 559 19

Gebrauchsver erhöhende Maßnahmen

555b 28

Gefährdung der Mietsache 543 100, 202

Gefälligkeit 540 21

Gefälligkeitsmiete 535 10

Gegensprech anlage 556 80, 99

Geltungserhaltende Reduktion 535 116

Gemeinsamer Haushalt 563 4

Gemeinschaftsan tenne 535 522; 556 91

Gemeinschaftseinrichtung 536 55

Gemeinschaftsstrom 556 76

Generalquittung 538 11

Genossenschaftswohnung 573 200

Geruchsbelästigung 536 55; 543 56

Geschäftserweiterung 535 511

Geschäftgrundlage 543 222

Geschäftsräum, Kündigungsfristen

580a 15

Geschäftsräum miete 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 1ff., 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 1ff.; 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

Grundschuld 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

Hautürgeschäfte 535 131

Hausverwalter 535 186; 566 44; 573 202

Hausverwaltungsvollmacht 542 52

Register

Magere Zahlen bezeichnen die Randnummern des BGB

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 Vergleichswohnungen 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

Jahressperfrist 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

Kabelweiterleitung 556 92

Kanalgebühr 556 25

Kanalverstopfung 538 28

Kappungsgrenze 558 67

– herabgesetzte 558 77

– Wegfall Fehlbelegungsabgabe 558 78

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

Kellermodell 577 20

Kellerräume 536 73

Kenntnis des Mieters vom Mangel 536b 1ff.

Kerntatsachen 573 207; 574 60

Kettenmietvertrag 575 78

KG 535 147

Kiesausbeutungsvertrag 544 2

Kinder 546 78

Kinderlärm 536 76; 569 26

Kinderrechtum 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 Vorbem 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 Nacherfolge **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** 1ff.; **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** 1ff., 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** 1ff.
- Schriftform **542** 74; **568** 1ff.; **569** 15
- Steuervorteile **573** 197, 229
- Strafanzeige **543** 41
- Täglichkeiten **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** 1ff.
 - 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** 37ff.; **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** 146ff., 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, 87ff.; **577a** 10
- Kündigungsberechtigter** **542** 39
- Kündigungsbeschränkung bei**
Wohnungsumwandlung **577a** 1ff.
- Kündigungsempfänger** **542** 31
- Kündigungsgeschaden** **542** 112ff.
- Kündigungsfrist** **542** 25; **563** 34; **566** 69; **573a** 30; **573b** 18; **573c** 1ff.; **573d** 1ff.; **575a** 1ff.; **576** 1ff.; **580a** 1ff.; **561** 13
- für Geschäftsräume **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 Verveigerung der Untermieterlaubnis **540** 69ff.; **543** 88
 - des Erben **564** 32
 - Indexmiete **557b** 16
 - Staffelmiete **557a** 16
 - Kündigungsenschutz 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
 - Makulaturklausel** **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
 - Mietereinkommen** **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

Fette Zahlen bezeichnen die Paragraphen des BGB

- Mietgarantieklausel** 536 233
- Miethöhebeschränkungen, Vorbem.**
 - 557 15
- Miethöhrerecht**
 - Geschichte **Vorbem** 557 2
 - verfassungsrechtliche Vorgaben **Vorbem** 557 2
- Mietkaution s. Kautions**
- Mietminderung** 536 1ff.; 555a 31; 555d 30; 555f. 12; 566 81
- Mietpreisbegrenzung** 566 78
- Mietpreisbremse** 556d 1
- Mietpreisüberhöhung** 535 653ff.; 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. Kautions**
- 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 1ff.; 580a 2
 - über Räume 578 1ff.; 580a 5
 - über Wohnraum 535 12
 - unter auflösender Bedingung 542 186; 550 21; 572 9ff.; 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

- Mietvertrag** 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 177ff., 195ff.
- Minderungsquote** 536 164ff.
- 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
- Möblierungszuschlag** 535 628, 663; 558a 28
- Modernisierende Instandsetzung** 555a 4
- Modernisierung** 536 93; 537 24; 555b 1ff.
 - 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
- Modernisierungsmieterhöhungserklärung** 559b 1
- Modernisierungstatbestand** 575 13, 27
- Monatsmiete** 580a 10; 543 157
- Müllbeseitigung** 556 59
- Müllmengenerfassungsanlage** 556 63
- Musikausübung** 535 554
- Nachbargemeinde, Mietspiegel** 558a 19
- Nachbesserung Mieterhöhungsverlangen** 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

Register

Magere Zahlen bezeichnen die Randnummern des BGB

- Nachlassverwalter 535 226
Nachlassverwaltung 564 22, 39, 48; 580 23
Nachmieter 542 226
Nachmieterklausel 542 237
Nachträglich entstandene Kündigungsgründe 573 232ff.
Nachtspeichergerät 535 544
Name 550 61; 568 1
Nebenkosten, Begriff 535 623
Negatives Schuldnerkenntnis 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
Nutzenergie 555b 5
Nutzfläche 536 95
Nutzungsschädigung 543 134; 546a 1ff., 66; 566 82
– Verjährung 548 33
Nutzungsweiterung, Jahressperfrist 558 13
Nutzungsvertrag 535 5
- Obdachloseinweisung 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
Patronatsklärung 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 Vor bem 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 211ff.; 536a 23; 536b 6
Rechtsschutzversicherung 556 82
Rechtzeitigkeitstekstiklausel 556b 19; 569 53;
579 7
Regelungsverfügung 546 131
Regressanspruch des Versicherers 538
24ff.
Regressionsmethode 558d 9
Regressverzicht des Versicherers 538
25ff.
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
Rückforderung, Begrenzung der
Wiedervermietungsmiete 556d 35
Rückgabearbeitspflicht 548 56
Rückgabeklausel 535 489
Rückgabepflicht 546 1ff.; 546a 7; 566 84;
570 1ff.; 571 1ff.
– bei Untermiete 546 9, 59, 81
Rückgabeprotokoll 538 9
Rücknahme der Kündigung 542 98
Rücktritt 572 1ff.; 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 32
Schallschutz 535 304; 546 110
Schätzung 559 18
Schenkung 566 27; 577 24
Schiedsvertrag 566 89
Schimmel s. Feuchtigkeitsschäden
Schimmelbildung 536 111
Schliefanlage 546 23
Schlüssel 536 112; 546 21; 546a 12
Schmutz 536 113
Schonfrist 569 52
Schönheitsreparaturen 535 416ff.; 538
60; 543 63, 112; 563 39; 566 90
– Rechtsfolgen bei unwirksamer Klausel
535 417ff.
– Verjährung 548 7, 22, 30, 67
– Zuschlag zum Mietspiegel 558a 22
Schorsteinreinigung 556 77
Schriftform 535 38; 542 74, 550 1ff., 30
– der Kündigung 568 1ff.; 569 15
– Indexmiete 557b 4
– Staffelmiete 557a 4
Schriftformabrede 550 101
Schriftformklausel 535 104; 550 100
Schuldanerkenntnis 538 10, 11; 556 228
Schuldbbeitritt 551 33
Schuldbmittübernahme 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
54ff.; 555f. 15
Selbsthilferecht 562b 1ff.
SEPA-Lastschrift 556b 37
Sicherheit 536 114
Sicherheitsleistung 562c 1ff.
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 1ff.
– 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. Kündigungswiderspruch
Spaltungstheorie 566 31
Spanne
– Mietspiegel 558a 17; 558d 23
– ortsübliche Vergleichsmiete 558 47
Spannungsklausel 535 608
Sparbuch 551 7, 112; 566a 11
Sperrechtfeststellung 562a 5; 562b 5
Sperrfrist für Kündigung 577a 1 ff.
Sperrmüll 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 Geschäftgrundlage 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
Straßenbaubeuräge 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 Mängelbegriff 536 3
Suizidgefahr 569 27; 574 45
Synopsis, MHG Vorschriften Vorbem 557 1
- Tabellenmethode 558d 9
Tagesmiete 580a 8
Tankreinigung 556 35
Tapetenklausel 535 494
Täglichkeiten 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
Teilinklusivmiete 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, 31
– Verjährung 548 17
Teilvermietung 553 10
Teilzerstörung 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 1ff.
- 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 631ff.; 546a 47; 566 91
- Umsatzzusagen** 536 126
- Umstellung der Heizungsart** 555b 43
- Umstellungskündigung** 556c 23
- Umwandlung von Miet- in Eigentums-**
wohnungen 573 171; 577 1ff.; 577a 1ff.
- Umweltinflüsse** 536 9
- Umweltgifte** 536 130; 536a 31
- Umweltveränderungen** 535 378
- Unbekannter Erbe** 564 31
- Unechte Werkwohnung** 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 1ff.
- Untermiete** 535 681; 536 214; 538 22; 540
1ff. 546 81; 546a 8, 24; 550 59; 553 1ff.;
555d 44; 562 14; 565 16; 573 7; 573c 11;
577 36
- Untermieterlaubnis** 540 46; 553 1ff.
- Untermietzuschlag** 535 625; 540 66; 553
22; 558 13
- Unternehmer** 535 125
- Unterschrift** 550 60; 568 8
- Unter-Unter-Miete** 540 52
- Unter Vermietung, 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 219ff.
- Ursprünglicher Mangel** 536a 16
- Ursprungsvertrag** 550 32
- Vandalismusschadensversicherung** 556
80
- VDM-Preisspiegel** 558c 7
- Veränderung von Betriebskosten** 560 1ff.
- Veränderungsmaßstab, Indexmiete**
557b 3
- Veräußerung**
 - beweglicher Sachen 566 3
 - des Mietobjekts 566 1ff., 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 17ff.; 573d
13; 575a 10; 580 34
 - über Wohnunggröße 557 19, 558 25
 - über Erhaltungs- und Modernisierungs-
maßnahmen 555f. 1ff.
 - 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 1ff.
- 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 1ff.; 562a 1ff.; 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

Register

Magere Zahlen bezeichnen die Randnummern des BGB

- Versicherungskosten 556 78
Versorgungssperre 535 327ff.
Verspätete Rückgabe 546a 1ff.
Verspäteter Widerspruch 574b 11
Verteilerschlüssel 556 166
Vertragliche Schriftform 550 92
Vertragsabschlussgebühr 535 650
Vertragsänderung 535 48; 550 57; 555a 28
Vertragsgemäßer Zustand 535 290; 536 8ff.
Vertragsschluss 550 71
Vertragsstrafe 555 1ff.
Vertragsübertragungsklausel 535 286
Vertragsunterzeichnung 550 72
Vertragswidriger Gebrauch 573 19
– Unterlassungsklage 541 1ff.
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
Vollmachtksklausel 542 65
Vollstreckungsschutz 546a 9, 50
Vollstreckungsverzicht 546a 50
Vollwartungsverträge 556 176
Vorausverfügung über die Miete 566b 1ff.
Vorbehaltseigentum 562 16
Vorenthaltung der Mietsache 537 26; 546a 10; 571 4; 576b 18
Vorfälligkeitsklausel 547 4; 556b 72; 579 6
Vorgetäuschter Eigenbedarf 573 64
Vorkaufsrecht 535 41; 550 107; 577 1ff., 50ff.
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 1ff.
Wärmedämmung 555b 11; 555c 24
Wärmenetz 556c 17
Wärmeleitung 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 1ff.; 562 39; 563 40
– Verjährung 548 32, 39
Werbegemeinschaft 556 280
Werbetafel 535 7
Werkdienstwohnung 576b 1ff.
Werkmietwohnung s. Werkwohnung
Werkmietwohnungen 557 16
Werktag 556b 5; 573c 6
Werkwohnung 575 19; 576 1ff.
Wertsicherungsklausel 535 607ff.; 536b 26; 546a 27; 557b 1
Wettbewerbsverbot 535 316
Widerruf der Kündigung 542 98
Widerspruch gegen Gebrauchsfortsetzung 545 14
Widerspruchserklärung 574b 1ff.
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 146ff., 214

Fette Zahlen bezeichnen die Paragraphen des BGB

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; 563a 3

Wohnheim 549 37

**Wohnraum zu vorübergehendem Ge-
brauch** 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 555f. 25; 573c 12

Wohnwertmerkmale 558 19

– unerhebliche 558 36

Zahlung als Zustimmung 558b 9

Zahlungsstermin 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; 553a 31; 570 1 ff.

– Mieterhöhung 558b 1

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

Zwangsvorsteigerung 542 175; 551 126;

566 108; 566a 31; 566b 10; 566c 13;
566d 11; 577 24

Zwangsvorwaltung 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

Zwischenenumzug als Härtegrund 574 52

Zwischenvermietung s. gewerbliche
Weitervermietung

Zwischenwasserzähler 556 182; 556a 40

beck-shop.de

DIE FACHBUCHHANDLUNG