

# Mietrecht: MietR

Bürgerliches Gesetzbuch (§§ 535-580a, 138, 1568a BGB), Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten, Wirtschaftsstrafgesetz (§§ 4,5 WiStG) und Zivilprozessordnung (§§ 283a, 712, 721, 765a, 794a, 885, 885a, 940a ZPO)

Bearbeitet von

Hubert Blank, Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Norbert Eisenschmid, Prof. Dr. Siegbert Lammel, Dr. Hans Langenberg, Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Elmar Streyl

13. Auflage 2017. Buch. XXIV, 3065 S. In Leinen

ISBN 978 3 406 69938 2

Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

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

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

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, red, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three red dots of varying sizes, arranged in a slight arc. Below the main text, the words 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

**beck-shop.de**  
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.

# Sachregister

Fette Zahlen bezeichnen die Paragraphen (ohne Gesetzesangabe = BGB-Vorschriften);  
magere Zahlen bezeichnen die Randnummern.

- Abänderung des Verteilungsmaßstabs HeizkostenV** 3 18
- Abbruch der Vertragsverhandlungen Vor** 535 25ff.
- Abbruchgebot** Mangel 536 84
- Abfall, Beseitigung** von 885 ZPO 6, 33
- Abfindung** 546 94
- Abflussabrechnung**, s. *Ausgabenabrechnung*
- Abflussprinzip HeizkostenV** 6 19
- Abflussrohre** 556 211
- Abgeltungsklauseln** 538 182ff.
- Abgeschlossenheitsbescheinigung** 535 66
- Abgrenzung**
  - Instandhaltung – Instandsetzung 538 25ff.
  - Schönheitsreparaturen – sonstige Schäden 538 89ff.
- Abhilfefrist** 543 30; 569 13
- Abhilfezeitraum** 541 12
- Ablehnung des Eintritts** 563 56ff., 62ff.
- Ablehnungsandrohung** 538 259
- Ableseprotokoll HeizkostenV** 6 9; **HeizkostenV** 9b 10f.
- Ablesung**
  - Ankündigung **HeizkostenV** 6 5f.
  - Duldung **HeizkostenV** 6 7f.
  - Protokoll **HeizkostenV** 6 9
- Ablösevereinbarung** 535 693ff.
- Abmahnberechtigter** 541 6
- Abmahnung** 541 4; 543 62, 75, 128, 169, 179, 189; 569 29; 573 13
- Abmahnungsempfänger** 541 7
- Abnutzungspauschale** 538 51
- Abrechnung**
  - Betriebskosten **Nach** 561 39
  - der Heizkosten **HeizkostenV** 6 18ff.
  - der Kautions 551 95
- Abrechnungseinheit** 556a 57ff.
- Abrechnungsfrist**
  - für Betriebskosten 556 445ff.
  - für Kautions 551 97
- Abrechnungspflicht**
  - Durchsetzung 556 546
  - Grundsätze 556 279
  - Mieterwechsel 556 296
  - trotz Ausschlussfrist 556 281
  - Vermieterwechsel 556 290ff.
  - Verstoß 556 280ff.
- Abrechnungsreife** 556 454ff.
- Abrechnungszeitraum** 556 297ff.
- Abriß des Gebäudes** 538 349; 573 156, 166, 174f., 186, 213, 239; 575 14, 25, 43
- Abrißgenehmigung** 573 153, 240; 575 43
- Abschlussoption Vor** 535 123; 542 182
- Abschöpfungsmethode** **Nach** 535 101
- Abschreibung** **Nach** 535 48; **Nach** 561 33
- Abschbarer Eigenbedarf** 573 137
- Absender** Mieterhöhungsverlangen 558a 8
- Absicht zur gewerblichen Nutzung** 573 163, 168, 173, 187, 237
- Abstandsvereinbarung** 535 689ff.
- Abstellplatz** 535 30, 287
  - Betriebskostenvorauszahlungen 556 271
  - des Kündigungsrechts 542 36
  - des Untermietzins 553 22
  - von Lohnansprüchen 551 48
- Abtretung Vor** 558 40
  - bei Veräußerung 566 45; 566b 26
  - Betriebskostenvorauszahlungen 556 271
  - des Rückgabeanpruchs 546 61; 546a 46
- Abwasser** 536 215
- Abwassernetz** 555b 139
- Abwasserrohr** Verstopfung 535 65
- Abweichende Vereinbarung** 559a 24; 559b 74
  - Modernisierungsmieterhöhung 559 130
- Abwesenheitspfleger Vor** 535 333
- Abwicklungsschuldverhältnis** 563 11; 566 51, 118; 580 5
- Abwohndauer** Mieterinvestitionen 535 451
- Abwohnen** 555d 40
- Abwohnpauschalen** 538 211f.
- A-Conto-Zahlungen** 543 117
- Adressat** Mieterhöhungserklärung **Vor** 558 48
- AG als Vermieter Vor** 535 239
- ALG II** 558c, 558d 12a
- Alkohol** 573 17
- Alleinerzieher** 574 61; 721 ZPO 12
- Allgemein üblicher Zustand** 559 114
- Allgemeine Geschäftsbedingungen Vor** 535 37ff.
- Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz** 557 46a
  - Begriff der Benachteiligung **Vor** 535 201, 213
  - Kündigung **Vor** 535 225
  - massenähnliche Geschäfte **Vor** 535 187
  - Massengeschäfte **Vor** 535 182
  - Näheverhältnis **Vor** 535 200
  - Schadensersatzanspruch **Vor** 535 223
- Altbauwohnung** 536 42
  - Mangel 536 20
- Altenheim Vor** 535 132
  - Räumung 885 ZPO 23
- Alter Vor** 535 197
- Alternative Begründung** 573 229
- Alternativkündigung** 573 66
- Alternativwohnung** 573 111, 228
- Altersklassen** Qualifizierte Mietspiegel 558c, 558d 62a/b
- Altersteilzeit** 556 187
- Anbietspflicht** 573 119
- Änderung**
  - der Mietstruktur 556 10f.
- Änderung der Wohnfläche** 558 65
- Änderung des Mieterhöhungsverlangens** 558a 19
- Änderungskündigung** 535 32; 542 16; 573 273
- Anderweitige wirtschaftliche Verwertung** 573 150, 230
- Androhung** **Recht** 536 292
- Androhung von Gewalt** 543 191
- Anerkannte wissenschaftliche Grundsätze der Mietspiegelerstellung** 558c, 558d 55
- Anerkennung (bei Rückgabe)** 546 56ff.
- Anerkenntnisurteil** 558b 128

**Anerkennung** Mietspiegel **558c**, **558d** 76  
**Anfechtung** **536** 595f.; **555f** 7  
 – bei Mieterinsolvenz **Vor 535** 401  
 – der Kündigungserklärung **542** 91  
 – Fortsetzung des Mietgebrauchs **545** 7  
 – Grundsätze **Vor 535** 7  
 – Mieterhöhung **558b** 12a  
 – Veräußerung der Mietsache **566** 49, 125  
 – Wiedervermietungsmiete **556g** 25, 54  
**Anfechtungserklärung**, Umdeutung **Vor 535** 9;  
**542** 15  
**Anfechtungsgründe** **Vor 535** 8  
**Angabe der Gesamtkosten**  
 – formelle Fehler **556** 336ff.  
 – Zusammenstellung der Kosten **556** 345ff.  
**Angehörige (Rückgabe)** **546** 86ff.  
**angemessene Bedingungen** **556d** 31  
**Angemessenheit der Verwertung** **573** 157  
**angespannter Wohnungsmarkt** Wiedervermietungs-  
 miete **556d** 25  
**Angestellte des Mieters** **540** 40  
**Ankündigung**, Erwerber **555c** 5  
**Ankündigungsfrist** **555c** 14ff.  
**Ankündigungsklausel** **556b** 23  
**Ankündigungspflicht** **555e** 6; **556b** 41  
 – Vermieter **555a** 36ff.  
**Anlage der Kaution** **551** 65  
**Anlagen** **536** 212ff.  
 – Mieterhöhungserklärung **Vor 558** 66  
**Anmietrecht** **Vor 535** 126  
**Annahme**  
 – der Kündigung **542** 70  
 – Mietabänderungsvereinbarung **557** 17  
 – Mietaufhebungsvertrag **Nach 542** 9  
 – vorbehaltlose **536b** 23ff.  
**Annahmefrist** Mietabänderungsvereinbarung  
**557** 12  
**Annahmeverzug** **536** 571, 594; **536a** 69  
 – Rückgabe **546** 30; **546a** 47  
**Annonce** **536** 334  
**Anpassung der Verteilungsregelungen bei**  
**Wohnungseigentum HeizkostenV** 3 8ff.  
**Anpflanzungen** Garten **535** 346  
**Anrechenbarer Baukostenzuschuss**, s. *Baukosten-*  
*zuschuss*  
**Anrechnung**  
 – ersparte Aufwendungen **537** 10ff.  
**Anrechnung von Drittmitteln** **558** 200  
**Anrechnungsdauer** Drittmittel **558** 226  
**Anschaffungskosten**, Erfassungsgeräte **HeizkostenV**  
**4** 33ff.  
**Anscheinsbeweis** **Vor 558** 51  
**Anschrift** Zustimmungsprozess **558b** 58  
**Anspruch auf Mietaufhebungsvertrag**  
**Nach 542** 10  
**Anspruch auf Untervermietungs Erlaubnis**  
 – berechtigtes Interesse des Mieters **553** 4  
 – entgegenstehende Interessen des Vermieters **553** 12  
 – nach Vertragsschluss entstandenes Interesse **553** 11  
**Anspruchsentstehung** **548** 43  
**Anstalt des öffentlichen Rechts** **549** 18  
**Anstößiger Lebenswandel** **543** 198  
**Antenne** **535** 289f.; **555b** 92  
**Antidiskriminierungsstelle** **Vor 535** 233  
**Antidiskriminierungsverband** **Vor 535** 234  
**Antirassismusrichtlinie** **Vor 535** 178, 197

**Antragsfrist für Vollstreckungsschutz**  
**765a** ZPO 26  
**Anwendungsbereich** **556d** 14  
 – Beschränkung der Wiedervermietungsmiete **556d** 14  
 – Miethöhevorschriften **Vor 557–557b** 19  
 – Staffelmiete **557a** 7  
**Anzeigeklausel** **536** 448ff.  
**Anzeigespflicht** **536a** 175; **536c** 6ff., 17ff.  
**Aperiodische Betriebskosten** **556** 322  
**Aperiodische Kosten HeizkostenV** 7 41  
**Apotheke** Umsatzmiete **535** 272  
**Appartement** Mieterhöhung **558** 53  
**Äquivalenzveränderungen** Vormiete **556e** 15  
**Äquivalenzverhältnis** **536** 3, 346  
**Architektenhonorar** **559** 60  
**Arglist** **536b** 15; **536d** 4  
**Arglistige Täuschung** **558b** 12a  
**Arithmetisches Mittel** **558** 134  
**Armaturen** **555b** 105  
 – Modernisierung **555b** 42ff.  
**Art** Wohnwertmerkmal **558** 51  
**Asbest** **536** 174ff.  
**Asylberechtigte** **Vor 535** 205a  
**Asylbewerber** **Vor 535** 205b  
**Asymmetrische Kündigungsfrist** **573c** 5  
**Aufbewahrungspflichten des Vermieters** **546** 59  
**Auffahrtsrampe** **554a** 25, 43  
**Aufhebung von Vollstreckungsschutz** **765a** ZPO 44  
**Aufklärungspflicht** **536b** 55; **536** 607  
 – des Mieters **Vor 535** 8; **543** 200  
 – des Vermieters **Vor 535** 8; **535** 178ff.; **543** 206  
 – des Vermieters über Betriebskosten **543** 206  
 – Lüftungsverhalten **536** 231  
**Auflassungsvormerkung** **566** 59  
**Auflockerungsrechtsprechung** **550** 5  
**Auflösende Bedingung**  
 – bei Mietverhältnis **542** 164; **572** 3  
 – für Untermietvertrag **540** 6  
**Auflösung von Gesellschaften etc.** **563** 13; **566** 33  
**Aufnahme**  
 – des Ehegatten **540** 23  
 – der Eltern **540** 23  
 – des Lebensgefährten **540** 30  
 – des Lebenspartners **540** 23  
 – von Angestellten **540** 40  
 – von Hausangestellten **540** 23, 40  
 – von Kindern **540** 23  
 – von Pflegepersonen **540** 23, 40  
 – von Verwandten **540** 23  
**Aufrechnung** **536** 407ff.; **556d** 67  
 – bei Kündigung **543** 138; **569** 43, 53  
 – gegen Kaution **551** 90ff., 104  
 – Veräußerung der Mietsache **566** 141; **566b** 4, 27;  
**566c** 14, 15  
 – Wiedervermietungsmiete **556g** 13  
**Aufrechnungsbeschränkung** **556b** 33  
**Aufrechnungsrecht** **556b** 28ff.  
**Aufrechnungsverbot** **536** 407; **556b** 31, 34; **546a** 20,  
**70**; **566** 141  
**Aufsichtspflicht** **573** 20  
**Aufstockung der Kaution** **551** 59  
**Aufwandszahl** **555b** 17  
**Aufwendungen** **535** 96; **536a** 167; **555a** 67; **555d** 37ff.  
 – Abgrenzung von Einrichtungen **539** 9ff.  
 – bei vorzeitiger Vertragsbeendigung **539** 48ff.  
 – ersparte Aufwendungen **538** 208  
 – für die Wohnung **574** 53

- laufende **Nach 561** 22
- nutzlose **536a** 90ff.; **536c** 11
- Zuschlag **Nach 561** 50
- Aufwendungsbeihilfen Nach 561** 69
- Aufwendungsdarlehen 558** 222; **559a** 22
- Aufwendungsdarlehen Nach 561** 15
- Aufwendungsersatz 536** 306, 406, 542, 554; **536a** 104, 106ff., 136ff.; **547** 16; **548** 48; **555a** 31; **555d** 79; **559** 61; **566** 136
- als Kündigungsfolgeschaden **542** 115
- Einschränkung **555f** 5
- Mieter **555a** 41ff.
- nützliche Aufwendungen **539** 25ff., 36ff.
- Aufwendungszuschuss 558** 220; **Nach 561** 15
- Modernisierungserhöhung **559a** 20
- Aufzug 556** 132ff.; **556a** 98ff.; **555b** 101f.
- Ausbau 558** 86
- Ausführungsart 538** 129, 172
- Ausführungsart 538** 129, 172
- Ausgabenabrechnung 556** 304, 314, 474
- Ausgehandelte Klausel Vor 535** 44
- Ausgleich**, unrenovierte Wohnung **538** 158
- Auskunft**
  - Frist **556g** 41
  - Mietdatenbank **558e** 20
- Auskunftsanspruch**
  - bei Mietpreisüberhöhung **Nach 535** 78
  - Belege **556g** 34
  - des Mieters über Befristungsinteresse **575** 31
  - Frist **556g** 41
  - Umsatzmiete **535** 270
  - Wiedervermietungsmiete **556g** 22, 28
- Auskunftsklage 551** 74
- Ausländerstatus Parabolantenne 535** 471
- Ausländischer Mieter 542** 77
- Auslaufen der Preisbindung 558** 180
- Auslegungsgrundsätze für Formularvertrag Vor 535** 58
- Ausnahmeregelungen HeizkostenV 11** 1ff.
- Ausnutzen einer Mangellage Nach 535** 66, 88
- ausreichende Versorgung 556d** 30
- Ausreißermiete 558** 130
- Ausschlagung der Erbschaft 564** 10
- Ausschluss**
  - der Kündigung durch Vereinbarung **575** 66, 78, 81; **Nach 575** 11
  - der Räumungsfrist **721 ZPO** 77
  - der Untervermietung **540** 63
  - des Zurückbehaltungsrechts **556b** 37
- Ausschlussfrist für Betriebskostenabrechnung 556** 460ff.
- Ausschlussvereinbarung**
  - Befristete Mietverträge **557** 52
  - Bundesbedienstete **557** 45b
  - Fördervertrag **557** 45
  - Konkludente **557** 47
  - Mieterhöhung **557** 45
  - Wohnfläche **557** 56
  - Wohnungsgröße **557** 56, 66
- Ausschreibung 536a** 138
- Außenanlage Vor 555a** 9
- Außenflächen Malerarbeiten 538** 40, 136
- Außen-GbR Vor 535** 241
- Außenjalousien 555d** 91
- Außenlage** Wohnung **536** 258
- Außenvollmacht Mieterhöhung Vor 558** 41
- Außerhausgeschäft Mieterhöhungen 558b** 35a
- Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist 542** 129ff.; **573d** 1ff.; **575a** 1ff.
- Ausstattung**
  - Energetischer Zustand **558** 81
  - mit Erfassungsgeräten **HeizkostenV 4** 4ff.; **HeizkostenV 5** 1; **HeizkostenV 6** 34
  - Wohnwertmerkmal **558** 66
- Ausstattungskosten bei Wohnungseigentum HeizkostenV 3** 22ff.
- Ausstattungspflicht**
  - Anspruch auf **HeizkostenV 4** 11
  - Gebäudeeigentümer **HeizkostenV 4** 5
  - Gemeinschaftsräume **HeizkostenV 4** 23
  - Räume **HeizkostenV 4** 19
- Ausübung des Vorkaufsrechts 577** 46
- Auswahl des Mieters Vor 535** 205
- Auswahlverschulden Verkehrssicherung 535** 164
- Auszug des Mieters**
  - Anspruch des Vermieters bei Weitervermietung **537** 23ff.
- Auszug vor Vertragsende 546** 65
- Auszugspauschale 535** 711ff.; **555** 7
- Bad Begriff 558** 71
- Badewanne 538** 111, 369, 371
- Badezimmer 555b** 104
- Bagatellgrenze 536a** 84; **555c** 61
- Bagatellmangel**
  - Ausschluss der Kündigung **543** 41, 99
- Bagatellmaßnahme 555c** 30, 66ff.; **555d** 13
- Bagatellverstöße 569** 26
- Balkon 535** 306; **555b** 106ff.; **555d** 92
- Feuchtigkeit **536** 236
- Flächenberechnung **535** 56; **556a** 26; **Nach 556a** 23ff.; **558** 57a
- Größe **535** 56
- Bankbürgschaft 551** 15, 106
- Bankgebühren 556** 212
- Baracke Vor 535** 93, 114; **578** 7
- Barkaution 551** 12
- Barrierefrei Wohnen 554a** 2
- Barrierefreiheit 557** 57
- Barzahlung 543** 94
- Barzahlungsabrede 556b** 10
- Baualter 558** 80, 84
- Bauarbeiten Lärm 536** 138
- Bauaufwand** Neubau **556f** 6, 18
- Baubeschränkung** Mangel **536** 86
- Baufortschritt 555c** 52
- Baugenehmigung 573** 153, 240; **573b** 12
- Baugerüst Vor 535** 169; **555a** 21
- Bauherr 559** 27
- Baukosten Nach 561** 20
- Baukostenzuschuss 535** 677ff.; **558** 223; **559a** 21, 23; **Nach 561** 24
- Amortisation **547** 16
- Anrechenbarer Baukostenzuschuss **547** 9, 46
- Aufwendungsersatz **547** 16
- Baukostenzuschüsse-Rückerstattungsgesetz **547** 20
- Bereicherung des Vermieters **547** 17, 46
- Kündigung bei Zahlungsverzug **543** 89
- Verjährung **547** 18; **548** 50
- Verlorener Baukostenzuschuss **539** 22; **547** 13ff.
- Vermieterwechsel **547** 28; **566c** 14, 23ff.
- Baukostenzuschüsse-Rückerstattungsgesetz 547** 20

**Bauliche Veränderung** 559 36  
**Baulücke** 555b 154  
**Bauschritte** 555c 32  
**Bauschutt** 556 144  
**Bauseitige Schäden** Schönheitsreparaturen 538 247  
**Baustandard** Mangel 536 22  
**Baustoffe** 555c 31  
**Baustanz** 554a 38  
 – Parabolantenne 535 473  
**Bedarfsausweis** 558 81b  
**Bedienungskosten HeizkostenV** 7 31  
**Beendigung des Nießbrauchs** 542 133  
**Befristete Bürgschaft** 551 38, 107  
**Befristetes Mietverhältnis**  
 – auf Lebenszeit des Mieters 575 80  
 – mit einmaliger Verlängerung auf bestimmte Zeit 575 74  
 – Mieterhöhung 557 52  
 – mit Optionsrecht 542 184  
 – mit Verlängerungsklausel 542 171; 575 74;  
   **Nach** 575 7  
 – mit Verlängerungsklausel auf unbestimmte Zeit 575 79  
 – ohne Befristungsgrund 575 73  
 – Vertragsbeendigung 542 162ff.  
**Befristung** 556d 44  
**Befundatsachen** Sachverständigengutachten 558a 85  
**Beginn**  
 – der Verjährung 548 34, 54, 62, 63  
 – Maßnahme 555c 37ff.  
 – verspäteter 555c 37  
**Begrenzung der Wiedervermietungsmiete** Index-  
 miete 557b 55a  
**Begriff der Wohnung** 573a 21  
**Begründung der Kündigung**  
 – alternative Begründung 573 229  
 – außerordentliche befristete Kündigung 542 62  
 – außerordentliche fristlose Kündigung 542 63;  
   569 75  
 – Bezugnahme auf mündliche Erklärungen 573 252  
 – ordentliche Kündigung 542 61; 573 215  
**Begründung des Kündigungswiderspruchs** 574b 3  
**Begründung von Wohnungseigentum** 549 33;  
   577 14; 577a 11  
**Begründungserfordernis** 556d 39  
**Begründungsmittel** Sonstige für Mieterhöhung  
 558a 150  
**Behindertengerecht** 555b 109  
**Behinderung Vor** 535 197, 283; 574 47; 555d 27;  
   721 ZPO 12  
 – Begriff 554a 6ff.  
**Beifügung** Mietspiegel 558a 34  
**Beitrittsgebiet** Mietermodernisierung 535 421  
**Belästigung** 573 38  
**Belastung der Mietsache** 567 1ff.  
**Belastungsgrenze** Trinkwasser 555a 15  
**Belege**  
 – Einsicht 556 479ff.  
 – Modernisierung 559b 21  
 – Wiedervermietungsmiete 556g 34  
**Belegeinsicht** Kostenmiete **Nach** 561 36  
**Belegungsrecht Vor** 576 8  
**Beleidigung** 543 187  
**Beleuchtung** 556 165f.; 556a 113  
**Benutzungsverbot** 543 19  
**Bepflanzungen** 555b 146  
**Beprobung**, Bleigehalt 556 125

**Berechnung**  
 – Modernisierungserhöhung 559b 14  
 – Vormiete 556e 44, 56  
**Berechnungsgrundlage**  
 – Größe 535 52ff.  
 – Wohnfläche 536 57  
**Berechnungsmaßstab** Größe 535 52  
**Berechtigtes Interesse**  
 – an Kündigung 573 188  
 – an Mietaufhebung **Nach** 542 13  
 – an Untervermietung 553 4  
 – an Vertragsfortsetzung 574 28ff.  
**Bereicherung** ungerechtfertigt 536a 135, 168f.  
**Bereicherungsanspruch**  
 – Aufwendungen des Mieters 539 46, 59  
 – bei rechtsgrundloser Renovierung 538 206  
 – bei Verletzung der Rückgabepflicht 546a 103ff.  
 – bei Veräußerung der Mietsache 566 136  
**Bereicherungsrechtlicher Aufwendungsersatz**  
 547 16  
**Bergarbeiterwohnungen** 576 5  
**Berliner Räumung** 546 137  
**Berücksichtigung nachträglich entstandener  
 Gründe** 573 255  
**Berufliche Belastung** 574 54; 721 ZPO 16;  
   765a ZPO 16  
**Berufsausübung** 535 307ff.  
 – Konkurrenzschutz 535 607ff.  
**Berufsausübung in der Wohnung Vor** 535 95, 109  
**Berufungsurteil**, Räumungsfrist 721 ZPO 7  
**Beschädigung der Mietsache Vor** 535 345  
**Beschaffenheit** 536 2  
 – Wohnwertmerkmal 558 77  
**Beschaffenheitsvereinbarung** 536 142, 444  
**Beschaffungspflicht** 536 564  
**Beschaffungsrisiko** 536a 26  
**beschränkt persönliche Dienstbarkeit** 567 24  
**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit  
 Vor** 535 155  
**Beschränkung**  
 – behördlich 536a 22  
 – öffentlich-rechtlich 536 78  
**Beschwerniszuschlag** **Nach** 535 33  
**Beseitigung baulicher Änderungen** 546 44ff.  
**Besichtigung** Vergleichswohnung 558a 139  
**Besichtigung der Wohnung** 558a 89  
**Besichtigungsrecht** 536c 25  
 – Vermieter 535 206ff.  
**Besitz**  
 – bei Veräußerung der Mietsache 566 55  
 – eines Dritten 546 98  
 – nach Vertragsbeendigung 546 115, 121  
 – Verjährung 548 36  
**Besitzaufgabe** 546 26  
**Besitzdiener** 540 40  
**Besitzeinweisung** 566 34  
**Besitzer** Herausgabe 536a 171  
**Besitzschutz** 546 29, 115, 121; 940a ZPO 13  
**Besondere Härte als Fortsetzungsgrund**, Begriff  
 574 20  
**Bestandsmiete** 558 102  
**Bestandsschutz HeizkostenV** 9 4; **HeizkostenV**  
 11 32; **HeizkostenV** 12 22ff.  
**Bestätigung** Staffelmiete 557a 40  
**Bestätigungsklausel Vor** 535 47; 536 517; 536b 14  
**Bestimmtheitsgrundsatz** 542 13  
**Besuch** 535 294ff.

- Besucher** 540 33; 554a 32; 573 20  
 – Schlüssel 535 525
- Besuchsbeschränkung** 540 39
- Besuchsverbot** 540 39
- Betreuer** 542 57  
 – als Mieter **Vor** 535 395  
 – als Vermieter **Vor** 535 283  
 – Mieterhöhung **Vor** 558 76
- Betreutes Wohnen** **Vor** 535 132; 535 699;  
**Vor** 557–557b 33
- Betriebsbedarf** 573 190, 242; 575 16, 26; **Nach** 575 39; 576 11
- Betriebseinstellung** Umsatzmiete 535 271
- Betriebsführungscontracting** 556c 23,24
- Betriebskosten** 535 649ff.; 555c 46f.; **Nach** 561 37ff.  
 – Abrechnung 556 323ff.  
 – Aufklärungspflicht 535 186ff.  
 – Aufwendung 555a 58  
 – Ausschlussfrist 556 462  
 – bei Veräußerung der Mietsache 556 290ff  
 – bei Zwangsverwaltung 556 371  
 – Begriff 556 71ff.  
 – Betriebskostenkatalog 556 102  
 – Beweislast 556 526  
 – Einwendungen des Mieters 556 479  
 – Erhöhung 554a 41  
 – Heizkosten **HeizkostenV** 7 22  
 – Kontrollrechte des Mieters 556 479  
 – Kostentrennung s. *Vornwegabzug*  
 – Kündigung bei Zahlungsverzug 543 185; 573 28  
 – Pauschale 556 248  
 – Saldoausgleich 556 404ff.  
 – Umlageschlüssel 556a 5ff.  
 – Umlagevereinbarung 556 31ff.  
 – Verjährung 556 511  
 – Veräußerung der Mietsache 566 110ff.  
 – Verwirkung 556 520
- Betriebskostenabrechnung**  
 – Insolvenzverwalter 566 116  
 – Veräußerung der Mietsache 566 110ff.  
 – Zwangsverwalter 566 115
- Betriebskostenabrechnung** 536b 41  
 – Wohnungsgröße 536 336
- Betriebskostenausfallwagnis** **Nach** 561 44
- Betriebskostendilemma** 536 372ff.
- Betriebskostenerhöhung** Vormiete 556e 38
- Betriebskostenmanagement** 556 418f.; 560 78f., 97
- Betriebskostenpauschale** 556d 56, 65  
 – Indexmietverträge 557b 41  
 – Vormiete 556e 23
- Betriebskostenprozess** 556 526ff.; 556a 147ff.; 560 123ff.
- Betriebskostenspiegel** 560 126
- Betriebskostensteigerung** Mieterhöhung **Vor** 558 13
- Betriebskostenvorauszahlungen**  
 – Abtretung 556 271ff.  
 – Anpassung nach Betriebskostenabrechnung 560 44ff.  
 – Erhöhung 560 8  
 – Ermäßigung 560 54  
 – Höhe 556 274  
 – nach Modernisierung 556 253  
 – zu niedrige 556 388ff.  
 – Rückzahlungspflicht des Vermieters 556 284  
 – Veräußerung der Mietsache 566 114
- Betriebspflicht** 537 9  
 – Fahrstuhl 535 324  
 – Mieter 535 253ff.  
 – Vereinbarung 535 255ff.
- Betriebsrat**, Mitbestimmungsrecht **Vor** 576 13
- Betriebsstörung** 556 138
- Betriebsstrom HeizkostenV** 7 30
- Betriebsübergang** 543 72
- Betrug** 551 76
- Beurkundung des Mietvertrags** **Vor** 535 16, 20
- Beurteilungsspielraum** 555a 14
- Bevollmächtigung**  
 – Mieterhöhung **Vor** 558 57  
 – Kündigung 542 46
- Bewachung** 556 213
- Bewegliche Sachen**  
 – Fälligkeit der Miete 579 11f.  
 – Kündigungsfrist 580a 16  
 – Mieterhöhung **Vor** 558 57  
 – Veräußerung 566 4, 15, 19
- Bewegungsfähigkeit** 554a 8
- Bewegungsfreiheit** 554a 9
- Beweisaufnahme** Zustimmungsprozess 558b 97
- Beweislast** 536a 186ff.; 536b 58; 536c 41f.; 554a 72a; 556d 71  
 – für befristetes Mietverhältnis 542 169  
 – für Befristung 572 15  
 – für Eigenbedarf 573 70  
 – für Entgelt **Vor** 535 13  
 – für Ersatzraumsuche 574 37; 721 ZPO 54; 794a ZPO 15  
 – Fogging 536 242  
 – für Formularmietvertrag **Vor** 535 41  
 – für Gefälligkeitsverhältnis **Vor** 535 136  
 – für Gesundheitsgefährdung 569 15  
 – für Haustürgeschäft **Vor** 535 87  
 – für Hinweispflicht bei absehbarem Bedarf 573 144  
 – für Kautions 551 110  
 – für Kündigungsgrund 543 233  
 – für Kündigungswiderspruch 574 65  
 – für Leihe **Vor** 535 135  
 – Mangel 536 485ff.  
 – für Mängel bei Kündigung 543 45  
 – für Mietaufhebungsvertrag **Nach** 542 36  
 – Mieter 536 488  
 – Mieterhöhung **Vor** 557–557b 60  
 – für Mietpreisüberhöhung **Nach** 535 85  
 – für Mietrückstände 543 142  
 – für Mietvorvertrag **Vor** 535 121  
 – für Pflichtverletzungen des Zwangsverwalters **Vor** 535 315  
 – für Renovierungsbedarf 538 215, 384ff.  
 – für Schäden bei Obdachloseneinweisung **Vor** 535 164  
 – für Schadensersatzanspruch wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs 573 87  
 – für Sonderkündigungsrecht 573a 43  
 – für Teilkündigung 573b 24  
 – für Übergabe in unrenoviertem Zustand 538 378  
 – für Unterlassungsklage 541 16  
 – für Untermiete 540 80  
 – für Untervermietungsurlaubnis 553 23  
 – für Verbrauchervertrag **Vor** 535 72  
 – Vermieter 536 498  
 – für Verstöße gegen das AGG **Vor** 535 226  
 – für Vertragsfortsetzung **Nach** 545 36  
 – für Verwertungskündigung 573 181  
 – für Werkwohnungseigenschaft **Vor** 576 10

- Wiedervermietungsmiete **556e** 63; **556f** 25
- für Zugang der Kündigung **542** 86

**Beweislastklausel** 536 517

**Beweisregel** 538 3

**Beweisverfahren** 536 524

**Bewilligungsbehörde** Nach **561** 59

**Bewirtschaftungskosten** Nach **561** 22, 31 ff.

**Bezugsgeeigneter/bezugsfertiger Zustand** 538 127

**BGB-Gesellschaft** 577a 18a

- Mieter **Vor** 558 55

- Vermieter **Vor** 558 23

**Billigkeitshaftung** 571 10

**Binnenschiffsregister** 578a 2

**Biomüll** 535 459

**Biotonne** 556 145

**Blei** 536 179 ff.

- Trinkwasser **556** 125; **555a** 15; **556** 125

**Blitzschutzanlagen** 556 214

**Blue pencil-test** **Vor** 535 61

**Blumenkasten** 535 314; **555d** 91

- Verkehrssicherung **535** 156

**Bodenfliesen** 535 404

**Bodenschutzgesetz** 548 23

**Bodenverunreinigung** 546 50

**Brandmeldeanlagen** 556 215

**Breitbandanschluss** 556 195 f.

**Breitbandkabel** 535 398

**Breitbandkabelverteileranlage** **Vor** 535 13

**Brennstoffkosten HeizkostenV** 6 19; **HeizkostenV** 7 25 ff.

**Briefkasten** 535 315

**Bruchteilsgemeinschaft als Vermieter** **Vor** 535 269

**Brunnen** 556 121

**Brunnenwasser** 536 185

- Mietermodernisierung **535** 436

**Bruttofläche** 535 54

**Bruttomiete** 536 370

- Begriff **556** 12 ff.

- Heizkosten **HeizkostenV** 2 9

- Mieterhöhung **Vor** 558 14

**Bruttomietfläche** 535 11

**Bundesbedienstetenwohnung** 557 45b

**Bundesbodenschutzgesetz** 548 23

**Bundesländer** östliche 536 40 f.

**Bürgergleiche Haftung des Veräußerers** 566 144

**Bürgerschaft** 551 15, 106; **283a ZPO** 40

**Bürostuhl** 538 110

c. i. c. **536** 607 ff.; **536a** 166; **536b** 55

**Center-Manager** 556 68

**Chance of Control-Klausel** 540 6, 83; **580** 6

**Container** **Vor** 535 93; **Nach** 535 5; **578** 7

**Contracting** 535 118 ff.; **HeizkostenV** 1 13 ff.;

s. *Wärmelieferung*

- Mieterhöhung **558** 70

- Vertragsänderung **535** 122

**Dach und Fach** 535 80; **536** 467; **538** 32

**Dachantenne** 555d 8

**Dachbegrünung** 556 157; **555b** 145

**Dachboden** 535 28

**Dachgarten** Flächenberechnung **558** 57a

**Dachgeschoss Ausbau** **555b** 157

**Dachgeschossaufbau** **555b** 153

**Dachrinnenbeheizung** 556 216

**Dachrinnenreinigung** 556 217

**Dachschräge** 535 54

**Dachterrasse**

- Flächenberechnung **Nach** **556a** 23 ff.

- Größe **535** 56

**Darlegungslast**

- Vormiete **556e** 63

- Wiedervermietungsmiete **556f** 25

**Darlehen des Mieters** 547 6, 10, 49

**Datenschutz** Mietdatenbank **558e** 32

**Dauer** Maßnahme **555c** 43 f.

**Dauernutzungsvertrag** 573 285; **566** 17

**Dauerschätzung HeizkostenV** 9a 11

**Dauerverpflichtung** 548 66

**Dauerwohnrecht** 567 10, 23

**Dauerwohnrecht HeizkostenV** 1 36

**Deckungsgeschäft** 536a 87

**Decoder** 535 402; **555b** 97 f.

- Parabolantenne **535** 480

**Degressive Förderung** **557a** 20; **558** 218; **559a** 19; **559b** 30

**Deichabgabe** 556 103

**Dekoration**

- übermäßig abgenutzte **538** 241

- ungewöhnliche **538** 105, 229, 244

- unsachgemäße **538** 103, 230, 243

**Dekoration** 536 221

**Demnächstige Zustellung** **558b** 85

**Denkmalschutz** 554a 40

- Parabolantenne **535** 480

**Dichtigkeitsprüfung**

- Abwasserleitungen **556** 130

- Gasleitungen **556** 223

**Diebstahl** 543 199

**Dielen** 538 71

**Dienstbarkeit** **Vor** 535 155; **536** 301; **567** 10, 23

**Dienstleistung** haushaltsnah **535** 720 ff.

**Dienstmietwohnung** **Vor** 535 128

**Dienstwohnung** **Vor** 535 128

**Differenzberechnung** 560 26

**DIN** 538 27, 81; **Nach** **556a** 2, 12, 30

**Dingliche Belastung der Mietsache** 567 11 f

**Dingliches Rechtsgeschäft**, s. *Veräußerung der Mietsache*

**Dingliches Wohnrecht**

- auflösende Bedingung **Vor** 535 152

- Beendigung **Vor** 535 149

- Betriebskosten **Vor** 535 144

- dauernde Verhinderung des Berechtigten **Vor** 535 151

- Instandhaltung **Vor** 535 141, 145

- Leistungsstörungen **Vor** 535 148

- mietzinsähnliche Form **Vor** 535 145

- Vermietung **Vor** 535 142, 145, 151, 281 ff.

- Zahlungsausgleich in Geld **Vor** 535 150

**DIN-Norm** 536 34 f., 58, 116, 212, 266; **555b** 128 ff.

**Direktabrechnung** 556a 138 ff.

**Diskriminierung** **Vor** 535 202

**Diskriminierungsmiete** 558 129

**Dokumentation** Mietspiegelerstellung **558c**, **558d** 73

**Doppelfenster** 538 75

**Doppelvermietung** **Vor** 535 283; **536** 286

**Dreijahresfrist** Modernisierung **556e** 52

**Dritter**

- Rückgabe **546** 86 ff.

- Veräußerung der Mietsache **566** 73 ff.

- Vertrag zu Gunsten Dritter **546** 7, 63, 96; **546a** 29

- Drittmittel** 558 200; 559 85
- Aufteilung **559a** 24
  - Dauer der Anrechnung **559a** 25
  - Modernisierungserhöhung **559a** 1 ff.
- Drittschadensliquidation** 546a 76
- Drogen** 573 17
- Drogenszene** Nachbarschaft **536** 158
- Druckerhöhungsanlage** 556 122, 218
- Dübel** 535 317
- Dübellöcher** 538 48f., 369, 371
- Duldung** Einzugsermächtigung **557** 18
- Duldung der Einziehung** 558b 31
- Duldungspflicht**
- Instandhaltung **555a** 21 ff.
  - Mieter **535** 67
  - Umfang **555d** 6 ff.
- Durchlaufbegrenzer** 556 219; **555b** 70
- Durchlauferhitzer** **555b** 143
- Duschkabine** **555b** 104
- DVB-T** 556 192, 196
- dynamische Nichtigkeit** 556d 68
- Wiedervermietungsmiete **556d** 68; **556g** 7
- Echte Nachmieterklausel** Nach 542 25
- Echte Werkmietwohnung** 575 16; Nach 575 39
- Ehegatte** 540 23
- Ehegatten-Grundstücksgesellschaft** Vor 535 240
- Eheleute**
- Mietaufhebungsvertrag Nach 542 3
  - Mieter Vor 558 49
  - Neue Bundesländer Vor 558 54
  - Vermieter Vor 558 20
- Ehescheidung** Vor 535 353 ff.
- Ehewohnung**, Zuweisung durch Familiengericht  
Vor 535 355, 371
- Eichpflicht**, Erfassungsgeräte **HeizkostenV** 5 3
- Eichtung** 556 115 f.
- Eigenbedarf**
- Beweislast 573 70
  - Eigennutzung 573 44
  - für Erwerber 573 46
  - für Familienangehörige 573 54, 224
  - für GbR 573 49
  - für geschiedenen Ehegatten 573 59
  - für Haushaltsangehörige 573 51, 224
  - für juristische Personen 573 47
  - für Lebensgefährten 573 59
  - für vorübergehende Zeit 573 103
  - Nutzungsinteresse 573 91, 225
  - für Personengesellschaft 573 47
  - für Pflegeperson 573 53, 109, 227
  - Überlassungsinteresse 573 91 f., 225
  - für Verein 573 47
  - Verzicht 573 145
  - Wegfall 573 73, 118
- Eigenbedarfskündigung**
- Veräußerung der Mietsache 566 123
- Eigenkapital** Nach 561 25
- Eigenkapitalersetzende Leistung** 566 20
- Eigenkapitalkosten** Nach 535 43
- Eigenleistung** 556 f 19; Nach 561 25
- Eigenleistungen des Eigentümers** 556 76 ff.
- Eigennutzungstatbestand** 575 8, 24; Nach 575 37
- Eigenschaft** zugesichert 536 51, 319 ff.; **536a** 10; **536b** 22
- Eigenschaftsirrturn** Vor 535 8
- Eigentümer als Vermieter** Vor 535 236
- Eigentümer-Besitzer-Verhältnis** 546a 103 ff.
- Eigenleistungen** 556 f 18, 19
- Eigentümergeinschaft** Vermieter Vor 558 30
- Eigentümergeinschaft als Vermieter** Vor 535 272; Vor 558 30
- Eigentümerwechsel** 542 92, 185; Nach 542 5; **573c** 12
- Modernisierung **556e** 51
- Eigentumsgewährleistung** 573 43
- Eigentumsübergang** Zeitpunkt Vor 558 39
- Eigentumswechsel**, s. *Veräußerung der Mietsache*
- Eigentumswohnung** Vor 535 205c; **535** 35, 61; **536a** 43; **554a** 45, 66 ff.; **555b** 88; **555d** 61 f.; Nach 561 36
- Abwehrensprüche der Eigentümer 541 19
  - bauliche Veränderung 541 19
  - Bestellung eines dinglichen Wohnrechts  
Vor 535 138
  - Betriebskostenabrechnung 556 313 ff., 379 ff.
  - Benutzungsregelung 535 380
  - Einsicht in Abrechnungsbelege 556 479 ff.
  - Elektromog 536 108
  - Funkantenne 535 338
  - Gebrauchsbeschränkung 541 22
  - Hausordnung 541 23
  - Parabolantenne 535 488 f.
  - Umlageschlüssel bei Betriebskosten 556a 31 f.; **HeizkostenV** 2 31
  - Vermieter 559 30
  - Zwangsvollstreckung 535 62
  - Zwischenvermieter 536 354 f.
- Einbauküche** 538 377
- Einbauschränke** 538 74, 79
- Einbruchgefahr** 536a 121
- Einfamilienhaus**
- Mieterhöhung 558 52
  - Tierhaltung 535 557
  - Winterdienst 535 167
- Einfrierungsgrundsatz** 558 216
- Einfamilienhaus**
- Sonderkündigungsrecht 573 279; **573a** 1 ff.
- Einfrierungsgrundsatz** 558 216; Nach 561 30, 63
- Eingangsbereich** 554a 25
- Einigung über Mietvertrag** Vor 535 14
- Einkaufszentrum** 535 242; **536** 619
- Konkurrenzschutz 535 625
  - Kündigung bei enttäuschter Umsatzerwartung  
543 23, 230
- Einlagerung** Gegenständen 536a 78
- Einliegerwohnung**, Kündigung **573a** 1 ff.; **574** 62
- Einmalleistung der Miete** 547 9
- Einmalmiete** Vor 535 12, 308; **543** 88; **547** 8
- Einrichtungen** 535 40 f.
- Ausstattungspflicht des Vermieters 549 11
  - Begriff 539 12
  - Wegnahmerecht des Mieters 539 71
  - Rückgabe 546 38
  - Verjährung (Wegnahme) 548 19, 51
- Einstellplatz** 535 340
- Einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung**  
712 ZPO 5; 721 ZPO 31; 765a ZPO 29
- Einstweilige Verfügung** 555d 82 ff.
- Betriebspflicht 535 266
  - Doppelvermietung 536 287 f.
  - Doppelvermietung 536 316 ff.
  - Instandhaltung 555a 73 ff.
  - Lärm 536 150 ff.
  - Nebenleistungen 535 124



- Räumung und Herausgabe **543** 146
- Räumungsfrist **721 ZPO** 7
- Untermiete **535** 298
- Vorschuss **536a** 152
- Eintrittsberechtigte** **563** 21ff
- Einweisung bei Obdachlosigkeit** **Vor 535** 162
- Einwendungserhalt** **566** 11, 87, 141; **566c** 18
- Einwendungsfrist** **556** 498ff.
- Einwilligung** Modernisierung **554a** 15
- Einwilligung zur Kündigung** **542** 43
- Einwilligungsvorbehalt** **Vor 535** 283
- Einwirkung** **555a** 3
  - unerheblich **555c** 63
- Einzelöfen HeizkostenV** **1** 7, 27
- Einzelwasserzähler**
  - Eichung **556** 115f.
  - unterlassene Ablesung **556** 351
  - Zählerdifferenzen **556** 357ff.
- Einziehung der Miete** Zustimmung **558b** 31
- Einzugsermächtigung** **Vor 535** 405; **536** 360; **543** 93, 129; **557** 18; **Vor 558** 49, 58
- empirische Untersuchung** **556d** 39
- Einzugspauschale** **535** 711ff., **555** 7
- Eisenbahn** **566** 22
- Elektroinstallation** **555b** 136
- Elektroleitung** Obhutspflicht **535** 280
- Elektroleitungen**, Wartung **556** 220
- Elektronische Form** **550** 47ff.; **568** 18; **557a** 22
- Elektronische Heizkostenverteiler HeizkostenV** **5** 22ff.
- Elektrosmog** **536** 105ff.
- Eltern** **540** 23
- E-Mail** **568** 13
- Empfangsbote** **542** 80
- Empfangsvertreter** **542** 81
- Empfangsvollmacht**
  - des Hausverwalters **Vor 535** 304
  - Kündigung **542** 81
  - Mieterhöhung **Vor 558** 49, 58
- Endenergie** **555b** 16ff., 57
- Endmiete** Kostenmiete **Nach 561** 47ff.
- Energetischer Zustand** Mieterhöhung **558** 81
- Energieausweis** **Vor 535** 29ff.; **536** 101ff.; **558** 81b
- Energieeffizienz** **555b** 21ff.
- Energieeinsparung** **555d** 63
  - Pauschalwert **555c** 57
  - Wirtschaftlichkeitsgebot **535** 130ff.
- EnEV** **555a** 11ff.; **555b** 42ff., 58
- Entbehrlichkeit der Abmahnung** **541** 8
- Enteignung** **566** 34
- Entgangener Gewinn** **546a** 75
- Entgelt**, Begriff **Vor 535** 12
- Entkernter Altbau** Neubau **556f** 9
- Entrichtung des Mietzinses** **566c** 14
- Entschuldigte Verspätung**
  - Abrechnung des Vermieters **556** 462ff.
  - Einwendungen des Mieters **556** 500ff.
- Entstehung des Anspruchs** **548** 43
- Entwässerung** **556** 126ff.; **556a** 90ff.
- Entzug des Mietgebrauchs** **543** 6, 16
- EOP-Methode** **Nach 535** 98
- Erbbauberechtigter als Vermieter** **Vor 535** 275
- Erbbaurecht** **542** 135; **567** 10, 22
- Erbbauzins** **Nach 561** 28
- Erben**
  - des Mieters **563** 1; **580** 4
  - des Vermieters **563** 1; **566** 43; **580** 2

- Erbengemeinschaft** **Vor 535** 261
  - Vermieter **Vor 558** 29
- Erbmiete** **544** 1
- Erschein** **564** 9
- Erdgeschossmieter** Winterdienst **535** 167
- Erfassungsgeräte Heizkosten**
  - Anschaffungskosten **HeizkostenV** **4** 37ff.
  - Ansprüche Nutzer **HeizkostenV** **4** 11ff.
  - Ausstattung mit **HeizkostenV** **4** 4ff.
  - ausstattungspflichtige Räume **HeizkostenV** **4** 19ff.
  - Bestätigung **HeizkostenV** **5** 4f.
  - Duldungspflicht Nutzer **HeizkostenV** **4** 14ff.
  - Eichpflicht **HeizkostenV** **5** 3
  - gemeinschaftlich genutzte Räume **HeizkostenV** **4** 21
  - Kosten **HeizkostenV** **4** 33ff.
  - Modernisierung **HeizkostenV** **4** 43ff.
  - Nutzerbeteiligung **HeizkostenV** **4** 26ff.
  - Pflicht Gebäudeeigentümer **HeizkostenV** **4** 5ff.
  - Reparaturkosten **HeizkostenV** **4** 41f.
  - technische Dokumentation **HeizkostenV** **6** 3
- Erfüllung** **536b** 27
- Erfüllung statt** **566c** 15
- Erfüllungsanspruch** **535** 244ff.; **536** 302, 529; **536b** 48
- Erfüllungsbereitschaft** **538** 292
  - des Vermieters **537** 21ff.
- Erfüllungsgehilfe** **536a** 42
  - bei Mietzahlung **543** 97
  - Betriebskostenabrechnung **556** 464f.
  - Contractor **535** 121
  - Haftung **538** 22
- Erfüllungsübernahme** **567a** 5
- Erfüllungsverweigerung** **538** 313ff.
- Ergänzende Vertragsauslegung**
  - Indexklausel **557b** 31
  - Mieterhöhung **558a** 53
- Ergänzungsstatsachen** **573** 218; **574** 63; **574b** 3
- Erhaltungskosten** **556g** 39
  - Schätzung **559** 71
- Erhaltungsmaßnahme** **555a** 1ff.
  - Fälligkeit **559** 72
  - Wiedervermietungsmiete **556e** 47
- Erhaltungspflicht** **536** 440
  - Mieter **535** 444
  - Vermieter **535** 90
  - Vermieter **535** 91ff.
- Erlas** **566c** 14, 15
- Erläuterung der Betriebskostenabrechnung** **556** 334
- Erhaltungspflicht des Vermieters** **538** 2
- Erheblicher Nachteil** **573** 170
- Erheblichkeit** Mangel **536** 46ff.
- Erklärungsirrtum** **Vor 535** 8
- Erkundungspflicht** **536b** 19
- Erlaubnisvorbehalt** Mietermodernisierung **535** 423
- Erläuterung** Modernisierungserhöhung **559b** 22
- Erläuterung der Betriebskostenabrechnung** **556** 334
- Erläuterungen zu den fachlichen Bestellungs-  
voraussetzungen auf dem Sachgebiet „Mieten  
für Grundstücke und Gebäude“** **Anhang zu  
558a C**
- Erledigung der Hauptsache** Zustimmungsprozess **558b** 130
- Erlöschen des Erbbaurechts** **542** 135
- Ermächtigung** **Vor 535** 295
  - bei Veräußerung **566** 45
  - Mieterhöhung **Vor 558** 40, 47
  - zur Kündigung **542** 37; **568** 15

- Erneuerung** Modernisierung 559 51a  
**Ersatzansprüche bei Vorenthaltung durch Dritte** 546 108  
**Ersatzberechtigter** 536a 76ff.  
**Ersatzbeschaffung als Instandsetzung** 538 28  
**Ersatzbeschaffung** Schlüssel 535 532  
**Ersatzmiete** 538 346; **Nach** 542 8, 15  
**Ersatzmieter** 556d 22  
**Ersatzraumbeschaffungspflicht** 574 30; **721 ZPO** 11, 54; **794a ZPO** 15  
**Ersatzschlüssel** 546 34  
**Ersatzverfahren**  
 – Anwendungsgrenzen **HeizkostenV 9a** 31ff.  
 – Schadensersatzanspruch **HeizkostenV 9a** 37f.  
 – Verbrauchermittlung **HeizkostenV 9a** 6ff.  
 – zwingende Gründe **HeizkostenV 9a** 14  
**Ersatzvornahme** 538 236, 254ff.  
**Ersatzwohnung** 555a 60  
**Ersatzzustellung Vor** 558 74  
**Erschließungsbeiträge** 556 104  
**Erschließungsmaßnahmen** 559 34  
**Ersetzung** 555b 106  
 – Bauteile 555a 9ff.  
**Erstattungsanspruch (Mietvorauszahlung)** 547 26ff  
**Erträge Nach** 561 52  
**Erweiterung** Neubau 556f 7  
**Erweiterung eines Gewerbebetriebs** 573 204, 249  
**Erwerber** Veräußerung der Mietsache 566 73ff.  
**Erwerber** 536a 73f.  
**Erwerbermodell** 577 20  
**Erzielung einer höheren Miete** 573 178, 278; 573a 7  
**Essentialia negotii Vor** 535 14  
**Ethnische Herkunft Vor** 535 197  
**Europäische Menschenrechtskonvention** Beschränkung der Wiedervermietungsrechte 556d 13  
**Existenzgefährdung** 765a ZPO 11
- Fachhandwerkerklausel** 538 86, 88  
**Fachliche Bestellungs Voraussetzungen für Sachverständige auf dem Sachgebiet „Mieten für Grundstücke und Gebäude“ Anhang zu** 558a B  
**Fahrlässigkeit grobe** 536a 100; **536b** 2; **536b** 17ff.; **536c** 10  
**Fahrrad** 535 326  
 – Hausflur 535 361  
**Fahrradunterstand** 555b 76  
**Fahrstuhl** 535 321ff.; **536** 224; **555b** 101f.  
**Fahrzeug** Abstellplatz 535 329ff.  
**Fälligkeit** 536a 53  
 – Betriebskostensaldo 556 420ff.  
 – Kautions 551 60  
 – Miete **556b** 3ff., 17; **579** 1ff.  
 – Mieterhöhung 558 11  
**Fälligkeitsprinzip** 566 86ff.  
**Fälligkeitsregelung** 535 635  
**Fälligkeitsvereinbarung** 566c 14  
**Fallrohr** 555d 35  
**Falschangaben** 555c 67  
**falsche Auskunft** Wiedervermietungsrechte 556g 45  
**Familie**, Begriff 549 14  
**Familienangehöriger** 555d 48  
 – Aufnahme 535 291ff.  
 – Begriff 573 54; **574** 21
- Farbgestaltung** Wohnung 535 96  
**Farbvorgaben**  
 – beendetes Mietverhältnis 538 174  
 – laufendes Mietverhältnis 538 231  
**Farbwahl des Mieters** 538 229, 239  
**Farbwahl** Tapeten 535 97  
**Fassaden**  
 – Begrünung 556 157  
 – Reinigung 556 149  
**Fehlbelegte Sozialwohnung** 573 196, 245  
**Fehlbelegungsabgabe** Kappungsgrenze 558 183  
**Fehlen der Geschäftsgrundlage** 558 58, 59  
**Fehlender Ersatzraum** 574 28; **721 ZPO** 11, 54; **794a ZPO** 15  
**Fehlerbegriff** subjektiv 536 19ff.  
**Fehlerhafter Zeitmietvertrag** 575 29  
**Feier** 535 330ff.  
**Feldbesetzung** Mietspiegelerstellung 558c, 558d 68  
**Felskammer** 578 9  
**Fenster**  
 – Energieeinsparung 555b 31  
 – isolierverglast 536 230  
 – Kastendoppelfenster 555b 35  
 – Wartung als Betriebskosten 556 221  
**Fenster austausch** 555d 25  
**Fensterbank** 538 369  
**Fensterverkittung** 538 76  
**Ferienhaus** 549 48; **573** 5  
**Ferienwohnung Vor** 535 99; **549** 5, 48; **556d** 16  
**Fernabsatz** Mieterhöhungen 558b 35b  
**Fernheizwerk HeizkostenV** 1 13  
**Fernsehen** 555b 92ff.  
**Fernsprechanschluss** 535 466  
**Fernwärme** 536 253  
 – Modernisierung 555b 64  
**Fernwärme(-lieferung) HeizkostenV** 1 13ff., 22ff.; **HeizkostenV** 5 26; **HeizkostenV** 7 43; **HeizkostenV** 9 13ff.  
**Feststellungsklage** 536 527, 542 95  
**Feuchtigkeit** 536 226ff., 256, 501  
 – Modernisierung 555b 36  
**Feuerlöscher** 556 222  
**Feuerwehruzufahrt** 555b 82  
**Finanzierungsbeitrag** Mieter 535 666ff.  
**Finanzierungskosten** 559 64  
 – als Kündigungsfolgeschaden 542 117  
 – für Betriebsmittel 556 100  
**Finanzierungsmittel** 555d 55  
**Finanzierungsplan Nach** 561 25, 30  
**Firmenschild** 535 334ff.  
 – Rückgabe 546 42  
**Fiskusprivileg** 573 202  
**Fixgeschäft** 535 8; **536** 547, 586  
**Flächenabweichung** 536 54  
 – Kündigung 536 436  
**Flächenangabe**  
 – Arglistige Täuschung 558b 12a  
 – Ausschlussvereinbarungen 557 56  
 – Schadensersatz 558b 12b  
**Flächenberechnung Nach** 556a 1ff  
 – Balkon 558 57a  
 – Dachgarten 558 57a  
**Flächenschlüssel** 556a 20ff.  
**Fliesen** 538 369, 371, 376, **555b** 104  
**Flughafen** Lärm 535 413  
**Flugzeug** 578a 3

**Föderalismusreform** Wohnraumförderung  
**Vor 557–557b** 36ff.

**Fogging** 536 240ff.

– Formulklausel 536 249

**Folgen unwirksamer Renovierungsklausel**  
 538 203ff.

**Folgenbeseitigungsanspruch bei Obdachlosen-**  
**einweisung Vor 535** 163

**Folgeschaden (Rückgabe) 546a** 90

**Fördermittel Nach 561** 6, 8

**Förderung**

– degressive 557a 20

– vereinbarte 557a 18; **Nach 561** 16

– **Förderweg**

– Dritter **Vor 557–557b** 49

– Erster **Vor 557–557b** 45

– Zweiter **Vor 557–557b** 46

**Fördervertrag** Ausschlussvereinbarungen 557 45

**Förderweg**

– Dritter **Vor 557–557b** 49

– Erster **Vor 557–557b** 45

– Zweiter **Vor 557–557b** 46

**Förderzusage Nach 561** 9

**Form**

– für Kündigung 542 67

– gesetzliche Schriftform 550 7ff.

– Mietabänderungsvereinbarung 557 11

– Mieterhöhungserklärung **Vor 558** 61

**Formaldehyd 536** 186

**Formalien** Mieterhöhung **Vor 558** 15

**Formmangel**

– Berufung auf 550 65ff.

– Jahresfrist 550 59

– Kündigungsrecht 550 57f.

– Mietabänderungsvereinbarung 557 11

– Mieterhöhungserklärung **Vor 558** 61

– Rechtsfolgen 550 54ff.

– Vertragsänderungen 550 60ff.

**Formularklauseln**

– ausgehandelte Klauseln **Vor 535** 44

– Auslegungsgrundsätze **Vor 535** 58

– Beweislast **Vor 535** 41

– kundenfeindliche Auslegung **Vor 535** 59

– Schönheitsreparaturen 538 116ff., 149ff.

– sehbehinderter Mieter **Vor 535** 55

– Summierungseffekt **Vor 535** 61; 538 130, 177

– Transparenzgebot **Vor 535** 55

– trennbare Klauseln **Vor 535** 91

– überraschende Klauseln **Vor 535** 57

– Unklarheitenregel **Vor 535** 58

– unwirksame Klauseln **Vor 535** 62

– Verbot der geltungserhaltenden Reduktion  
**Vor 535** 60

– Vertrauensgrundsatz **Vor 535** 65

– Wartungsklausel 538 54, 59

**Formularvereinbarung** Besichtigungsrecht 535 218f.

**Formwechselnde Umwandlung Vor 535** 391

**Formwirkungen 550** 15ff.

**Formzweck 550** 4f.

**Fortschreibung**

– Einfacher Mietspiegel 558c, 558d 49

– Qualifizierter Mietspiegel 558c, 558d 83

**Fortsetzung des Mietgebrauchs nach Vertragsende**  
 545 4

**Fortsetzung des Mietvertrages 556d** 21

**Fortsetzungsberechtigte 563a** 4

**Fotografien** Mietwohnung 535 217

**Fotokopie 568** 13

**Fototapete 538** 229

**Frankfurter Räumung 546** 136

**Frauenhaus Vor 557–557b** 33

**Freisitz 558** 57a

**Freistehende Alternativwohnung 573** 111

**Freizeichnung 538** 9, 121

**Freizeichnungsklausel 535** 82

**Freizeit** Aufwendung 555a 50

**Fremdgeschäftsführungswille 539** 26

**Fremdheit des Geschäfts 539** 31ff.

**Fremdkapital Nach 561** 28

**Fremdkapitalkosten Nach 535** 47

**Fremdmittel Nach 561** 30

**Fristablauf** Mitteilung 555d 71ff.

**Fristbeginn** Mitteilung 555d 66ff.

**Fristen für Renovierung**

– kurze 538 224

– übliche/angemessene 538 225

– weiche 538 220

**Frostschaden** Obhutspflicht 535 279

**Fruchtziehungsrecht Vor 535** 170

**Full contracting 535** 119

**Fünfzehn-Monatsfrist 558** 8

**Funkantenne 535** 337

**Funktionsgebundene Werkwohnung**

– Kündigungsfrist 576 14

– Kündigungswiderspruch 576a 4

**Funktionsraum 555b** 127

**Fürsorgepflicht 536a** 55, 124; 554a 37

– Vermieter 535 99ff.

**Fußboden**

– Abnutzung als Vertragsgebrauch 538 110

– Verkehrssicherung 535 150

**Fußbodenbelag 536a** 31; 555b 113

**Fußwegreinigung**, Einbeziehung in Straßenreinigung  
 556 40

**Garage 535** 30ff., 340

– als Gegenstand des dinglichen Wohnrechts **Vor 535**  
 139

– als Teil der Wohnungsmiete **Vor 535** 107

– Betriebskosten 556a 89, 96

– Kündigung 543 90

– Kündigungsfrist 580a 14

– Wiedervermietungsmiete 556e 16, 18

**Garagen** Verwaltungskosten **Nach 561** 36

**Garagemietvertrag Vor 557–557b** 25

– Staffelmiete 557a 9

**Garantiehftung 536a** 2, 178; 555a 69

**Garantieversprechen 536** 535; 551 35, 35b

**Garten 535** 37, 344

**Gartenabfälle 556** 144

**Gartengerät** Anschaffung 535 348

**Gartenhaus 535** 345

**Gartenmöbel 535** 344

**Gartennutzung 535** 344ff.

**Gartenpflege 556** 156ff.; 556a 112

**Gasetagenheizung 536** 505; 555c 36

**Gasleitungen 556** 223

**Gaststättenkonzession 536** 88f.

**Gaststättenverpflegung** Aufwendung 555a 50

**Gasverbrauch HeizkostenV 6** 21

**GbR**

– als Mieter **Vor 535** 389; **Vor 558** 55

– als Vermieter **Vor 535** 249; **Vor 558** 23

**Gebäudebeschreibung Nach 561** 19

- Gebäudeeigentümer HeizkostenV 1** 29ff.  
 – gleichgestellte Personen **HeizkostenV 1** 34ff.
- Gebäudereinigung** 556 149ff.; 556a 109f.
- Gebäudesubstanz** 554a 15
- Gebot der Wirtschaftlichkeit**  
 – bei Betriebskosten 556 210; 560 71ff.  
 – bei Heizkosten **HeizkostenV 1** 18; **HeizkostenV 5** 11; **HeizkostenV 11** 2  
 – Inhalt 560 75ff.  
 – Verletzung 560 114ff.
- Gebrauchsbeschränkung**  
 – bei Eigentumswohnung 541 22  
 – auf Grund Vereinbarung 538 15
- Gebrauchsentziehung** 536 291
- Gebrauchserhaltung** 535 48ff.
- Gebrauchserweiterung** Konkurrenzschutz 535 602
- Gebrauchsfortsetzung** 545 12
- Gebrauchsgewährung**  
 – als Vermieterpflicht 537 2  
 – nach Vertragsbeendigung 546a 10ff.  
 – Veräußerung der Mietsache 566 128
- Gebrauchshindernis** 536 79, 540; 537 5
- Gebrauchspflicht des Mieters** 537 9
- Gebrauchsüberlassung an Dritte** 546 96; s. *Untermiete*
- Gebrauchsüberlassung, unerlaubte** 573 40a
- Gebrauchsübernahme** 537 2
- Gebrauchswerterhöhung** 555b 71ff.
- Gebührenstreitwert**  
 – bei Kündigungswiderspruch 574a 21  
 – Mängelbeseitigung 536 523  
 – Mieterhöhung 558b 146  
 – Unterlassungsklage 541 17  
 – Untermiete 540 82  
 – Vollstreckungsschutz 765a ZPO 37
- Gefahr** abstrakte 536 10
- Gefahr in Verzug** 536a 121
- Gefährdung der Mietsache als Kündigungsgrund** 543 57
- Gefährdung Wohnungsversorgung** 556d 32
- Gefahrenkreis** 536 494
- Gefahrenquelle** 536a 7
- Gefahrerhöhung** 555a 21
- Gefahrtragung bei Gebrauchshindernissen** 537 3ff.
- Gefälligkeit** 540 20
- Gefälligkeitsmiete** 557 45c; 558 130
- Gefälligkeitsverhältnis** **Vor** 535 136
- Gegensprechanlage** 555b 82, 114  
 – als Gegenstand der Kleinreparaturklausel 538 57  
 – Wartungskosten als Betriebskosten 556 224
- Gegenstandswert**  
 – Besichtigungsrecht 535 222  
 – Tierhaltung 535 572
- Geisteskranker Mieter** 573 17
- Geltungswert** 536 367
- Gemeinde** Mietspiegelersteller 558c, 558d 19
- Gemeinden, in denen die Beschränkung der Wiedervermietungsmiete gilt** 556d 44a
- Gemeinnützige Wohnungsgesellschaften** 558 121
- Gemeinschaftliches Mietverhältnis** 563a 5
- Gemeinschaftsanlagen** 535 26
- Gemeinschaftsantenne** 555b 99f.; 556 191ff.
- Gemeinschaftseigentum** 536 354
- Gemeinschaftseinrichtung** 535 66; 556 225
- Gemeinschaftsräume** 554a 21, 42; **HeizkostenV 4** 23; **HeizkostenV 6** 34ff.; **HeizkostenV 11** 30  
 – Mangelanzeige 536c 9
- Gemischte Verträge**  
 – Veräußerung der Mietsache 566 29
- Generalunternehmer** 559b 16
- Genossenschaft**  
 – Kündigung der Mitgliedschaft 542 149  
 – Mietminderung 536 18
- Genossenschaftswohnung** 573 212
- Genossenschaftswohnungen** 563 9, 69; 566 17, 124
- Geräteausfall bei Heizkostenverteilern**  
 – Anwendungsgrenzen **HeizkostenV 9a** 31  
 – Begriff **HeizkostenV 9a** 13  
 – Ersatzverfahren **HeizkostenV 9b** 29  
 – generelles Vergleichsverfahren **HeizkostenV 9a** 23ff.  
 – individuelles Vergleichsverfahren **HeizkostenV 9a** 17  
 – Schadensersatz **HeizkostenV 9a** 37f.  
 – Verbrauchermittlung **HeizkostenV 9a** 6ff.
- Geräteauswahl**  
 – Beteiligung der Nutzer **HeizkostenV 4** 26ff.  
 – Erfassungsgeräte **HeizkostenV 4** 24ff.
- Gerätekosten** **HeizkostenV 4** 33ff.
- Gerichtliche Zuständigkeit bei Werkwohnung** **Vor** 576 11
- Gerichtsvollzieher, Haftung** 885 ZPO 56ff.; 885a ZPO 57ff.
- Geringes Angebot** **Nach** 535 61, 87
- Gerüche** 535 354ff.; 536 111ff.; 543 60, 212  
 – Abfall 536 112  
 – Heizöl 536 113  
 – Küche 536 112  
 – Tiere 536 111
- Gerümpel** 555c 18
- Gerüst** 536 140
- Gesamthaftung der Mieter** 538 21
- Gesamtkosten** **Nach** 561 20  
 – Kostenmiete **Nach** 561 71
- Gesamtschuldner** Zustimmung Mieterhöhung 558b 63
- Gesamtschuldnerausgleich** 563b 9
- Geschäft für den, den es angeht** Mieterhöhung **Vor** 558 43
- Geschäftserweiterung** 535 496  
 – Gewerbe 535 353
- Geschäftsführerwechsel** 580 6
- Geschäftsführung ohne Auftrag**  
 – bei nützlichen Verwendungen 539 25  
 – bei Schönheitsreparaturen 538 253
- Geschäftsgrundlage** 536 612; 536a 166; 543 230; 556a 44ff.; 558b 12c  
 – Wegfall 535 248, 273; 536 82; 554a 16
- Geschäftsraum** 555d 42
- Geschäftsräume, Kündigungsfrist** 580a 14
- Geschäftsraummiete**  
 – Begriff **Vor** 535 102; 578 11  
 – Betriebskosten 556 68  
 – Kautions 551 118  
 – Kündigungsfrist 580a 14  
 – Räumungsfrist 721 ZPO 5
- Geschäftsunfähiger Mieter** **Vor** 535 399; 542 33, 76; 573 209; 574 50
- Geschäftsunfähiger Vermieter** **Vor** 535 236
- Geschäftsunterlagen** 885 ZPO 50, 62
- Geschlecht als Diskriminierungsmerkmal** **Vor** 535 197
- Gesellschafter** 573 49
- Gesellschafterwechsel** 566 33, 40; 580 6  
 – Vermieter **Vor** 558 26

**Gestaffelte Kündigung** 542 16  
**Gestattungsvertrag**  
 – Begriff **Vor** 535 4  
 – Rückgabe 546 7  
 – Veräußerung der genutzten Sache 566 28  
**Gesundheitsgefahr** 569 6  
**Gesundheitsgefährdung** 765a **ZPO** 8  
 – Kündigung 536 437  
**Gesundheitsgefahren** Aufklärungspflicht 535 194  
**Getränkebezugsverpflichtung** **Vor** 535 88  
**Gewährleistungsrechte**, Verhältnis zu allgemeinen Vorschriften 543 50  
**Gewaltschutzgesetz** 940a **ZPO** 11, 13  
**Gewaltschutzgesetz** **Vor** 535 373  
**Gewerbe** 535 350 ff.  
 – Lärm 536 127, 137  
**Gewerbebetrieb** 536 92  
**Gewerberaum** 536 337; 555d 65; s. *Geschäftsraummiete*  
**Gewerberaummiete** 558 153  
 – Indexmietvertrag 557b 48  
 – Staffelmiete 557b 3  
**Gewerberaummietvertrag** **Vor** 557–557b 24  
 – Staffelmiete 557a 9  
**Gewerbesteuer** 556 105  
**Gewerbezuschlag** 535 313; **Nach** 535 28; 543 89  
**Gewerbliche Nutzung** Wiedervermietungsmiete 556f 13  
**Gewerbliche Weitervermietung** 565 1 ff.  
 – Anmietung zur Weitervermietung als Wohnung **Vor** 535 164; 565 6  
 – Auskunftsanspruch 565 20  
 – Ausscheiden des Mieters 565 47  
 – Beendigung des Hauptmietverhältnisses 565 19  
 – Eintritt des Vermieters 565 18  
 – Eintritt eines anderen Mieters 565 43  
 – gewerbliches Handeln des Mieters 565 8  
 – Handeln aus sozialem Interesse 565 9  
 – Kautions 566a 6  
 – kollusives Zusammenwirken von Vermieter und Mieter 565 16  
 – Kündigungswiderspruch 574 7  
 – Mischmietvertrag 565 22  
 – Räumungsfrist 721 **ZPO** 2  
 – Übergang der Kautions 565 50  
 – Übergang der Rechte und Pflichten 565 25  
 – Nutzungsentschädigung, Schadensersatz 546a 7, 44, 76  
 – Rückgabe 546 87  
 – Veräußerung der Mietsache 566 22  
**Gewerbliche Zwischenvermietung**, Vollstreckungsschutz 885 **ZPO** 7, 9  
**Gewillkürte Prozessstandschaft** **Vor** 535 300  
**Gewinnbeteiligungsklausel** 557b 18  
**GiF-Richtlinien** **Nach** 556a 9, 32  
**Gewinnerwartung** 536 208, 610  
 – entgangener 536a 86  
 – Risikosphäre 536 12  
**GiF-Richtlinien** **Nach** 556a 9, 32  
**Glasfläche** Modernisierung 555d 33  
**Glasversicherung** 535 85  
**Gläubigerbenachteiligung** **Vor** 535 401; 573 162  
**Gleichbehandlung** 535 104 ff.  
 – Genossenschaft 535 106  
 – Hausordnung 535 377  
**Gleichbehandlungsgesetz** 535 107 f.  
**Gleichbehandlungsgrundsatz** Mieterhöhung 557 45b, 46b

**Gleitklausel** 558 181; **Nach** 561 62  
**GmbH**  
 – als Mieter **Vor** 535 393  
 – als Vermieter **Vor** 535 239  
 – in Gründung **Vor** 535 394  
**GoA** 555a 47  
 – Aufwendungsersatz 536a 133  
**Gradtagszahlen Heizkosten** **V** 9b 21  
**Graffiti** 536 221, 272; 556 149, 171  
**Grenzen der Mieterhöhung** 557 39  
**Grenzen der Vereinbarung** 557a 69  
**Grenzwert** 536a 32 f.  
 – Elektromog 536 109  
**Grillen** 535 358  
**Größe der Wohnung**  
 – bei Betriebskostenumlage 556a 20 ff.  
 – Mieterhöhung 557 55 ff.  
**Größe**  
 – Mietsache 535 51 ff.  
 – Wohnwertmerkmal 558 56 ff.  
**Grünanlage** 555b 76  
**Grundbucheinsicht** 573 136  
**Grunddienstbarkeiten** 567 11, 26  
**Grundkosten der Heizung**  
 – Flächenmaßstab **Heizkosten** **V** 7 16 ff.  
 – Leerstand **Heizkosten** **V** 7 20  
**Grundmiete** 543 84  
**Grundpfandrechte** 567 12  
**Grundreinigung** 538 71, 77  
 – Teppich 535 549  
**Grundrenovierung** 538 209 ff., 213  
**Grundrissänderung** 573 169  
**Grundrissveränderung** 555b 86  
**Grundsteuer** 556 103 ff., 463; 556a 83 ff.  
**Grundstückserwerber** 536a 16  
**Grundstücksmiete** **Vor** 535 113; 578 3; 579 1; 580a 2  
**Grundstücksveräußerung** 556d 24  
**Gutachten** Zustimmungsprozess 558b 101  
**Gutachterkosten** 538 329 ff., 398 ff.  
**Gütergemeinschaft als Vermieter** **Vor** 535 263  
**Gutgläubiger Mieter** 566e 1 ff., 17 ff.

**Haftpflichtversicherung** 551 51  
 – Mieter 535 373  
**Haftung**  
 – Ausschlussvereinbarung 538 9, 62  
 – der GbR-Gesellschafter **Vor** 535 252  
 – Erweiterung 538 16  
 – für Untermieter 540 78  
**Haftung des Veräußerers** 566 145; 567b 7  
**Haftungsausschluss** 536a 100 ff., 173; 571 13  
**Haftungsbegrenzung bei Versicherungsleistungen** 538 62  
**Haftungsfreizeichnung** 536a 179  
**Hamburger Räumung** 546 135  
**Härteeinwand** 555c 55 f.; 555d 18 ff., 44 ff.;  
 – Form und Frist 559 120  
 – Mietereinkommen 559 104  
 – Vermieterinteressen 559 110  
 – Üblicher Zustand 559 114  
 – Zu vertretende Umstände 559 118  
**Härtegründe** 574 28 ff.  
 – Wiedervermietungsmiete 556e 11, 60  
**Hauptartikel** Konkurrenzschutz 535 604  
**Hausangestellte** 540 23, 40  
**Hausanlage** Kabeltechnik 555b 93

- Hausanlagen HeizkostenV** 11 33  
**Hauseingang** Firmenschild 535 335  
**Hausflur** 535 359ff.  
 – Beleuchtung 535 153  
**Hausfrieden** 535 364ff.  
 – Störung 535 296  
**Hausfriedensbruch** 543 187  
**Hausfriedensstörung Vor** 535 346; 540 38; 569 17; 573 38  
**Hausgarten** 535 344  
**Haushaltsgeräte** 538 20  
**Haushaltsmaschine** 535 368  
**Haushaltsnahe Dienstleistung** 556 373  
**Hausmeister** Mangelanzeige 536c 20  
**Hausordnung** 535 375; 541 23  
**Hausratsversicherung** 551 51  
**Hausrecht** 540 36  
**Hausreinigung** 556 149ff.  
**Haustür** 555b 116  
 – Brandschutz 535 545  
 – Sicherheit 535 382  
 – Videoüberwachung 535 583  
**Haustürgeschäfte**  
 – Belehrung über Widerrufsmöglichkeit **Vor** 535 84  
 – Beweislast **Vor** 535 87  
 – Widerruf **Vor** 535 81  
**Hausverbot** 535 296  
**Hausverwalter als Vermieter Vor** 535 18, 288  
**Hausverwaltervollmacht** 542 47  
**Hausverwaltung Vor** 558 18  
**Hauswart**  
 – Betriebskosten 556 181ff.  
 – Hauswartwohnung 556a 33  
 – Umlageschlüssel 556a 118f.  
**Hauswirtschaftshilfe** 555d 50  
**Heilung von Mängeln** Mieterhöhung 558b 162  
**Heimarbeitungsplatz** 535 307  
**Heimatprogramm** Parabolantenne 535 474  
**Heime HeizkostenV** 11 30ff.  
**Heimgedanke** 573c 11  
**Heimgesetz Vor** 535 130  
**Heimrauchmelder** Landesgesetz 555b 131  
**Heimvertrag** 535 699ff.  
 – Schönheitsreparatur 535 98  
**Heimvertrag Vor** 535 130; 537 13  
**Heimzweck** 535 295  
**Heizkörper** 536 255  
**Heizkosten**  
 – Bedienungskosten **HeizkostenV** 7 31  
 – Betriebsstrom **HeizkostenV** 7 30  
 – Brennstoffkosten **HeizkostenV** 7 25ff.  
 – Instandhaltung **HeizkostenV** 7 34  
 – Messungen **HeizkostenV** 7 37  
 – Miet- oder Leasingkosten **HeizkostenV** 7 38  
 – Reinigung **HeizkostenV** 7 36  
 – Verbrauchsanalyse **HeizkostenV** 7 40  
 – Wärmemessdienst **HeizkostenV** 7 39  
 – Wartung **HeizkostenV** 7 32  
**Heizkostenpauschale HeizkostenV** 2 26  
**Heizkostenverteiler** 555b 50f.  
 – elektronische **HeizkostenV** 5 22ff.  
**Heizöl (Rückgabe)** 546 31, 41  
**Heizöltank** 555b 150  
**Heizölverbrauch HeizkostenV** 6 20  
**Heizpflicht** Vermieter 535 388ff.  
**Heizung** 535 386ff.; 536 252ff.  
 – Mieterhöhung 558 68  
 – Versorgungssperre 535 110ff.  
**Heizungsanlage**  
 – Mängel **HeizkostenV** 6 31f.  
 – überdimensioniert 535 134  
**Heizungsart** Umstellung 555b 149  
**Heizungskessel** 555b 40f.  
**Hellhörigkeit** 535 366; 536 119  
**Hemmung der Verjährung** 548 60  
**Herabsetzung der Miete** 573b 20  
**Herausgabe** 546 11  
 – Konkurrierende Ansprüche 546 11  
 – nach Tod des Mieters 563 63  
 – Recht zum Besitz 546 12  
 – von zurückgelassenen Sachen 546 59, 140; 546a 43  
**Herausgabeanspruch, Verwirkung** 545 35  
**Herkunftsland** Parabolantenne 535 472  
**Hilflose Person** 765a ZPO 14  
**Hilfsenergie** 555b 62  
**Hinderung der Verwertung** 573 167  
**Hinterlegung** 283a ZPO 38, 64  
 – der Miete 543 101, 107  
 – von Wertpapieren 551 49  
**Hinterlieger** 556a 104  
**Hinweise zur Erstellung eines Sachverständigen- gutachtens zur Begründung einer Miet- erhöhung Anhang** zu 558a A  
**Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln** 2002 **Anhang** zu 558c, 558d A  
**Hinweise zur Integration energetischer Differen- zierungsmerkmale in Mietspiegeln Anhang** zu 558c, 558d B  
**Hinweispflicht**  
 – auf absehbaren Eigenbedarf bei Vertragsschluss 573 140  
 – Qualifizierter Mietspiegel 558a 163  
**Hinweispflichten des Mieters bei Rückgabe** 546 52  
**Hinweisschild** Genehmigung 535 202  
**Hobbyräume HeizkostenV** 4 23  
**Höchstdauer der Räumungsfrist** 721 ZPO 57; 794a ZPO 18  
**Höchstzulässige Miete Nach** 535 17, 37  
**Hochwasser** 536b 8; 536c 14  
**Hohes Alter** 574 41; 721 ZPO 13  
**Höhle** 578 9  
**Holzdielen** 538 71  
**Holzklause** 538 175  
**Holzverkleidungen** 538 73, 344  
**Homeshopping** 555b 125  
**Hotelaufnahmevertrag Vor** 535 133  
**Hotelunterkunft** 555a 34, 60; 555d 28, 95  
**Hotelzimmer** 537 7, 12; 549 5  
**Hundehaltung** 535 556ff.  
**Hydrauliköl** 556 136  
**Identitätserfordernis** 566 64ff.  
**Immissionsmessung HeizkostenV** 7 37  
**Indexklauseln** 557b 1  
 – Betriebskostenpauschalen 557b 41  
 – Gewerberaummiete 557b 48  
 – Gewerberaummietvertrag 557b 3, 23  
 – Inhalt 557b 12  
 – Jahresfrist 557b 34  
 – Kündigung 557b 50

- Mieterhöhungserklärung **557b 33**
- Mietpreisüberhöhung **557b 56**
- Modernisierung **557b 38**
- Nach Beendigung des Mietvertrages **557b 52**
- Nutzungsentschädigung **557b 54**
- Schriftform **557b 21**
- Umbasierungs-faktoren **557b 30**
- Unwirksame Vereinbarungen **557b 57**
- Veränderungsmaßstab **557b 19**
- Verwirkung **557b 47**
- Vorteile **557b 8**
- Widerrufsrecht **557b 25**
- Zeitpunkt der Vereinbarung **557b 24**

**Indexmiete 557b 1**

- Begrenzung der Wiedervermietungsmiete **557b 55a**
- Warenkorb **557b 29**

**Indikatoren angespannter Wohnungsmarkt 556d 33****Individualvereinbarung Vor 535 46****Informationelle Selbstbestimmung Vor 535 8****Informationspflicht 536 536****Informationspflicht des Mieters bei Untermiete 540 68****Inhabermfirma als Mieter Vor 535 389****Inhaltliche Anforderungen an das Gutachten auf dem Sachgebiet „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ Anhang zu 558a D****Inhaltsirrtum Vor 535 8****Inklusivmiete, s. Bruttomiete**

- Wiedervermietungsmiete **556d 54, 64; 556e 21**

**Innen-GbR Vor 535 240****Innenvollmacht Mieterhöhung Vor 558 41****Insektizide 536 202****Insertionskosten 542 113, 117****Insolvenz**

- des Mieters **Vor 535 400; 542 136; 543 154; 569 42; 546 69ff., 130; 546a 34**
- des Vermieters **Vor 535 316; 543 151; 551 73, 116**

**Insolvenzverfahren 536 567****Insolvenzverwalter**

- Abrechnung der Betriebskosten **556 371**
- Abrechnung der Kautions **551 73, 116**
- als Mieter **Vor 535 400**
- als Vermieter **Vor 535 316**
- Betriebskostenabrechnung **566 116**
- Kautions **566a 44ff.**
- Veräußerung der Mietsache **566 25; 566b 20; 566c 12**

**Instandhaltung 535 58, 74; 559 47**

- Begriff **538 26**

- Pauschale **Nach 561 41**

**Instandhaltungskosten Nach 561 40ff.**

- als Teil der Kostenmiete **Nach 535 52**
- Begriff **556 96**
- Übertragung auf den Mieter **556 69**

**Instandhaltungspflicht 536c 28; 555b 23****Instandsetzung 559 47**

- Begriff **538 28**
- modernisierende **555b 84**

**Instandsetzungsklauseln**

- Gewerberaum **538 31ff.**
- Wohnraum **538 42ff.**

**Instandsetzungskosten**

- fiktive **559 72**
- Pauschale **Nach 561 35**

**Instandsetzungspflicht Mieter 535 251****Interessenabwägung Modernisierung 555d 64****Interessenverbände Mietspiegelsteller 558c, 558d 25****Interventionswert 536 198****Investitionen des Mieters 539 4ff.****Investitionsvorranggesetz 566 22; 566a 6; 566b 13, 14; 566c 6****Irrtum 536b 12**

- als Anfechtungsgrund **Vor 535 8**

**Isolierglasfenster 536 502****Jahresfrist 557 38**

- Vormiete **556e 40**

**Jahresnutzungsgrad 555b 17, 23****Jahresperrfrist 558 18**

- Fristberechnung **558 19**
- Mieterhöhungserklärung **558 39**
- Mietvertragsesintritt **558 27**
- Modernisierungsvereinbarung **558 31**
- Neuvermietung **558 20**
- Nutzungserweiterung **558 24**
- Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung **558 35**
- Teilzustimmung **558 29**
- Unerhebliche Erhöhungen **558 31**
- Untermietzuschlag **558 25**

**Jugendwohnheim Vor 535 132; 549 33; 551 88; Vor 557–557b 32****Juristische Person**

- als Mieter **Vor 535 393**
- als Vermieter **Vor 535 239; 549 16**

**Kabelanschluss 555b 99f., 117ff.**

- Parabolantenne **535 469**

**Kabelfernsehen 535 398ff.****Kabel-Service 535 401****Kacheln 535 403f.; s. auch Fliesen****Kachelofen 555d 8****„Kalträumung“ Einl. Räumungsvollstreckung 2****Kampfhund 535 558****Kapitalkosten 556 99; Nach 561 22, 23****Kappungsgrenze 557 38; 558 145**

- Berechnung **558 160**
- Fehlbelegungsabgabe **558 183**
- Herabgesetzte **558 148; 182a**
- Landesverordnungen **558 182j**
- Mieterhöhungsverlangen **558 199**
- Modernisierung **558 174**
- Rechtsfolgen der Nichtbeachtung **558 197**

**Kappungsgrenze Nach 561 11****Kardinalpflicht 535 16ff., 228, 460, 547; 536a 35, 48, 101, 181f.; 538 32****Karenzzeit 573c 8****Katzenhaltung 535 556ff.****Kauf bricht nicht Miete 566 1 s. Veräußerung der Mietsache****Kautions 554a 54, 63; 556g 12; 569 32a**

- Abrechnung **551 95**
- Abrechnungsfrist **551 97**
- Abtretung von Lohnansprüchen **551 48**
- abweichende Vereinbarungen **551 82**
- Altvertrag **551 6**
- Anlage auf Sonderkonto **551 65**
- Aufrechnung **536 407; 551 90**
- Aufrechnung mit verjährten Forderungen **551 104**
- Aufstockung **551 59**
- Bankguthaben **551 13**
- besondere Anlageformen **551 66**
- Beweislast **551 110**
- Bürgschaft **551 15, 106**

- Fälligkeit **551** 60
- Finanzierungskosten als Kündigungsfolgeschaden **542** 119
- Geschäftsraummietverhältnis **551** 118
- Heimvertrag **535** 702
- Insolvenz des Vermieters **Vor 535** 325; **551** 73, 116
- Kosten der Kontoführung **551** 80
- Kündigung bei Zahlungsverzug **543** 89, 183; **573** 209
- mehrere Mieter **551** 103
- mehrere Sicherheiten **551** 82
- nach Tod des Mieters **563b** 25ff.
- nach Veräußerung der Mietsache **566** 102; **566a** 1ff.; **567b** 8
- Pfandrecht der Bank **551** 72
- Pfändung **551** 71
- preisgebundener Wohnraum **551** 117
- Provision **551** 78
- Rückzahlungsanspruch **563b** 32
- Sonderrisiko **551** 57
- Sparbuch **551** 13
- Treuhandkonto **551** 65
- Übergang bei gewerblicher Weitervermietung **565** 50
- Verjährung **551** 64, 110
- Verpfändung einer Sparforderung **551** 13, 105
- Verpfändung von Wertpapieren **551** 47
- Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Vermieters **551** 93
- Versteuerung der Zinsen **551** 80
- Verwirkung **551** 64
- Verzinsung **551** 77, 118
- Verzinsungsausschluss **551** 7, 9, 82a, 118
- Wiederauffüllungsanspruch **563b** 27
- Zinsen **551** 79
- zulässige Höhe **551** 53
- Zurückbehaltungsrecht des Mieters **551** 74
- Zurückbehaltungsrecht des Vermieters bei Nichtzahlung der Kaution **551** 62, 118
- Zwangsverwaltung **551** 111
- Keller 535** 28
- Kellermodell 577** 20
- Kellervergitterung 555b** 82
- Kenntnis 536a** 174
- positive **536b** 7
- Kernatsachen 573** 218; **574** 63; **574b** 3
- Kettenauflassung 566** 71
- Kettenmietvertrag 542** 192; **544** 13; **575** 75; **Nach 575** 5
- Kfz-Stellplatz Vor 535** 113, 139, 168
- KG als Vermieter Vor 535** 238
- Kinder 540** 23; **573** 20
- Aufsicht **535** 410
- Lärm **535** 405; **536** 128ff.
- Kinderreichtum 574** 59; **721 ZPO** 12
- Kinderspielplatz 555b** 76
- Videoüberwachung **535** 586
- Kinderwagen Hausflur 535** 360
- Klage auf zukünftige Leistung 559b** 63
- Klageantrag**
- unbeziffert **536** 518
- Zustimmungsprozess **558b** 63
- Klagebegründung** Zustimmungsprozess **558b** 74
- Klagefrist 558b** 83
- Klauselkombination Vorleistungspflicht/Aufrechnungsverbot 556b** 14, 19ff.
- Kleingartenpacht Vor 535** 172
- Kleinreparatur 535** 71, 648; **536a** 102
- Gewerberaum **538** 39
- Klausel **535** 79
- Kostentragung **535** 72
- Mieterhöhung **558a** 54
- Wohnraum **538** 52ff.
- Kleinreparaturklausel 536c** 39
- Kleintiere 535** 553
- Kleinvermieter Vor 535** 198
- Kleinwäsche 535** 596
- Klimaanlage** Wirtschaftlichkeit **536** 219
- Klimaschutz 555b** 66; **555d** 63
- Klingelanlagen 556** 226
- Knebelungsvertrag Nach 535** 104
- Kollusives Verhalten** Ermittlung Vormiete **556e** 32
- Konkludente Mietänderung 557** 18
- Konkludente Vereinbarungen 557** 47
- Konkludente Willenserklärung 557** 19
- Konkretisierung einer Abrede 556** 55
- Konkurrenzschutz 535** 599ff.; **566** 94
- Betriebspflicht **535** 264
- Formularvertrag **535** 623
- Hinweispflicht **535** 610
- Konstruktionsfläche 535** 54
- Kontaminierung 546** 50
- Kontrollpflicht 536a** 45
- Kontrollrechte des Mieters bei Betriebskosten 556** 479ff.
- Konzept** schlussiges **558c**, **558d** 12a
- Konzessionsfähigkeit 537** 8
- Koppelungsgeschäft 535** 541
- Körperschaft des öffentlichen Rechts 549** 18
- Korrektur der Abrechnung 556** 396ff.
- Korrektur des § 537 Abs. 2 BGB durch § 242 BGB 537** 24ff.
- Kosten**
- bei Räumungsfrist **721 ZPO** 36, 49, 76
- bei Vollstreckungsschutz **765a ZPO** 36
- der Kündigung **542** 99
- Erfassungsgeräte, Wohnungseigentum **HeizkostenV 3** 22ff.
- Notwendigkeit **559** 59
- unverhältnismäßig hohe **HeizkostenV 11** 19ff.
- Kosten der Unterkunft 558c**, **558d** 12a; **558e** 3
- Kostenelementklausel 557** 69; **557b** 17
- Kostenentscheidung** Zustimmungsprozess **558b** 133
- Kostensatz 555a** 18
- Kostenfeststellungsklage** Zustimmungsprozess **558b** 131
- Kostenklauseln**
- Kleinreparaturen **538** 56ff.
- Schönheitsreparaturen **538** 162
- Kostenkontrolle 560** 84ff.
- Vereinbarte **Vor 557–557b** 53
- Kostenmiete 535** 74; **556e** 12; **Vor 557–557b** 35ff.; **557** 71; **558** 122, 127; **Nach 561** 13ff., 30
- Vereinbarte **Vor 557–557b** 53
- Kostenmietklausel 557** 45
- Kostenpreisindex Nach 561** 67
- Kostentrennung HeizkostenV 9** 6ff., 13ff.
- Kostenverteilung**
- Betriebskosten **556a** 1ff.
- Heizkosten **HeizkostenV 7** 1ff.
- Warmwasser **HeizkostenV 8** 1ff.
- Kostenvoranschlag**
- Schönheitsreparaturen **538** 326



**Kraft-Wärme-Koppelung** 555b 60f.  
**Krankheit** 574 47; 721 ZPO 14  
**Kriterienkatalog angespannter Wohnungsmarkt** 556d 33  
**Kundenfeindliche Auslegung** Vor 535 59  
**Kundenverkehr**  
 – Berufsausübung 535 310  
 – Mieträume 536 210  
**Kündigung** 536 309, 434ff., 484, 562; 536a 161ff.; 536b 57; 536c 34; 542 11; 555a 70ff.  
 – Annahme 542 70; **Nach** 542 9  
 – aus wichtigem Grund 543 164  
 – Begriff 542 11; 573 277; 573c 7  
 – Begründung 561 33  
 – bei Insolvenz des Mieters 542 136; 543 154  
 – bei Insolvenz des Vermieters 542 151  
 – bei Mängeln 543 13, 24  
 – Berücksichtigung nachträglich entstandener Gründe 573 255  
 – Bestimmtheitsgrundsatz 542 13  
 – Beweislast 543 233  
 – der Mitgliedschaft zur Genossenschaft 542 149  
 – durch Betreuer 542 57  
 – durch Bevollmächtigte 542 46  
 – durch den Mieter bei Verweigerung der Untervermietungs Erlaubnis 540 65  
 – durch Einschreiben 542 69, 71f.  
 – durch Gesellschafter einer GbR 542 55  
 – durch gesetzlichen Vertreter 542 55  
 – durch Mehrheit von Vermietern 542 43  
 – durch Nacherben 542 134  
 – durch Stellvertreter 542 46  
 – durch Telefax 542 75, 86  
 – durch Vertreter 568 14  
 – durch Vertreter ohne Vertretungsmacht 542 56  
 – einer Einliegerwohnung 573a 1ff.; 574 62  
 – eines Kleingartens Vor 535 172ff.  
 – eines Untermietverhältnisses 573 205  
 – Einverständliche Mieterhöhung 561 21  
 – Einwilligung 542 43  
 – Erlöschen des Erbbaurechts 542 135  
 – Form 561 29  
 – gegenüber Ausländern 542 77  
 – gegenüber Außen-GbR 542 27  
 – gegenüber Eheleuten Vor 535 343; 542 22, 79  
 – gegenüber Erben des verstorbenen Mieters 575a 4  
 – gegenüber Geschäftsunfähigem Vor 535 399; 542 33, 76  
 – gegenüber mehreren Mietern 542 22, 79  
 – gegenüber Personengesellschaft 542 22  
 – gegenüber Verein 542 27  
 – in prozessualem Schriftsatz 542 19; 568 16  
 – in verdeckter Stellvertretung 542 46; 568 14  
 – Indexmietvertrag 557b 50  
 – Kosten 542 99  
 – mehrere Personen 568 15  
 – Mieterhöhung 558b 40  
 – mit gesetzlicher Frist 542 129ff.; 573d 1ff.  
 – mit vorgetäuschem Eigenbedarf 573 62  
 – Modernisierung 555c 69ff.; 555e 2  
 – nach Beendigung des Nießbrauchs 542 133  
 – nach Erwerb durch Zuschlagsbeschluss 542 154  
 – Nach Mieterhöhung 561 11  
 – nach Tod des Mieters 563 67; 563a 11; 564 4; 580 6  
 – nach Veräußerung der Mietsache 566 18, 22ff., 117ff.

– neue Kündigungsgründe 542 20  
 – Rücknahme 542 89, 227  
 – Schriftform 568 8  
 – Staffelmiete 557a 59; 561 22  
 – Umdeutung in Abmahnung 541 4  
 – Umdeutung in ordentliche Kündigung 542 23; **Nach** 542 9  
 – unter einer Bedingung 542 16  
 – unter einer Befristung 542 17  
 – Verzicht 543 227  
 – vor Übergabe 573 7  
 – wegen Zahlungsunpünktlichkeit 543 171; 573 37  
 – wegen Zahlungsverzugs 542 102  
 – Widerruf 542 89  
 – Wiedervermietungsmiete 556g 11, 50, 53  
 – Wirkung 561 44  
 – zu Protokoll 568 17  
 – Zugang 542 70  
**Kündigung wegen Verzugs mit Kautions** 569 32a  
**Kündigungsausschluss** 557a 62  
**Kündigungsausschlussvereinbarung** 542 166; 544 11; 557 62; 575 66, 78, 81; **Nach** 575 11; 577a 62  
 – Mieterhöhung 557 55  
**Kündigungsberechtigter** 542 35  
**Kündigungsbeschränkung**  
 – bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 577a 1ff.  
 – Schriftform 550 20  
**Kündigungsempfänger** 542 25  
**Kündigungserklärung**  
 – Angabe der Gründe 573 215  
 – bei Mängeln der Mietsache 543 35  
 – bei Sonderkündigung 573a 33  
 – bei Teilkündigung 573b 17  
 – bei unerlaubter Untermiete 543 79  
 – Begründung 542 61; 569 75  
 – Grundsätze für außerordentliche fristlose Kündigung 543 218ff.  
 – Grundsätze für ordentliche Kündigung 573 215  
 – Hinweis auf Kündigungswiderspruch 568 21  
 – Hinweis auf Widerspruchsmöglichkeit 542 66  
 – Schriftform 542 67  
**Kündigungsfolgeschaden** 542 102; 556e 41  
**Kündigungsfrist** 555e 3ff.  
 – Altmietvertrag 573c 26  
 – Angabe im Kündigungsschreiben 542 21  
 – außerordentliche Kündigung 573d 10; 575a 7  
 – bei Eigentümerwechsel 573c 12  
 – bei möbliertem Wohnraum 573c 17  
 – bei Teilkündigung 573b 19  
 – bei Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch 573c 16  
 – Fristberechnung bei ordentlicher Kündigung 573c 6  
 – für bewegliche Sachen 580a 16  
 – für funktionsgebundene Werkwohnung 576 14  
 – für Garagen 580a 14  
 – für Geschäftsräume 580a 14  
 – für gewöhnliche Werkwohnung 576 9  
 – für Grundstücke 580a 2, 13  
 – für Räume 580a 5  
 – für Schiffsmiete 580a 4  
 – für Sonderkündigung 573a 32  
 – Mieterhöhung 561 35  
 – Mieterwechsel 573c 12  
 – Mietvertrag in den neuen Ländern 573c 26  
 – Sonderkündigungsrechte 580a 17

- Tagesmiete **580a** 8
- Wochenmiete **580a** 9 16
- Wohnungswechsel **573c** 14
- Kündigungsgründe**
- Abriss des Gebäudes **573** 156, 166, 174f., 186, 213, 239
- Absicht zur gewerblichen Nutzung **573** 163, 168, 173, 187, 237
- anderweitige wirtschaftliche Verwertung **573** 150, 230
- Androhung von Gewalt **543** 191
- anstößiger Lebenswandel **543** 198
- Auseinandersetzungen mit dem Vermieter **543** 192
- Bagatelverstöße **569** 26
- Beendigung der Untermiete **573** 205, 250
- Belästigung **573** 38, 222
- Beleidigung **543** 187
- Benutzungsverbot **543** 19
- berufsbedingter Wohnungswechsel **573** 227
- Beschädigung der Mietsache **543** 60, 212
- Betriebsbedarf **573** 190, 242; **576** 11
- Diebstahl **543** 199
- Eigenbedarf **573** 42, 224
- Entzug des Mietgebrauchs **543** 6, 16
- Erweiterung eines Gewerbebetriebs **573** 204
- Erwerb einer Eigentumswohnung **573** 227
- Erzielung einer höheren Miete **573** 178, 278; **573a** 7
- fehlbelegte Sozialwohnung **573** 196, 245
- Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft **543** 13
- Gefährdung der Mietsache **543** 57
- Genossenschaftswohnung **573** 212
- Geruchsbelästigung **543** 60, 212
- geschäftsunfähiger Mieter **573** 209; **574** 50
- gesundheitsgefährdende Beschaffenheit der Mietsache **569** 6
- Grundrissänderung **573** 169
- Hausfriedensbruch **543** 187
- Hausfriedensstörungen **569** 17; **573** 38
- mangelhafte Mietsache **543** 13, 24
- Modernisierungsmaßnahmen **573** 164, 169, 174, 185, 241
- Nichtgewährung des Mietgebrauchs **543** 6
- Nichtzahlung der Kautions **543** 183; **573** 29
- Nichtzahlung Betriebskostenabrechnung **543** 185; **573** 28
- Nötigung **543** 187
- öffentliches Interesse **573** 202, 248
- provozierte Vertragsverletzungen **569** 27
- Sanierungsmaßnahmen **573** 164, 169, 185, 241
- Steuervorteile **573** 207, 251
- Strafanzeigen **543** 193
- Streit zwischen Mietern **569** 28
- Tätlichkeiten **543** 187, 191
- Täuschung beim Vertragsschluss **543** 202
- Teilbedarf **573b** 23
- Tierhaltung **543** 212
- Überbelegung **543** 212; **573** 200, 246
- üble Nachrede **543** 187
- Umbau einer Großwohnung **573** 165, 169
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen **573** 179
- unerlaubte Untermiete **543** 68; **573** 24
- unpünktliche Mietzahlung **543** 171; **569** 80; **573** 37
- unrichtige Selbstauskunft des Mieters **543** 204
- unseriöses Prozessverhalten **543** 197
- Unterbelegung **573** 201, 247
- unterlassene Schönheitsreparaturen **543** 60, 212
- Verkauf der Wohnung **573** 159, 167, 171, 181, 231
- Verletzung der Anzeigepflicht **543** 60, 212
- Verletzung der Vermieterrechte **543** 51
- Verletzung von Aufklärungspflichten **543** 200, 206
- Verletzung von Duldungspflichten **543** 210
- Verletzung von Unterlassungspflichten **543** 210
- Verleumdung **543** 187
- Vernachlässigung der Sorgfaltspflicht **543** 53
- Vertragsverletzungen des Mieters **543** 51; **569** 79, 81; **573** 11, 222
- Vertragsverletzungen des Vermieters **543** 213
- vertragswidriger Gebrauch **573** 21, 222
- Verweigerung der Untervermietungserlaubnis **543** 21
- Verzögerung der Übergabe **543** 9
- Verzug mit Betriebskostennachzahlung **543** 87
- Verzug mit Betriebskostenpauschale **543** 86
- Verzug mit Betriebskostenvorauszahlungen **543** 86
- Wegfall der Geschäftsgrundlage **543** 229; **574** 11
- Weigerung zur Zahlung von Verbindlichkeiten **543** 182
- Zahlungsverzug **543** 81; **569** 33, 78; **573** 25
- Zerrüttung des Mietverhältnisses **543** 163, 167; **569** 25
- Kündigungsrecht**
- Abtretung **542** 36
- des Nacherben **542** 134
- Entstehung **543** 125
- Erlöschen **543** 125
- Übergang bei gewerblicher Weitervermietung **565** 33
- Kündigungsschutz**
- bei Mieterhöhung **569** 66
- nach Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung **569** 66d
- Kündigungssperre** **542** 142
- Kündigungstag** **573c** 8; **573d** 10; **575a** 7
- Kündigungstermin**
- Angabe im Kündigungsschreiben **542** 21
- Geschäftsraum **580a** 12
- Wohnraum **573c** 7, 10
- Kündungsverzicht** **573b** 4
- Kündigungswiderspruch**
- Alleinerzieher **574** 61
- Anfechtung **574** 19
- Aufwendungen für die Wohnung **574** 53
- Auskunft über Gründe **574b** 3
- bei außerordentlicher Kündigung mit gesetzlicher Frist **573d** 8
- Begründung **574b** 3
- Behinderung **574** 47
- berufliche Belastung **574** 54
- durch Bevollmächtigten **574b** 2
- Beweislast **574** 65
- eheähnliche Gemeinschaft **574** 23
- Ersatzraumbeschaffungspflicht **574** 30
- fehlender Ersatzraum **574** 28
- Fortsetzung des Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit **574a** 11
- Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit **574a** 12
- Fortsetzung des Mietverhältnisses zu geänderten Bedingungen **574a** 13
- Frist **574b** 4
- gerichtliches Verfahren **574a** 19; **574c** 12
- geschäftsunfähiger Mieter **574** 11
- gewerbliche Weitervermietung **574** 7

- Hinweis im Kündigungsschreiben **568** 21
- hohes Alter **574** 41
- Interessen des Vermieters **574** 62
- Interessenabwägung **574** 64
- Kinderreichtum **574** 59
- Krankheit **574** 47
- Kündigung durch den Mieter **574** 15
- lange Mietzeit **574** 53
- Mietaufhebungsvertrag **574** 15
- Mischraum **574** 4
- Partnerschaft **574** 23
- Rechtsfolgen **574a** 2
- Rücktritt **574** 18
- Schriftform **574b** 2
- schulische Belastung **574** 54
- Schwangerschaft **574** 52
- Sonderkündigungsrecht **575a** 5
- Streitwert **574a** 21
- Untermiete **574** 5
- Wegfall der Geschäftsgrundlage **574** 11
- weitere Vertragsverlängerung **574c** 1ff.
- Werkwohnung **574** 2; **576a** 2ff.
- wiederholte Vertragsfortsetzung **574c** 11
- Zwischenumzug **574** 56
- Kürzungsbeträge 556e** 59; **558** 200
- Berechnung **558** 214
- Dauer der Anrechnung **558** 226
- Degressive Förderung **558** 218
- Mieterhöhung **559** 85
- Mieterhöhungserklärung **558** 236
- Modernisierungserhöhung **559a** 1ff.
- Wiedervermietungsmiete **556g** 37
- Kürzungsrecht für Heizkosten**
- Fälle **HeizkostenV** 12 12
- fehlerhafte Kostenverteilung **HeizkostenV** 12 10f.
- Geltendmachung **HeizkostenV** 12 15ff.
- Höhe **HeizkostenV** 12 14
- Pauschalierung **HeizkostenV** 12 7
- Wohnungseigentum **HeizkostenV** 12 18
- KWK-Anlage** Strombezug **535** 542
- Ladenschlussgesetz** Betriebspflicht **535** 260
- Lage** Wohnwertmerkmal **558** 88
- Lageausgleich HeizkostenV** 6 30
- Lagenachteil HeizkostenV** 7 6
- LAG-Wohnungen Vor** 557–557b 54
- Landesgesetze zur Wohnraumförderung**  
Vor 557–557b 36ff.
- Landeskonservator** 555a 27
- Landesverordnung Mietpreisbremse, Überprüfung**  
556d 73
- Landeswohnraumförderung** 538 61; 556 6
- Landpachtvertrag Vor** 535 171
- Lange Mietzeit als Härtegrund** 574 53
- Lärm** 535 412ff.; 536 120ff.
- Anlagen 536 212
- Lastenberechnung Nach** 561 36
- Lastschriftverfahren** 543 94, 129, 154; 556b 10
- Laufende Aufwendungen**
- Abschreibung **Nach** 535 48
- Begriff **Nach** 535 38
- Betriebskosten **Nach** 535 51
- Beweislast **Nach** 535 89
- Eigenkapitalkosten **Nach** 535 43
- Fremdkapitalkosten **Nach** 535 47
- Instandhaltungskosten **Nach** 535 52

- Mietausfallwagnis **Nach** 535 58
- Untermiete **Nach** 535 59
- Verwaltungskosten **Nach** 535 49
- Leasing**, Erfassungsgeräte **HeizkostenV**  
4 26ff.
- Leasingkosten** 556 101
- Leasingverträge**
- Nutzungsentschädigung **546a** 4
- Tod des Leasingnehmers **580** 1
- Verjährung **548** 5
- Lebensgefahr** 765a **ZPO** 8
- Lebensgemeinschaft** 535 293
- Lebenslanger Vertrag** 563 12
- Lebenslanges Wohnrecht Vor** 535 157
- Lebenspartner** 540 23
- nichtehelicher **555d** 48
- Lebenspartnerschaftsgesetz** 540 23
- Leerstand**
- bei Flächenschlüssel **556a** 34ff.
- bei Personenschlüssel **556a** 55f.
- Leerstandsquote** 556d 37
- Legionellen** 556 125
- Leihe**
- Veräußerung der Leihsache **566** 27, 37
- Leihe Vor** 535 3, 134, 387; **540** 20
- Leistungsabrechnung** 556 304, 306ff.
- Leistungsaufforderung** 538 283ff.
- Leistungshandlung** 556b 6f.
- Leistungsprinzip HeizkostenV** 6 19
- Leistungsstörung** 535 9ff.
- Leistungsverfügung** 555d 84
- Leistungsverweigerungsrecht aus § 320 BGB**  
556b 12f.
- Leistungsverbote** 557 69; 557b 16
- Letter of intent Vor** 535 127
- Lichteinfall** 536 154; 555a 29; 555d 92
- Modernisierung **555b** 34
- Lichtschalter** 538 369
- Liste der Gemeinden, in denen die Beschränkung**  
**der Wiedervermietungsmiete gilt** 556d 44a
- Loggia**
- Flächenberechnung **Nach** 556a 23ff.
- Größe **535** 56
- Lösungsklauseln** 542 147
- Luftfahrzeug** 578a 3
- Luftfeuchtigkeit** Raumklima **536** 165
- Lüftungsanlagen** 556 227
- Lüftungsverhalten** 536 230
- Aufklärungspflicht **536** 207
- Luxusaufwendungen** 539 10
- Luxusmodernisierung** 555b 37, 79; 555d 18;  
573 164; 575 12; 559 45
- Mahnkosten** 555 8
- Mahnung** 536a 54, 112ff.; 543 92
- Entbehrlichkeit **536a** 117
- Maklerkosten** 542 113, 117
- Makrolage** 558 89
- an Urteilsvermögen **Nach** 535 110
- der Mietsache als Kündigungsgrund **543** 13, 24
- Mangel** 546a 68
- anfänglicher **536** 539
- geringfügig **536** 62ff.
- Mieterhöhung **558** 79
- periodisch **536** 353
- verborgener **536c** 12
- Vormiete **556e** 27

- Mangelanzeige** 536 625f.; 569 13  
**Mängelbeseitigung** 539 51  
**Mängelbeseitigungsanspruch**  
 – nach Vertragsbeendigung 546a 17  
 – Veräußerung der Mietsache 566 128  
 – Verjährung 548 66  
**Mängelbeseitigungskostenvorschuss (Rückzahlung)** 548 19  
**Mangelfolgeschaden** 536a 80  
**Mängelrüge** Zeitpunkt 536 21ff.  
**Marktmiete** 558 42; 546a 59  
**Massenähnliche Geschäfte** Vor 535 187  
**Massengeschäfte** Vor 535 182  
**Maßnahme** Modernisierung 536 69  
**Maßnahmenkatalog** 556d 40  
**Median** 558b 120  
 – interaktiv 555b 96  
**Mehrbelastungen**  
 – Klauseln 560 13ff.  
 – rückwirkende 560 33ff.  
**Mehrere Mieter** Nach 542 4; 545 14, 20  
**Mehrere Vermieter** 542 43; 545 19, 24  
**Mehrheitsbeschluss**, Wohnungseigentum  
 HeizkostenV 3 11, 13  
**Mehrjähriger Kostenturnus** 556 320f.  
**Mehrparteienhaus** 536c 29  
**Mehrwertsteuer** 538 327f.; 556 70, 372; 546a 20, 54, 101, 104  
 – Schadensersatz 536a 81  
**Meinungsäußerung** 535 414ff.  
**Messdienstfirmen** HeizkostenV 5 9  
**Messestand** Vor 535 169  
**Messgrenze** 536 117  
**Mietabänderungsvereinbarung** 557 2  
 – Angebot 557 9  
 – Annahme 557 17  
 – Annahmefrist 557 12  
 – Form 557 11  
 – Inhalt 557 23  
 – Vertragsschluss 557 9  
 – Zeitpunkt der Vereinbarung 557 22  
**Mietanpassungsvereinbarung** 557b 1  
 – Angebot 557 9  
 – Annahme 557 17  
 – Annahmefrist 557 12  
 – Form 557 11  
 – Inhalt 557 23  
 – Vertragsschluss 557 9  
 – Zeitpunkt der Vereinbarung 557 22  
**Mietänderungsverträge** Vor 535 78  
**Mietanpassungsklausel** 535 675  
**Mietanpassungsvereinbarung** 557b 1  
**Mietanstieg** 556d 34  
**Mietaufhebungsvertrag**  
 – Abstandsvereinbarung 535 691  
 – unter aufschiebender Bedingung Nach 542 7  
 – Ausgleichszahlung Nach 542 31  
 – berechtigtes Interesse Nach 542 13  
 – Bevollmächtigung Nach 542 2  
 – Beweislast Nach 542 36  
 – Eheleute Nach 542 3  
 – Ersatzmieter Nach 542 8, 15  
 – mit Erwerber Nach 542 5  
 – Gebühr 535 709  
 – gesetzlicher Anspruch Nach 542 10  
 – Inhalt Nach 542 28  
 – Kündigungswiderspruch 574 15  
 – mehrere Mieter Nach 542 4  
 – Nachmieterklausel Nach 542 25  
 – Räumungsfrist 721 ZPO 23  
 – Rechtsfolgen Nach 542 33  
 – Schriftform Nach 542 6  
 – Umdeutung einer Kündigung 542 25  
 – Umwandlung von Eigentumswohnung 577 77  
 – Vertragsstrafe Nach 542 30  
**Mietausfall** 555a 62  
**Mietausfallschaden** 546a 75ff.; 571 1ff.; s. auch bei Vorenthaltungsschaden  
 – Anspruchsgrundlagen 546a 78  
 – Billigkeitshaftung 571 10  
 – Fälligkeit 546a 102  
 – als Kündigungsfolgeschaden 542 106  
 – Räumungsfristen 546a 76; 571 13  
 – Schadenshöhe 546a 101; s. auch Vorenthaltungsschaden  
 – Umsatzsteuer 546a 101  
 – unterlassene Schönheitsreparaturen 538 359ff., 400ff., 414  
 – Verjährung 548 27  
 – Vermieterwechsel 546a 8  
 – Verschulden 546a 92  
**Mietausfallwagnis** Nach 535 58; Nach 561 44  
**Mietbelastung, Durchschnitt** 556d 35  
**Mietboykott** 535 417  
**Mietdatenbank** 558e 1  
 – Auskunft 558a 69, 558e 20  
 – Begriff 558e 12  
 – Datenschutz 558e 32  
 – Eheleute Vor 558 49  
 – Träger 558e 26  
 – Personenmehrheit Vor 558 50  
**Miete**  
 – Begriff Vor 535 12; 543 84  
 – BGB-Gesellschaft Vor 558 55  
 – Erfassungsgeräte HeizkostenV 4 26ff.  
 – von Räumen Vor 535 93  
 – Vorläufige 557 68  
**Mieteneintrittsvereinbarung** Vor 558 41  
**Mieter**  
 – Betreuer Vor 535 395  
 – BGB-Gesellschaft Vor 558 55  
 – Eheleute Vor 535 340ff.; Vor 558 49  
 – GbR Vor 535 389  
 – GmbH Vor 535 393  
 – Inhaberrfirma Vor 535 389  
 – Insolvenzverwalter Vor 535 400  
 – juristische Person Vor 535 393  
 – Personenhandels-gesellschaft Vor 535 389  
 – Personenmehrheit Vor 558 50  
**Mieterbenennungsrecht** Vor 535 198; Vor 576 8  
**Mieterdarlehen** 535 666ff.; 547 6, 10, 49; 551 49; 558 211  
 – Heimvertrag 535 700  
 – Modernisierungserhöhung 559a 13  
**Mieterdienstbarkeit** Vor 535 158; 567 24  
**Mieterereinkommen** Härteeinwand 559 104  
**Mieterhöhung** 536 623; 536b 44  
 – Anfechtung 558b 12a  
 – Ausschlussvereinbarungen 557 44  
 – bei Fortsetzung des Mietverhältnisses 574a 15  
 – bei Untervermietungs-laubnis 553 17  
 – Baulter 558 80  
 – Beweislast Vor 557–557b 60  
 – Einseitige 557 15  
 – Energetischer Zustand 558 81

- erwartete **555c** 45 ff.
- Ermächtigung **Vor 558** 40, 47
- Erschließmaßnahme **559** 34
- Formalien **Vor 558** 15
- Geschichtliche Entwicklung **Vor 557–557b** 2
- Inklusivmieten **558a** 55
- Jahresperrfrist **558** 18
- Kappungsgrenze **558** 145
- Kleinreparaturen **558a** 54
- Kostenmiete **Nach 561** 53 ff.
- Kündigung **561** 11
- Kündigungsausschluss **557** 55
- Modernisierte Wohnung **558** 82
- Modernisierung **559** 1 ff.
- Ortsübliche Vergleichsmiete **558** 8 ff., 41
- Reaktionsmöglichkeiten des Mieters **558b** 8
- Rechtsnachfolge **559** 32
- Teilgewerbliche Nutzung **558a** 58
- Umdeutung **557** 13
- Umsatzsteuer **535** 665
- Untermietzuschlag **558a** 60
- Vormiete **556e** 32
- Veräußerung der Mietsache **566** 105
- Wirksamwerden **557** 29
- Wirkungszeitpunkt **558b** 45
- Wohnwertverbesserungen **558** 74
- Zeitmietvertrag **557** 49
- Zukünftige **557** 42

**Mieterhöhungen 556g** 9

**Mieterhöhungserklärung**

- Absender **Vor 558** 17
- Adressat **Vor 558** 48
- Anlagen **Vor 558** 66
- Betreuer **Vor 558** 76
- Drittmittel **558** 236
- Fehler **558** 241
- Form **Vor 558** 61
- Formalien **Vor 558** 15
- Indexmiete **557b** 33
- Kürzungsbeträge **558** 236
- Rechtsfolgen **557b** 44
- Schriftform **Vor 558** 70
- Vollmacht **Vor 558** 67
- Zeitpunkt nach Modernisierung **559b** 40
- Zugang **Vor 558** 68, 71

**Mieterhöhungsmöglichkeiten** Verhältnis der Vorschriften zueinander **Vor 558** 3

**Mieterhöhungsvereinbarung** Unwirksame **557** 58

**Mieterhöhungsverfahren 558a** 3

- Zustimmungsprozess **558b** 54

**Mieterhöhungsverlangen 558a** 3

- Ablehnung durch Mieter **558b** 9
- Absender **558a** 8
- Adressat **558a** 8
- Änderung **558a** 19
- Änderung der Mietstruktur **558a** 17
- Angabe des Erhöhungszeitpunkts **558a** 18
- Begründung **558a** 22
- Beifügung des Gutachtens **558a** 92
- Ermäßigung **558a** 21
- Form **558a** 9
- Heilung von Mängeln **558b** 159
- Identifizierbarkeit der Vergleichswohnung **558a** 132
- Inhalt **558a** 15
- Jahresperrfrist **558a** 26
- Kappungsgrenze **558a** 26
- Mietdatenbank **558a** 69; **558e** 1

- Mietspiegel **558a** 32
- Qualifizierter Mietspiegel **558a** 155
- Rechtsfolgen **558b** 1
- Rücknahme **558a** 20 f.
- Sachverständigengutachten **558a** 72
- Schriftform **558a** 10
- Selbständiges Beweisverfahren **558a** 93
- Sonstige Begründungsmittel **558a** 150
- Teilzustimmung **558b** 36
- Typpgutachten **558a** 88
- Umdeutung **558a** 5
- Vergleichswohnungen **558a** 98
- Zeitpunkt **558a** 14
- Zurückbehaltungsrecht **558b** 41
- Zustimmung **558b** 10

**Mietermehrheit 536b** 16

- bei Tod des Mieters **563** 15, 70; **563a** 1 ff., 13; **564** 16
- Rückgabe **546** 64

**Mietermodernisierung 535** 419 ff.; **554a** 3; **559** 31, 44

- Wiedervermietungsmiete **556e** 48

**Mieterwechsel 536b** 16

**Mieterwechsel**

- Berechnung der Kündigungsfrist **573c** 12
- Berechnung der Renovierungsfrist **538** 216
- Betriebskostenabrechnung **556** 321, 362
- durch Vertrag **Vor 535** 416
- Wechsel der Rechtsform bei Gesellschaft **Vor 535** 391
- Zuweisung der Wohnung bei Ehescheidung **Vor 535** 359

**Mietgarant Vor 535** 288, 294, 299, 302, 425

**Mietgarantie Vor 535** 425

**Mietkosten**, Erfassungsgeräte **Heizkosten V** 4 34 ff.

**Mietmodernisierung 554a** 33

**Mietnachfolger** Baukostenzuschuss **535** 686 ff.

**Mietnachlass** Mieterinvestitionen **535** 453

**Mietobergrenze Nach 535** 15

**Mietpreisbremse 556d** 1

- Indexmiete **557b** 55a
- Staffelmiete **557a** 70a

**Mietpreisüberhöhung 557** 39; **558** 131; **556d** 69; **556e** 10

- Anwendungsbereich **Nach 535** 1
- Ausnutzen einer Mangellage **Nach 535** 66, 88
- Begriff des Entgelts **Nach 535** 16
- Beschwernezuschlag **Nach 535** 33
- Beweislast **Nach 535** 85
- Bußgeldverfahren **Nach 535** 23
- Geldbuße **Nach 535** 79
- geringes Angebot **Nach 535** 61, 87
- Gewerbezuschlag **Nach 535** 28
- gewerbliche Zwischenmiete **Nach 535** 10, 39
- höchstzulässige Miete **Nach 535** 17
- Indexmiete **Nach 535** 2
- Indexmietvertrag **557b** 56
- laufende Aufwendungen **Nach 535** 38
- Mieterleistungen **Nach 535** 34
- Mietobergrenze **Nach 535** 15
- Mietspiegel **Nach 535** 18
- Mischraummiete **Nach 535** 11
- Möblierungszuschlag **Nach 535** 27
- Modernisierungsmieterhöhung **559** 92
- Nutzungsentschädigung **Nach 535** 2
- Staffelmiete **Nach 535** 2, 36; **557a** 71
- Steuerersparnisse **Nach 535** 40

- strafrechtliche Folgen **Nach 535 79**
- Tatbestandsvoraussetzungen **Nach 535 4**
- Untermietzuschlag **Nach 535 32**
- Verjährung **Nach 535 84**
- Wesentlichkeitsgrenze **Nach 535 35, 60**
- zivilrechtliche Folgen **Nach 535 68**
- Mietpreisvereinbarung 556g 6**
- Mietrechtsänderungsgesetz 559 12**
- Mietrechtsänderungsgesetz 2013 Vor 557–557b 11**
- Mietrechtsnovellierungsgesetz Vor 557–557b 11a**
- Mietrückstände 543 85; 573 25**
- Mietschulden 765a ZPO 17**
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung 546 53**
- Mietsenkung**
  - Kostenmiete **Nach 561 74**
  - Umsatzsteuer **535 665**
- Mietsicherheit 556g 12 s. Kaution**
  - nach Tod des Mieters **563b 25ff.**
  - nach Veräußerung der Mietsache **566a 1ff.**
  - Rückzahlungsanspruch **563b 32**
  - Wiederauffüllungsanspruch **563b 27**
- Mietspiegel 558a 32**
  - Aktueller Mietspiegel **558b 121**
  - Allgemeine Voraussetzungen **558c, 558d 13**
  - Alter **558a 67**
  - Anerkannte wissenschaftliche Grundsätze der Erstellung **558c, 558d 55**
  - Anerkennung **558c, 558d 76**
  - Ausgehandelte **558c, 558d 41**
  - Bedeutung **558c, 558d 10**
  - Befügung **558a 34**
  - Beweismittel im Zustimmungsprozess **558b 108**
  - Datenauswertung **558c, 558d 70**
  - Datenerhebung **558c, 558d 32**
  - Dokumentation **558c, 558d 73**
  - Einfache **558b 112**
  - Einfacher **558c, 558d 32**
  - Einfamilienhaus **558a 35**
  - Eingruppierung **558a 39**
  - Erhebungsmethode **558c, 558d 66**
  - Ersteller **558c, 558d 15**
  - Falsches Rasterfeld **558a 40**
  - Feldbesetzung **558c, 558d 68**
  - Fortschreibung **558c, 558d 49**
  - Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel **558c, 558d 83**
  - Gemeinde als Ersteller **558c, 558d 19**
  - Gemeindeteile **558a 36**
  - Inklusivmieten **558a 55**
  - Interessenverbände **558c, 558d 25**
  - Kleinreparaturen **558a 54**
  - Mehrere Gemeinden **558a 36**
  - Mietstruktur **558a 55**
  - Mittelwert **558b 120**
  - Möblierungszuschlag **558a 64**
  - Nachbargemeinde **558a 41**
  - Ökologischer **558 81**
  - Qualifizierter **558c, 558d 53**
  - Rechtliche Qualifikation **558c, 558d 7**
  - Schönheitsreparaturen **558a 49**
  - Spanne **558a 38**
  - Stichtagsdifferenz **558a 67**
  - Teilgewerbliche Nutzung **558a 58**
  - Untervermietung **558a 60**
  - Urheberschutz **558c, 558d 31**
  - Vermutungswirkung **558c, 558d 91**
  - Veröffentlichung **558c, 558d 30**
- Wiedervermietungsmiete **556d 49; 556g 19**
- Zeitlicher Geltungsbereich **558c, 558d 45**
- Zuschläge **558a 47**
- Zweifamilienhaus **558a 35**
- Mietspiegel Nach 535 18**
- Mietspiegelaufsteller 558c, 558d 15**
- Mietspiegelgesetz Vor 557–557b 7**
- Mietstruktur**
  - Änderung **556 10f.**
  - mögliche Strukturen **556 9**
  - Vormiete **556e 20**
- Mietübernahme durch öffentliche Stelle 569 44**
- Mietverhältnis**
  - auf bestimmte Zeit **542 162; s. auch Zeitmietvertrag**
  - auf unbestimmte Zeit **542 2**
  - auf Lebenszeit **542 163; 575 80**
  - Begriff Vor **535 1**
  - mit Optionsrecht **542 184; Nach 575 6**
  - mit Person des öffentlichen Rechts **549 16; 721 ZPO 77**
  - mit Träger der Wohlfahrtspflege **549 16; 721 ZPO 77**
  - mit Verlängerungsklausel **542 171; 573c 24, 35ff.; Nach 575 9**
  - mit Widerspruchsklausel **542 174**
  - über Wohnraum **Vor 535 94**
  - unter auflösender Bedingung **542 164; 572 3, 12; 575 77; Nach 575 10**
  - zu vorübergehendem Gebrauch **549 4**
- Mietvertrag**
  - Annahmefrist **Vor 535 24**
  - Begriff **Vor 535 1**
  - behördliche Genehmigung **Vor 535 17**
  - Beurkundung **Vor 535 16**
- Mietverträge mit Befristung und jeweiliger Verlängerung auf kurze Zeit 575 76; Nach 575 8**
- Mietvertragsabschluss** Wiedervermietungsmiete **556d 19**
- Mietvertragsausscheiden** Wiedervermietungsmiete **556d 22**
- Mietvertragsfremde Forderungen 551 103a**
- Mietverzicht 557a 20**
- Mietvorauszahlung 535 666ff.; 558 211**
  - Bereicherungsausgleich **547 45ff.**
  - Entreicherung **547 42**
  - Ersatz sonstiger Aufwendungen **539 22**
  - Erstattungsanspruch **547 42**
  - Nachmieter **547 31**
  - nach Tod des Mieters **563b 16ff.**
  - Nichtzahlung als Kündigungsgrund **543 89**
  - Verjährung **547 27; 548 50**
  - Vermieterwechsel **547 28**
- Mietvorvertrag Vor 535 115; 550 13; 566 27**
- Mietwucher Nach 535 91, 94**
- Mietzahlung vorbehaltlos 536b 32ff.**
- Mietzinsreduzierung 573b 20**
- Mikrolage 558 89**
- Milieuschutz 536 160ff.**
- Minderjähriger Vermieter Vor 535 236**
- Minderung 536 343ff.; 536a 160**
  - angemessen **536 363**
  - Ausschluss **536 350ff.**
  - Berechnung **536 370ff.**
  - Beschränkung **536 462**
  - Höhe **536 389ff.**
  - Irrtum **536 348, 393**
  - Nutzungsentzündung **566 131**

- unerheblich **536** 11, 435
- Veräußerung der Mietsache **566** 131
- Vertragsklauseln **536** 438 ff.
- Minderung der Nutzungsentschädigung** **546a** 68
- Minderungsausschluss**
  - Beginn **536** 68
  - Modernisierung **536** 66
- Mindestangaben der Abrechnung** **556** 333
- Mischmietverhältnisse** **Vor 557–557b** 25
  - Staffelmiete **557a** 10
  - Wiedervermietungsmiete **556d** 15
  - Veräußerung der Mietsache **566** 17
- Mischaummiete**
  - Begriff **Vor 535** 107
  - Kündigung **573** 4, 283
  - Kündigungswiderspruch **574** 4
  - Mietpreisüberhöhung **Nach 535** 11
  - Räumungsfrist **721 ZPO** 5
- Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung** **Nach 535** 102, 106
- Mitbesitz** **540** 23
- Mitbestimmungsrecht des Betriebsrats** **573** 193; **Vor 576** 13
- Miteigentümer** Veräußerung der Mietsache **566** 73 ff.
- Miteigentumsanteile** **556a** 31
- Mitteilung des Ableseergebnisses**
  - Abrechnung **HeizkostenV 6** 10 ff.
  - Ausnahmen **HeizkostenV 6** 15
  - Form **HeizkostenV 6** 11
- Mitteilungspflicht** **536d** 5; **555c** 6 ff.
  - Einschränkung **555f** 5
  - Modernisierung **555d** 76 ff.
- Mittelwert** Mietspiegel **558b** 120
- Mitverschulden** **536a** 96 ff.; **536c** 4
  - Mieter **536a** 36 f., 49 f.
  - Verkehrssicherung **535** 148
- Mitwirkungspflicht** **555d** 17
  - Mieter **535** 204 f.; **555a** 31 ff.
- Möbel** Modernisierung **555d** 17
- Mobilfunk** **535** 454; **536** 156
- Mobilfunkantenne** Mieterhöhung **558** 91
- Möbliertes Wohnraum** **556d** 60; **Vor 557–557b** 28
  - Begriff **549** 6
  - Kündigungsfrist **573c** 17
  - Vollstreckung **885 ZPO** 11, 32
- Möbliertes Wohnraum** **Vor 557–557b** 28; **556d** 60
- Möbliierung** **559** 39
- Möbliierungszuschlag** **Nach 535** 27; **543** 89; **558a** 64
- Modernisierte Wohnung** Wiedervermietungsmiete **556f** 17
- Modernisierung** **535** 58, 458; **536** 261
  - Bauliche Veränderung **559** 36
  - Betriebskosten **556** 253
  - durch Mieter **539** 28; **559** 31
  - durch Vermieter bei vorzeitiger Rückgabe **537** 16, 22
  - energetisch **536** 65
  - Feuchtigkeit **536** 228
  - Indexmietvertrag **557b** 38
  - Kündigung durch Vermieter **573** 164, 169, 174, 185, 241
  - Luxusmodernisierung **559** 45
  - Maßgeblicher Zustand **559** 44
  - Mietpreisüberhöhung **Nach 535** 46
  - Mustervereinbarung **539** 24
  - Verpflichtung **536** 38
  - Verschiedene Mieterhöhungsmöglichkeiten **Vor 558** 3, **559** 14
  - Videoüberwachung **535** 587
- Modernisierungen** Wiedervermietungsmiete **556e** 45
- Modernisierungsankündigung** **555c** 1 ff.
- Modernisierungserhöhung**
  - Drittmittel **559a** 1 ff.
  - Erklärung **559b** 4
  - Form **559b** 5
  - Gerichtliches Verfahren **559b** 60
  - Inhalt **559b** 9
  - Kündigung **561** 11
  - Mieterdarlehen **559a** 13
  - Rechtsfolgen **559b** 46
  - Wirkungszeitpunkt **559b** 49
  - Zeitpunkt **559b** 40
  - Zinsverbilligte Darlehen **559a** 11
  - Zuschuss **559a** 4
- Modernisierungskosten**
  - Baunebenkosten **559** 63
  - Wiedervermietungsmiete **556g** 36
- Modernisierungsmieterhöhung** **559** 1 ff.
  - Abweichende Vereinbarung **559** 129
  - Ansatzfähige Kosten **559** 54 ff.
  - Anwendungsbereich **559** 18
  - Architektenhonorar **559** 60
  - Aufwendungsersatz **559** 61
  - Ausschluss **559** 98
  - Bauherreneigenschaft **559** 26
  - Bedeutung **559** 4
  - Begrenzung **559** 87
  - Berechnung **559** 82
  - Drittmittel **559** 85
  - Erhaltungskosten **559** 67
  - Finanzierungskosten **559** 64
  - Härteeinwand **559** 99
  - Instandsetzungskosten **559** 47
  - Kappungsgrenze **558** 174
  - Mieterschutz **559** 8
  - Mietpreisüberhöhung **559** 92
  - Preisgebundener Wohnraum **559** 43
  - Rabatt **559** 56
  - Sowieso-Kosten **559** 70
  - Steuerliche Auswirkungen **559** 86
  - Streitwert **559** 72
  - Umlageschlüssel **559** 74
  - Verhältnis zu anderen Mieterhöhungsmöglichkeiten **559** 14
  - Zweck **559** 3
- Modernisierungstatbestand bei Zeitmietvertrag** **575** 12, 25; **Nach 575** 38
- Modernisierungsvereinbarung** **555f** 4 ff.
  - Jahressperrfrist **558** 31
- Monatsmiete**, Kündigungsfrist **580a** 10
- Moped** Hausflur **535** 361
- Müll** **535** 459 ff.; **546** 43
- Müllbeseitigung**
  - Betriebskosten **556** 144 ff.
  - Grundgebühr **556a** 106, 134
  - Umlage nach Verursachung **556a** 134
  - Umlageschlüssel **556a** 105 ff.
- Müllbox** **555b** 76
- Müllmanagement** **535** 138; **560** 83, 97
- Müllschlucker** **535** 460; **536** 119, 265; **556** 147, 228
- Mülltonnen** **536** 263

- Mülltourismus** 535 459  
**Mülltrennung** 535 460  
**Multimedia** 535 484; **555b** 125  
**Mündliche Kündigung** **568** 17  
**Münzautomat** **556** 200; **556a** 125, 127  
**Musik** 535 461 ff.  
**Musizieren** **536** 134 ff.  
**Mustervertrag** Mietermodernisierung **535** 450 ff.
- Nachbargemeinde** Mietspiegel **558a** 41  
**Nachbargrundstück** **555c** 17  
**Nachbarschaft** **536** 158 ff.  
**Nachbarschaftshilfe** **555a** 29  
**Nachbarwiderspruch** Gebrauchshindernis **536** 81  
**Nachbarwohnung** **Vor** **555a** 9  
**Nachbesserung** Mieterhöhung **558b** 162  
**Nacherbe** **542** 134  
**Nachforschungspflicht** **536b** 19; **536c** 1  
**Nachhaltigkeit** **555b** 25 f.  
**Nachholrecht**  
 – analoge Anwendung bei ordentlicher Kündigung **569** 65  
 – bei fristloser Kündigung **569** 37  
**Nachlasspfleger** **Vor** **535** 333  
**Nachlassverwalter** **Vor** **535** 335; **564** 11, 14  
**Nachmieter** **538** 346 ff.; **Nach** **542** 8, 15  
**Nachmieterklausel** **Nach** **542** 25  
**Nachspeicherofen** **536** 177 f.  
**Nachteil** Begriff **557** 65  
**Nachteilsverbot** **555c** 74  
**Nachtspeicherheizung** **558** 69  
**Nachtstromspeicherheizung** **555b** 38  
**Näheverhältnis** **Vor** **535** 200  
**Nahheizwerk** **HeizkostenV** 1 13  
**Namensschild** **535** 465  
**Nebenartikel** Konkurrenzschutz **535** 604  
**Nebenkosten** **535** 649 ff.; s. auch *Betriebskosten*  
**Nebenleistung** **Nach** **561** 50  
 – Vermieter **535** 109 ff.  
 – Versorgungssperre **535** 110 ff.  
**Nebenpflichten** **536a** 26  
**Nebenpflichtverletzung (Rückgabe)** **546a** 90  
**Nebenraum** **535** 22; **555b** 126, 157  
**Nebentätigkeit** **535** 307  
**Negativbeweis** **536** 499  
**Nettofläche** **535** 54  
**Nettomiete** **556** 20 ff.  
**Neu für Alt** **536a** 85, 140; **555a** 34  
**Neubau** Stichtag **556f** 9  
**Neubaufeuchtigkeit** **536b** 7  
**Neubauwohnung** **536** 504; **556f** 4  
 – Feuchtigkeit **536** 238  
**Neue Bundesländer** **Vor** **558** 54  
 – Eheleute als Mieter **Vor** **558** 54  
**Neue Kündigungsgründe** **542** 20  
**Neues Mietverhältnis** **566** 10 s. auch *Veräußerung der Mietsache*  
**Neuvermietung** Kappungsgrenze **558** 152  
**Neuvertrag**, Berechnung der Renovierungsfristen **538** 225  
**Nichteheliche Lebensgemeinschaft** **563** 40  
 – Begriff **Vor** **535** 374  
 – Kündigungswiderspruch **574** 23  
 – Untermiete **540** 30  
**Nichterfüllung der Rückgabepflichten** **546** 19 ff.  
**Nichtgewährung des Mietgebrauchs** **543** 6
- Nießbrauch** **566** 22, 24; **566a** 6; **566b** 13; **566c** 6; **567** 10, 15, 21  
 – Begriff **Vor** **535** 276  
 – Sonderkündigungsrecht **542** 133  
**Nikotinablagerung** Schönheitsreparatur **535** 513  
**Nitrat** **536** 185  
**Nitrit** **536** 185  
**Normenkontrollverfahren** **556d** 74; **558** 182c  
**Notepad** **568** 13  
**Notfälle** **539** 36 ff.  
**Nothilfe** **536a** 122  
**Nötigung** **543** 187  
**Notmaßnahme** **536a** 121; **555a** 39  
**Notruf** **555b** 125  
**Notstromaggregate** **556** 236  
**Novation** **556d** 22; **566** 10  
 – s. auch *Veräußerung der Mietsache*  
**Nutzenergie** **555b** 16 ff.  
**Nutzer**  
 – Begriff **HeizkostenV** 1 47 ff.  
 – Duldungspflicht **HeizkostenV** 4 14  
**Nutzerwechsel**  
 – Ersatzverfahren **HeizkostenV** **9b** 25 ff.  
 – Formularvereinbarungen **HeizkostenV** **9b** 37  
 – Gradtagszahlen **HeizkostenV** **9b** 21  
 – Individualvereinbarungen **HeizkostenV** **9b** 36  
 – Kostenaufteilung **HeizkostenV** **9b** 17 ff.  
 – rechtsgeschäftliche Vereinbarungen **HeizkostenV** **9b** 33 ff.  
 – Warmwasserkosten **HeizkostenV** **9b** 24  
 – Zwischenablesung **HeizkostenV** **9b** 6 ff.  
**Nutzung**  
 – behindertengerecht **554a** 24  
 – Wiedervermietungsmiete **556f** 14  
**Nutzungsänderung** **535** 495 ff.; **555b** 156; **556f** 8  
**Nutzungsart** **556f** 9, 10  
**Nutzungsdauer** **Nach** **561** 33  
**Nutzungsentgelt** **535** 715 ff.  
**Nutzungsentuschädigung**  
 – Abtretung **546a** 28  
 – Annahmeverzug **546a** 47  
 – Aufrechnungsverbot **546a** 20, 70  
 – Betriebskosten **546a** 57, 63  
 – Dauer der Entschädigungspflicht **546a** 72  
 – Fälligkeit **546a** 70  
 – Gesamtschuldner **563b** 7  
 – Gesamtschuldnerausgleich **563b** 9  
 – Gewerbliche Zwischenvermietung **546a** 7, 44, 76  
 – Gläubiger **546a** 27  
 – Haftung für Altverbindlichkeiten **563b** 4 ff.  
 – Höhe **546a** 53  
 – Insolvenz des Mieters **Vor** **535** 406  
 – Indexklausel **557b** 54  
 – Innenverhältnis Erbe – Rechtsnachfolger **563b** 2, 9  
 – Insolvenz des Mieters **546a** 34  
 – Leasing **546a** 4  
 – Mangel **546a** 68  
 – Marktmiete **546a** 59  
 – Mehrwertsteuer **546a** 20, 54, 101, 104  
 – Mieterhöhung **546a** 55  
 – Mietermehrheit **546a** 30  
 – Mietminderung **536** 347  
 – Mietpreisüberhöhung **Nach** **535** 2  
 – Minderung **546a** 68  
 – Mitverschulden **546a** 20, 65  
 – Nebenkosten **546a** 57, 63  
 – Ortsübliche Miete **546a** 58



– Preisgebundener Wohnraum **546a** 61  
 – Räumung **546a** 47  
 – Räumungsfrist **546a** 26, 48; **571** 13  
 – Schonfrist **546a** 25  
 – Schönheitsreparaturen **546a** 47  
 – Schuldner **546a** 29  
 – Selbstständige Beweisverfahren **546a** 51  
 – Sozialklausel **546a** 24  
 – Teilleistung **546a** 64  
 – Umsatzsteuer **546a** 20, 54, 101, 104  
 – Unmöglichkeit der Rückgabe **546a** 42  
 – Untergang des Erfüllungsanspruchs **546a** 43  
 – Untermieter **546a** 6, 7, 44  
 – Veräußerung der Mietsache **566** 138  
 – Verbotene Eigenmacht **546a** 42  
 – Vereinbarte Miete **546a** 54  
 – Verjährung **546a** 74  
 – Vermieterpfandrecht **546a** 21, 52  
 – Vermieterwechsel **546a** 8, 28  
 – Vertrag zu Gunsten Dritter **546** 7, 63, 96; **546a** 29  
 – Verzug **546a** 70  
 – Vorenthaltung **546a** 38 ff.  
 – Zurückbehaltungsrecht **546a** 41  
 – Zustand der Mietsache **546a** 47  
**Nutzungserweiterung** Mieterhöhung **558** 24  
**Nutzungshindernis** **536** 95 ff  
**Nutzungsinteresse** **573** 91, 225  
**Nutzungsrecht** **535** 25  
**Nutzungsschlüssel** **556a** 77  
**Nutzungsuntersagung** **555a** 74  
**Nutzungsvertrag** **Vor** **535** 4, 129  
**Nutzungswert** **536** 367, 398  
  
**Obdachlosenunterbringung** **Vor** **535** 161  
**Obdachlosigkeit** **765a** ZPO 9; **546** 7; **546a** 9  
**Oberflächenentwässerung** **556** 39, 126  
**Obhutspflicht** **535** 5; **536a** 44 ff., 77  
 – Kontrolle **535** 276  
 – Mieter **535** 275 ff.; **543** 53  
**Obhutspflichten des Vermieters** **546** 59  
**Objektmängel HeizkostenV** **6** 31  
**Obliegenheit** **536c** 3  
**Obligatorisches Wohnrecht** **Vor** **535** 157  
**Offenbarungspflicht** **536d** 5  
**Offenheitsgrundsatz** **Vor** **535** 293; **542** 46  
**Öffentliche Mittel** Modernisierung **555d** 41  
**Öffentliche Stelle** **569** 44  
**Öffentliche Zustellung** **Vor** **558** 75  
**Öffnungsklausel** Mietspiegel **556d** 49  
**OHG als Vermieter** **Vor** **535** 238  
**Ökologie** Modernisierung **555b** 86  
**Ökologische Gründe für Ausnahmen HeizkostenV**  
 11 38 ff.  
**Ökonomische Gründe für Ausnahmen**  
**HeizkostenV** 11 13 ff.  
**Öltankversicherung HeizkostenV** **7** 36  
**Online-Anschluss** **535** 466  
**Opfergrenze** **535** 246 ff.; **536** 557 ff.  
 – Mietermodernisierung **535** 426  
**Option** **566** 97, 117  
**Optionsrecht**  
 – Begriff **Vor** **535** 123  
 – Mietvertrag über 30 Jahre **544** 12  
 – Schriftform **550** 12  
 – Verlängerung des Mietverhältnisses **542** 182, 184  
**Ordnungsgemäße Verwaltung**, Heizkostenverteilung  
**HeizkostenV** **3** 9

**Ort der Rückgabe** **546** 81  
**Ortsübliche Miete** **Nach** **535** 17; **546a** 58  
**Ortsübliche Vergleichsmiete**  
 – Begriff **Vor** **557–557b** 16; **558** 41  
 – Begründung **558a** 29  
 – Drittmittel **558** 200  
 – Ermittlung **558** 99  
 – Inklusivmieten **558a** 55  
 – Kleinreparaturen **558a** 55  
 – Kürzungsbeträge **558** 200  
 – Mischungsverhältnis **558** 138  
 – Möblierungszuschlag **558a** 64  
 – Modifizierte Durchschnittsmiete **558** 44  
 – Schönheitsreparaturen **558a** 49  
 – Spanne **558** 48; 135  
 – Teilgewerbliche Nutzung **558a** 58  
 – Üblichkeit **558** 128  
 – Wohnwertmerkmale **558** 49  
 – Wiedervermietungsmiete **556d** 45  
  
**Pacht** **Vor** **535** 170 ff.; **566** 22  
**Parabolantenne** **535** 398, 468 ff.  
**Paraphe** **568** 10  
**Parkett** **535** 548 ff.; **536** 221; **555b** 113  
 – Abschleifen **538** 40, 46  
 – Lebensdauer **538** 374  
**Parkfläche** **535** 288  
**Parkplatz** **535** 327; **536a** 31  
 – Lärm **536** 146  
**Parteiwechsel** **536a** 15; **548** 56; **556d** 22  
 – Begriff **Vor** **535** 417  
**Partnerschaft** **540** 30  
**Partyräume HeizkostenV** **4** 23  
**Patronatserklärung** **551** 51a  
**Pauschalwert** Modernisierung **555c** 57; **559b** 23, 29  
**Pentachlorphenol (PCP)** **536** 189 ff.  
**Perchloroethylen (PER)** **536** 194  
**Personalausweis** **535** 209  
**Personen mit dringendem Wohnbedarf** **549** 21  
**Personen/Nutzerschlüssel** **556a** 70 ff.  
**Personengesellschaft** **577a** 18a  
**Personenhandels-gesellschaft**  
 – als Mieter **Vor** **535** 389  
 – als Vermieter **Vor** **535** 238  
**Personenmehrheit** **Vor** **558** 19; **577a** 18a  
 – Zustimmung zur Mieterhöhung **558b** 34  
**Persönliche Verhinderung des Mieters** **537** 1 ff.  
**Pestizide** **536** 240  
**Pfandrecht der Bank** **551** 72  
**Pfändung**  
 – Betriebskostenvorauszahlungen **556** 271 f.  
 – der Kaution **551** 71  
**Pfändung des Mietzins** **566b** 26  
**Pfennigabsatz** **535** 492 f.; **538** 110  
**Pferdeeinstellvertrag** **566** 29  
**Pflegeheim** **Vor** **535** 132  
**Pflegeperson** **540** 23, 40; **573** 53, 109, 227  
**Pflichtverletzungen**, s. *Vertragsverletzungen*  
**Pförtner** **560** 110  
**Pförtnerdienst** **556** 229  
**Photovoltaik** **555b** 67  
**Plakatfläche** **537** 2  
**Planung** **555c** 41  
**Plausibilitätskontrolle HeizkostenV** **6** 29  
**Polychlorierte Biphenyle (PCB)** **536** 195  
**Popularklage** **556d** 39  
**Postbote** Schlüssel **535** 525

- Potestativbedingung** 542 16; 543 31
- Präambel**
- Mietvertrag 535 242
  - Vertrag 536 14
- Preis Anpassungsklauseln** 566 109
- Preisbindung** Auslaufen **Vor** 557–557b 59
- preisgebundene Wohnungen** 556d 18
- Preisgebundener Wohnraum** **Vor** 557–557b 35
- Abrechnung der Betriebskosten 556 374ff.
  - Abrechnung der Heizkosten **HeizkostenV** 1 52ff.
  - Staffelmiete 557a 11
- Preisgebundener Wohnungsbau** 558 150
- Jahressperrfrist 558 36
- Preisindex** 557b 26
- Preisklausel** 536 465
- Presscontainer** 556a 134
- Primärenergie** 555b 56ff.
- Primärenergiefaktor** 555b 57
- Privatwohnung** **Vor** 535 80
- Privilegierter Angehöriger** 573 55
- Probefahrt** 548 10
- Prostitution** **Vor** 535 102; 540 35
- Provision** 551 78
- Wiedervermietungsmiete 556g 5
- Provozierte Vertragsverletzungen** 569 27
- Prozesskosten** 543 89, 186
- Kündigung 573 29a
- Prozessstandschaft** **Vor** 535 300
- Prozessuales** Wiedervermietungsmiete 556e 63; 556f 25
- Prozessvollmacht** 542 48
- Prüfpflichten** 536c 40
- Prüfungsfrist** 556 430ff.
- Prüfungspflicht** 536a 44ff.; 536b 20; 536c 1
- Vermieter 535 64, 144f.
- Pteppichbelag** Verkehrssicherung 535 150
- Pumpanlage** 556 121
- Putzschäden** 538 43, 80, 247
- PVC** 538 374
- PVV** 536 599ff.
- pVV** 536a 165; 536b 54
- Pyrethroide** 536 199
- Quadratmeterzahl** 558 57
- Qualifizierte Abmahnung** 543 179
- qualifizierte Rüge** 556g 18
- Qualifizierter Mietspiegel**
- Hinweis in Mieterhöhungserklärung 558a 163
  - Mieterhöhungsverlangen 558a 155
  - Vermutungswirkung **Nach** 535 85
- Quartalsregelung** 580a 13
- Querlüftung** 536 232
- Quoten/Quotenhaftungsklauseln** 538 182ff.
- Radon** 536 201
- Rasenfläche** Kinder 535 409
- Rasenmäher** 556 161
- Rasse** **Vor** 535 197
- Ratenzahlungsbefugnis bei Kautions** 551 60
- Rauch- und Wärmeabzugsanlagen** 556 230
- Rauchen** 535 513ff.; 538 108
- Vereinbarung 535 516
- Rauchwarnmelder** 535 518; 555b 128; 556 230
- Raumaufteilung** 555b 86
- Räume zum Wohnen** **Nach** 535 4
- Raumklima** 536 163
- Raummiete** **Vor** 535 93; 578 7; 580a 5
- Raumteiler** 538 74
- Raumtemperatur** 535 390
- Räumung** 546 37ff. s. auch *Rückgabe*
- Bagatellgrenze 546 43
  - Begriff Einl. Räumungsvollstreckung 1
  - durch einstweilige Verfügung 543 146
  - gegen Dritte 885 ZPO 24ff.
  - Müll 546 43
  - Nutzungsentschädigung 546 21; 546a 47
  - Veräußerung der Mietsache 566 138
  - unterlassene 536a 25
- Räumungsanspruch**, Verwirkung **Einl. Räumungsvollstreckung** 22
- Räumungsfrist** 555d 16
- bei Mietaufhebungsvertrag 721 ZPO 23
  - bei Mietschulden 721 ZPO 19
  - bei Sonderkündigungsrecht 575a 6
  - bei Urteil auf künftige Räumung 721 ZPO 40, 59
  - bei Vergleich 794a ZPO 1ff.
  - bei Vertragsverletzungen 721 ZPO 21
  - bei Zeitmietvertrag 721 ZPO 78
  - Geschäftsraummietverhältnis 721 ZPO 5
  - gewerbliche Weitervermietung 721 ZPO 2
  - Höchstdauer 721 ZPO 57; 794a ZPO 18
  - Kosten 721 ZPO 36
  - Kündigung durch den Mieter 721 ZPO 23
  - Mischraummiete 721 ZPO 5
  - Nutzungsentschädigung 546a 26
  - Räumungsverfügung 940a ZPO 55
  - Rechtsmittel 721 ZPO 64; 794a ZPO 24
  - Rückgabe 546 79, 91, 131; 546a 16
  - Schadensersatz 546a 76, 89; 571 13
  - unter einer Bedingung 721 ZPO 35
  - Urteilsergänzung bei übergangenem Antrag 721 ZPO 28
  - Wirkung 721 ZPO 37
- Räumungsfrist Antrag** 721 ZPO 26, 40
- Räumungsfristverkürzung** 721 ZPO 50; 794a ZPO 7, 16
- Räumungsfristverlängerung** 721 ZPO 50; 794a ZPO 10, 16
- Räumungsgut**
- Begriff 885 ZPO 31
  - Beschädigung 885 ZPO 56ff.; 885a ZPO 28ff., 48ff.
  - Dokumentationspflicht 885a ZPO 12ff.; **Einl. Räumungsvollstreckung** 2
  - Herausgabe 885 ZPO 53
  - Verkauf 885 ZPO 46ff.; 885a ZPO 39ff.
- Räumungsklage** **Vor** 535 351, 377; 540 29; 542 144; 543 141; 546 125ff.
- Räumungsurteil** 546 99
- Räumungsunfähigkeit** 574 41
- Räumungsverfügung** 283a ZPO 4; 940a ZPO 1ff.
- Räumungsvergleich** 546 132; 794a ZPO 2
- Räumungsvollstreckung** 546 131
- Vermieterpfandrecht 562 15ff.
- Räumungsvollstreckung gegen Dritte** 546 98
- Realkirchensteuer** 556 103
- Reallast** **Vor** 535 156
- Realteilung** 566 74
- eines Grundstücks 577 81
- Rechnerisches Ersatzverfahren HeizkostenV** 9 16ff.
- Rechnungsdaten bei Betriebskostenabrechnung** 556 348
- Rechtmäßiges Alternativverhalten** 573 82

- Rechtsanwaltskosten** 542 105  
**Rechtsauskunft** Duldungspflicht 555c 73  
**Rechtsbedingung** 542 16  
**Rechtsfolge**  
– Wiedervermietungsmiete 556f 14, 20  
**Rechtsfolge eines Verstoßes gegen Mietpreisbremse** 556d 67  
**Rechtsfolgenverweisung** Wiedervermietungsmiete 556g 15  
**Rechtsgeschäfte über die Miete** 566b 3; 566c 1 ff.  
**Rechtsirrtum** 543 102; 573 16  
**Rechtsmangel** 535 12; 536 281 ff.; 536b 3  
– anfänglicher 536 294 ff., 310, 544; 536a 25  
– nachträglicher 536 297 f.  
**Rechtsmissbräuchliche Kündigung** 542 100; 543 128  
**Rechtsmittel**  
– bei Vollstreckungsschutz 765a ZPO 32  
– gegen Abmahnung 541 10  
– gegen Kündigung 542 95  
– gegen Räumungsfristentscheidung 721 ZPO 64; 794a ZPO 24  
**Rechtsmittelstreitwert**  
– Mängelbeseitigung 536 525  
**Rechtsmittelstreitwert** Mieterhöhung 558b 147  
**Rechtsnachfolge** 566 11 ff.  
– s. auch *Veräußerung der Mietsache*  
– Mieterhöhung 559 32  
– Wiedervermietungsmiete 556e 9, 51  
**Rechtsverhältnis nach Vertragsbeendigung** 546a 10 ff.  
**Rechtsverlust** 536b 34  
**Rechtsverordnung** Kappungsgrenze 558 182b  
**Rechtzeitigkeit der Leistung** 556b 7 ff.  
**Rechtzeitigkeit der Zahlung** 543 93  
**Rechtzeitigkeitsklausel** 535 634; 536 448 ff., 475; 543 217; 556b 11  
**Regelwerk** technisch 536 29 ff.  
**Regenwasserabgabe** 556 39, 126  
**Regiebetrieb** 556 85  
**Regress des Versicherers** 538 62  
**Regressionsanalyse** 558b 115  
**Regressionsmethode** 558c, 558d 72  
**Reinigung**  
– Reinigung (bei Rückgabe) 546 49  
– Treppenhaus 535 575 ff.  
**Reinigungsarbeiten** 555a 33  
**Reinigungskosten HeizkostenV** 7 36  
**Reinigungsplan** 535 167  
**Reklame** 535 519; 536 349  
**Reklameschilder (Rückgabe)** 546 42  
**Religion** Vor 535 197  
**Renovierungsfristen**  
– Gewerberaum 538 226 f.  
– Wohnraum 538 217 ff.  
**Renovierungskosten** 542 112  
**Renovierungskostenzuschuss** 538 154, 158  
**Rentabilitätsvermutung** 536 541; 536a 91 ff.; 542 115  
**Reparatur** 536a 128  
**Reparaturpflicht** 536c 1  
**Reparaturstau** 536 557  
**Reparaturvornahme** Mieter 536a 110  
**Repräsentativität** Daten für Mietspiegelerstellung 558c, 558d 65  
**Restitution** 555b 90  
**Restwertenschädigung** Mieterinvestitionen 535 452  
**Reugeld** 555 3  
**Revision**, Einstellung der Zwangsvollstreckung 712 ZPO 5  
**Richtwert** 536a 32 f.  
**Risikosphäre** 536 561, 610, 627 ff.; 536a 177  
– Fogging 536 242 ff.  
– Gewinnerwartung 535 240  
– Mangel 536 12 ff.  
– Mieter 535 77  
**Risikoverteilung bei Gebrauchshindernis** 537 7  
**Rohrbruch** 536 508; 556 109  
**Rohrverstopfung** 538 21  
**Rohrwärmeabgabe HeizkostenV** 5 14;  
**HeizkostenV** 7 10 ff.; **HeizkostenV** 11 26  
**Rollator** 554a 22  
– Hausflur 535 360  
**Rollladen** 555b 82, 135  
– Energieeinsparung 555b 33  
**Rollstuhl** 554a 22; 555b 109  
**Rotationsprinzip** 549 33, 35  
**Routinekontrolle** Vermieter 535 206  
**Rückbau** 538 355; 554a 16, 56, 65; 555b 80 f.; 885 ZPO 6; 546 44 ff.  
– Mietermodernisierung 535 432, 445  
**Rückerhalt der Mietsache** 548 34  
**Rückforderungsanspruch**  
– bei Mietpreisüberhöhung Nach 535 81  
– Wiedervermietungsmiete 556g 14  
**Rückforderungsanspruch gegenüber Dritten** 546 86 ff.  
**Rückforderungserklärung** 546 102  
**Rückgabe der Mietsache** 546 15 ff.  
– Abtretung 546 61; 546a 28, 46  
– Annahmeverzug 546 30  
– Auszug vor Vertragsende 546 65  
– Bagatellgrenze 546 43  
– Besizaufgabe 546 26  
– Besitz eines Dritten 546 98  
– Besitzschutz 546 29, 115, 121  
– Besitzverschaffung 546 24 ff.  
– Billigkeitshaftung 571 10 ff.  
– Bodenverunreinigung 546 50  
– Dritter 546 7, 63, 86 ff., 96; 546a 29  
– Empfangsberechtigte Personen 546 62  
– Gemischte Verträge 546 7  
– Gewerbliche Weitervermietung 546 87  
– Gläubiger 546 60  
– Herausgabe 563 63  
– Insolvenz des Mieters 546 69 ff., 132  
– Konkurrierende Ansprüche 546 11  
– Kontaminierung 546 50  
– nach Tod des Mieters 563 63  
– Nichterfüllung 546 19 ff.  
– Mietausfallschaden 546a 75 ff.; 571 1 ff.  
– Mietermehrheit 546 64  
– Mietschuldenfreiheitsbescheinigung 546 53  
– Ort 546 81  
– Pflichten des Mieters 546 23 ff.  
– Pflichten von Dritten (Untermieter) 546 104 ff.  
– Prüfpflichten des Vermieters 546 53  
– Räumung 546 37 ff.  
– Räumungsfrist 546 79, 91, 131  
– Räumungsvergleich 546 132  
– Reinigung 546 49  
– Rückbau 546 44 ff.  
– Schadensbeseitigung 546 50  
– Schadensersatz 546 83; 546a 75 ff.; 571 1 ff.

- Schlechterfüllung **546** 19ff.
- Schlüsselrückgabe **546** 27ff., 33f.
- Schonfrist **546** 15
- Schönheitsreparaturen **546** 50
- Selbständiges Beweisverfahren **546** 17; **570** 6
- Sozialklausel **546** 15
- Teilleistung **546** 51; **546a** 64
- Übergabeprotokoll **546** 53ff.
- Überlassung an Dritte **546** 97
- Unmöglichkeit **546** 84; **548** 32
- Untermieter **546** 14, 87ff., 96
- Untersuchungspflicht des Vermieters **546** 53
- Unwirksamer Vertrag **546** 13
- Verbotene Eigenmacht **546** 29, 115, 121
- Verfallklausel **546** 132
- Verjährung **548** 17, 18; **548** 64
- Vermieterpfandrecht **546** 40; **546a** 21, 52
- Vertragsgemäßer Gebrauch **546** 18, 50
- Vertragsstrafversprechen **546** 132
- Vertrag zu Gunsten Dritter **546** 7, 63, 96; **546a** 29
- Verwirkung **546** 80
- Vollstreckungsschutz **546** 79
- vor Vertragsende **546** 77
- Wohnrecht **546** 7
- Wohnungszuweisung **546** 7
- Zeitpunkt **546** 73
- Zubehör **546** 31ff.
- Zurückbehaltungsrecht **546** 16; **570** 5ff.
- Zustand der Mietsache **546** 18, 36ff., 51
- Zwangsvollstreckung **546** 29
- Rückgabepflichten**
- des Mieters **546** 23ff.
- von Dritten **546** 104ff.
- von Untermietern **546** 104ff.
- Rückgabeprotokoll** **538** 303ff., 388ff.
- Rücknahme der Kündigung** **542** 89; **543** 227
- Rüchschaffungsanspruch, gerichtliche Geltendmachung** **562b** 22ff., 29ff.
- Rücksichtnahme** Hausornung **535** 375
- Rückstandsberechnung bei Zahlungsverzug** **543** 109
- Rückstausicherung** **536** 168; **556** 232
- Rückstellungen Nach** **561** 44
- Rücktritt**
- Form der Erklärung **568** 7
- Umdeutung in Kündigung **542** 15
- Vereinbarung **572** 6
- Rügeflicht** **556g** 10, 17
- Ruhestörung** **535** 365
- Ruhezeiten** **535** 366, 377, 461ff.
- Sacheinlage** **566** 20, 37
- Sachentscheidungsvoraussetzung**
- Besondere **558b** 80
- Zustimmungsprozess **558b** 55
- Sachmangel** anfänglicher **536a** 22
- Sachverständigengutachten**
- Aktualität **558a** 90
- Befügung **558a** 92
- Kostentragungspflicht **558a** 96
- Mindestvoraussetzungen **558a** 83
- Typgutachten **558a** 88
- Vorprozessuales **558a** 72
- Zustimmungsprozess **558b** 101
- Sachverständiger**
- Mindestvoraussetzungen **558a** 74
- Öffentliche Bestellung **558a** 77
- Sachwertmethode Nach** **535** 101
- Saldotheorie Vor** **535** 10
- Salvatorische Ergänzungsklausel Vor** **535** 52
- Salvatorische Erhaltungsklausel Vor** **535** 51
- Salvatorische Klausel Vor** **535** 23
- Sammelkonto** **551** 65
- Samstag** **556b** 5; **557b** 45
- Sanierung** **558** 125
- Sanierungsmaßnahmen**
- Kündigung **573** 164, 169, 185, 241
- Sanitäreinrichtung** **555b** 104f.
- Sanitäreinrichtungen**, Lebensdauer **538** 377
- Satellitenempfang** **555b** 92
- Satzung** Beschränkung der Mieterhöhung **Vor** **557–557b** 55
- Sauna HeizkostenV** **4** 23
- Schachtabdeckung** Verkehrssicherung **535** 154
- Schadensbeseitigung (Rückgabe)** **546** 50
- Schadensersatz** **536** 303, 403ff.; **536a** 72ff.; **536c** 30ff.; **546a** 75ff.; **554a** 51; **555c** 72f.; **556g** 48, 52; **571** 1ff.
- s. auch *Vorenthaltungsschaden*
- Veräußerung der Mietsache **566** 132
- Anspruchsgrundlagen **546a** 77
- Anspruchsinhalt **546a** 96
- Auskunft **558** 195
- bei Verstoß gegen das AGG **Vor** **535** 223
- bei vortgetäuschem Eigenbedarf **573** 77
- bei vorzeitiger Vertragsbeendigung **539** 53ff.
- Beschränkung **536** 468ff.
- Beschränkung bei der Wohnungsmiete **571** 4ff.
- Billigkeitshaftung **571** 10ff.
- Drittschadenliquidation **546a** 76
- Falsche Flächenangabe **558b** 12b
- für Reparaturen **538** 368ff.
- für Schönheitsreparaturen **538** 241ff., 257ff.
- Pflichtverletzungen bei Rückgabe **546a** 75ff.
- Räumungsfristen **571** 13
- Schönheitsreparaturen **546a** 47, 81
- statt der Leistung (Rückgabe) **546a** 81
- Titelerbschleichung **558b** 12d
- Untermieter **546** 108; **571** 3
- Verschulden **546a** 92
- Vertrag mit Schutzwirkung zu Gunsten Dritter **546a** 76
- Vertrag zu Gunsten Dritter **546** 7, 63, 96; **546a** 29, 76
- Verzug **546a** 87
- wegen Abbruchs der Vertragsverhandlungen **Vor** **535** 25ff.
- wegen Beschädigung **546a** 83
- wegen Beschädigung der Mietsache **538** 368ff.
- wegen fehlerhafter Heizkostenabrechnung **HeizkostenV** **12** 19ff.
- wegen Nichterfüllung der Renovierungspflicht **538** 257ff.
- wegen Verwendung einer unwirksamen Renovierungsklausel **538** 207
- Zwangskauf **546a** 86
- Schadensersatzanspruch** **558b** 42
- Schadensminderung** **536a** 142; **555d** 17
- Schadensminderungspflicht** **542** 109
- Schadenspauschalierung** **555** 3, 11
- Schadensrisiko** **554a** 39
- Schadstoffe** **536** 509
- Grenzwert **536** 38
- Schaffung neuen Wohnraums** **556e** 46; **559** 52a
- Schallsolierung** **536** 266
- Schallschutz** **536** 30; **555b** 135

- Schankerlaubnis** 536 93
- Schätzung** Erhaltungskosten 559 71
- Scheckzahlung** 543 94
- Scheingeschäft** 535 243
- Schicherheitsschloss** 555b 82
- Schickschuld** 543 94
- Schiedsabrede** 566 97
- Schiedsgutachterklausel** 557 70
- Schiffsmiete** 578a 1ff.; 579 1ff.
- Schikaneverbot** 555a 30; 573a 8
- Schilder (Rückgabe)** 546 42
- Schimmel** 536 226
- Schlechterfüllung der Rückgabepflichten** 546 19ff.
- Schließanlagen** 556 234
- Schlüssel** 535 523ff.
- Schlüsselgewalt** **Vor** 535 340; 542 47
- Schlüsselübergabe** 535 7, 15; 546 27ff., 33ff.
- Schlüsselverlust** 535 530; 546 35
- Schmerzensgeld** **Vor** 535 223; 535 147; 536a 82
- Schmiergeld** 556g 5
- Schmutzwasserbeanlagen** 556 235
- Schneefanggitter** Verkehrssicherung 535 152
- Schneefegen** Unmöglichkeit 536 582
- Schonfrist** 546 15; 546a 25; 569 37
- Schönheitsreparaturen** 535 77, 95ff., 646f.; 536 514; 555a 52, 61
  - Begriff 538 71ff.
  - Beweislast 538 378ff.
  - Ersatzvornahme 538 254
  - Fälligkeit 538 214ff.
  - Fogging 536 251
  - Folgen unwirksamer Abwälzung 538 203ff.
  - Haftung des Bürgen 551 38
  - Pauschale Nach 561 42
  - Rückgabe 546 50
  - Schadensersatz 538 241ff., 257ff.; 546a 47, 81
  - Übertragung auf den Mieter 538 66ff.
  - Veräußerung der Mietsache 566 129
  - Verjährung 538 411; 548 18, 19, 38, 49, 66
  - Vormiete 556e 26
  - Wiedervermietungsmiete 556d 62
  - Zuschlag zum Mietspiegel 558a 49
- Schornsteinreinigung** 556 167; 556a 113
- Schrebergarten** **Vor** 535 172
- Schriftform** 557a 21; 558a 10
  - als Wirksamkeitsvoraussetzung **Vor** 535 20ff.
  - Anlagen 550 38
  - des Kündigungswiderspruchs 574b 2
  - Erfüllungsanspruch 550 64
  - für Kündigung 542 67; 568 8
  - für Untermietvertrag 540 4
  - für Untervermietungs Erlaubnis 540 42
  - Indexklausel bei Gewerberaummietverträgen 557b 23
    - Indexklausel 557b 21
    - Kündigungsbeschränkung 550 20
    - Mieterdarlehen 535 671
    - Mieterhöhung **Vor** 558 70
    - Staffelmiete 557a 21
    - Tatbestandsmerkmale 550 24ff.
    - unbestimmtes Ereignis 550 23
    - Urkundeneinheit 550 36ff.
    - vereinbarte 550 69ff.
    - Verlängerungsklausel 550 21
    - Vertragsänderungen 550 41ff.
    - Vertragsdauer 550 18, 23
    - Vertragsinhalt 550 33ff.
  - Vertragsurkunden 550 31
  - Vertretungsfälle 550 26, 28
  - zu Beweiszwecken **Vor** 535 20
  - Zustandekommen des Vertrages 550 32
- Schriftformklausel** **Vor** 535 47; 550 75; 558b 19
- Schuldbeitritt** 551 35, 49
- Schuldmitübernahme** 569 45
- Schuldnerwechsel** **Vor** 535 362
- Schuldübernahme** **Vor** 535 417
- Schulische Belastung** 574 54; 721 ZPO 17
- Schutt** 555c 18
- Schutz des gutgläubigen Mieters (Veräußerung)** 566e 1ff., 17ff.
- Schutzantrag nach § 712 ZPO** 712 ZPO 1ff.
- Schutzbereich des Mietvertrags** **Vor** 535 349, 379; 540 9
- Schutzmaßnahme** 536c 14
- Schutzpflicht** 536 607; 555a 19
  - Dritte 535 198f.
  - Vermieter 535 102ff.
- Schwangerschaft** 574 52; 721 ZPO 15; 765a ZPO 15
- Schwellenwert** 557b 30
- Schwerpunktstheorie** **Vor** 535 110
- Schwimmbad Heizkosten** V 4 23
- Scratching** 536 221
- Seeschiffsregister** 578a 2
- Sehbehinderter Mieter** **Vor** 535 55
- Selbständiges Beweisverfahren** 546 17; 546a 51; 570 6
  - Mieterhöhung 558a 93
  - Zustimmungsprozess 558b 136
- Selbstauskunft des Mieters** 543 204
- Selbstbeseitigung von Mängeln** 543 48
- Selbstbeseitigungsrecht** 536a 104f., 129ff.
- Selbsthilfe**
  - Besichtigungsrecht 535 220
  - Versorgungssperre 535 110ff.
- Selbsthilferecht** 536a 108
- Selbstmahnung** 536a 62, 125
- Selbstnutzung**
  - Wiedervermietungsmiete 556e 7; 556f 14, 21
- Selbstständiges Garantieverprechen** 551 35
- Selbstständiges Strafversprechen** 555 3
- Seniorenwohnheim** **Vor** 535 132
- Sexuelle Identität** **Vor** 535 197
- Sicherheitsbeleuchtung** 556 236
- Sicherheitsglas** 535 151
- Sicherheitsleistung** 283a ZPO 37; s. *Kaution*
- Sicherheitsmaßnahme** 555b 128
  - Modernisierung 555b 82
- Sicherheitszuschlag** 556 25, 66, 274; 560 48
- Sicherungsabtretung des Untermietzins** 553 22
- Sicherungsanordnung** 283a ZPO 9
- Sicherungsübereignung** 551 49
- Signaturgesetz** 568 19
- Sittenwidriges Rechtsgeschäft** Nach 535 91, 94
- Solar-Anlage** Mietermodernisierung 535 438
- Solarzelle** 555b 67
- Sollvorauszahlungen** 556 343, 455, 533
- Sommerbeheizung** 535 392
- Sonderdienste** Parabolantenne 535 482
- Sonderinteressen** Parabolantenne 535 471
- Sonderkaution** 551 57
- Sonderkündigungsrecht** **Vor** 558 37; 563, 67; 563a 11; 564 4; 566 18, 22ff., 94, 117; 567 21; 580 6
  - bei Beendigung des Nießbrauchs 542 133

- bei Insolvenz des Mieters **Vor 535** 400; **542** 136
- bei Insolvenz des Vermieters **Vor 535** 316; **542** 151
- bei mehr als 30-jähriger Mietdauer **542** 132, 157; **544** 1 ff.
- bei Verweigerung der Untervermietungserlaubnis **540** 65
- beim Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren **542** 154
- des Nacherben **542** 134
- für Beamte Nach **575** 47
- für Ein- und Zweifamilienhaus **573** 29; **573a** 1 ff.
- für Einliegerwohnung **573a** 1 ff.
- für Wohnraum in Gebäuden mit drei Wohnungen **573a** 45
- für Zeitmietvertrag **575a** 1
- Kündigungsfrist **580a** 17
- Mieterhöhung **561** 11
- nach Erlöschen des Erbbaurechts **542** 135
- Sondernutzungsrecht Vor 558** 37; **566** 83; **567** 8
- Sonnabend als Werktag 556b** 5
- Sonderrechtsnachfolge 563** 1
- Sonnenkollektor 555b** 19 f., 28
- Sonstige Begründungsmittel** Mieterhöhung **558a** 150
- Sonstige Betriebskosten**
  - Begriff **556** 202 ff.
  - Umlagevereinbarung **556** 47
- Sorgfaltspflichten 555a** 49
- Sortimentserweiterung** Konkurrenzschutz **535** 601
- Sozialamt 543** 97, 131
- Sozialcharta 557** 45a
- Sozialklausel 546** 15; **546a** 24
- Sozialklausel** s. *Kündigungswiderspruch*
- Sozialmietwohnung** Ablösevereinbarung **535** 698
- Sozialwucher** Nach **535** 110
- Sozietät Vor 535** 240
- Spanne** ortsübliche Vergleichsmiete **558** 135
- Spannungsklausel 557** 69; **557b** 15
- Sparbuch 551** 13
- Sparkonto 551** 13
- Speicherung des Ableseergebnisses HeizkostenV** **6** 16
- Sperrmüllabfuhr 556** 146; **560** 96
- Sphärentheorie 536** 494, 500
- Spielplatz**
  - Lärm **536** 129
  - Verkehrssicherung **535** 151
- Spielplätze 556** 163
- Sprengwasserabzug 556** 126; **560** 89
- Sprinkleranlagen 556** 238
- Sprühwasser-Löschanlagen 556** 239
- Spülbecken 538** 377
- Spülkasten 555b** 105
- Staffelmiete 558** 104
  - Anwendungsbereich **557a** 7
  - Begrenzung der Wiedervermietungsmiete **557** 70a
  - Erhöhungszeitpunkt **557a** 43
  - Inhalt der Vereinbarung **557a** 31
  - Kündigung **557a** 59; **561** 22
  - Mietpreisüberhöhung Nach **535** 2, 36; **557a** 71
  - Preisgebundener Wohnraum **557a** 11
  - Rechtsfolgen **557a** 49
  - Schriftform **557a** 21
  - Streitwert einer Räumungsklage **557a** 90
  - umgekehrte **557a** 20
  - Unwirksame Vereinbarungen **557a** 86
  - Vereinbarte Förderung **557a** 18
  - Vorteile **557a** 3
  - Wegfall der Geschäftsgrundlage **557a** 82
  - Wiedervermietungsmiete **556e** 13, 43; **556f** 24; **556g** 44
  - Zeitmietvertrag **575** 78
- Staffelmietvereinbarungen** Wiedervermietungsmiete **556d** 8
- Stalking Vor 535** 373
- Standby-Modus** Obhutspflicht **535** 281
- Steckdosen 538** 369
- Stellfläche 555c** 34; **555d** 33, 92
- Stellplatz 535** 341; **543** 90
- Stellvertretung 542** 46
  - Mieterhöhung **Vor 558** 43
  - Offene **Vor 558** 43
- Sterben** Mietwohnung **535** 231
- Stichtag** Neubau **556f** 9
- Stichtagsdifferenz 558b** 122
  - Beschränkung der Wiedervermietungsmiete **556d** 51
  - Mietspiegel **558a** 67
- Stille Gesellschaft Vor 535** 240
- Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses** **545** 1 ff.; **575** 35, 40
- Störstrahlfestigkeit 535** 402
- Stosslüftung 536** 232
- Strafanzeigen 543** 193
- Strafrechtliche Folgen der Mietpreisüberhöhung** Nach **535** 79
- Strafversprechen 555** 3
- Straßenausbaubeitrag 556** 104
- Straßenlärm 536** 144
- Straßenreinigung 556** 140 ff.; **556a** 104
  - Übertragung **535** 161 ff.
  - Verkehrssicherung **535** 159 f.
- Streit zwischen Mietern 569** 28
- Streitgenossenschaft** Notwendige **558b** 129
- Streitwert**
  - bei Kündigungswiderspruch **574a** 21
  - bei Untermiete **540** 82
  - bei Vollstreckungsschutz **765a ZPO** 37
  - für Unterlassungsklage **541** 17
  - Instandsetzung **555d** 89
  - Modernisierung **555d** 89; **559** 72
  - Parabolantenne **535** 485
  - Räumungsklage bei Staffelmiete **557a** 90
  - Zustimmungsprozess **558b** 145
- Streupflicht 535** 158 ff.
  - Mieter **535** 170 f.
- Strom** Versorgungssperre **535** 110 ff.
- Strombezug 535** 540 ff.
- Stromnetz 536** 269 f.
- Studentenwohnheim Vor 535** 132; **549** 33; **551** 88; **Vor 557–557b** 30; **572** 12
- Stufenklage** Auskunft **556g** 45
- Stundenlisten 556** 185
- Stundung 566c** 15
- Stundungsvereinbarung 543** 100
- Sturmschäden an Bäumen 556** 158
- Styroporplatten 538** 83
- Substanzverbesserung 555b** 75, 136
- Suizidgefahr 721 ZPO** 23; **765a ZPO** 13, 16 ff.
- Sukzession 566** 11 ff. s. auch *Veräußerung der Mietsache*
- Summierungseffekt Vor 535** 61; **538** 130 ff., 177 ff.
- Supermarkt** Betriebspflicht **535** 254

- Tabellenmethode** 558c, 558d 71
- Tagesmiete**, Kündigungsfrist **580a** 8
- TA-Lärm** 536 116
- Tankbeschichtung HeizkostenV** 7 36
- Tapetenabwöhnspauschale** 538 211
- Tarifänderungen** 560 89, 93
- Tarbestandsvoraussetzung** Beschränkung der Wiedervermietungsmiete **556d** 14
- Tätlichkeiten** 543 187, 191
- Tatsachenirrtum** 573 16
- Tauben**
  - Schmutz **536** 204
  - Zecken **536** 204
- Taubenzecken** 556 154
- Täuschung**
  - arglistige **536** 608
  - beim Vertragsschluss **543** 202
- Teilabrechnung** 556 477f.
- Teilbedarf** 573b 23
- Teileigentum HeizkostenV** 1 46; **HeizkostenV** 3 5
- Teilgewerbliche Nutzung** 556d 59; **556e** 17; 558 158;
  - Mieterhöhung **558a** 58
- Teilkonklusivmiete** 556 18f.; **HeizkostenV** 1 19; **HeizkostenV** 2 5, 9f., 15
  - Mieterhöhung **Vor** **558** 14
  - Wiedervermietungsmiete **556d** 54, 64; **556e** 21
- Teilkündigung** 542 87; **549** 30; **569** 9; **573b** 1ff.
- Teilleistung** 543 137
- Teilleistung (Rückgabe)** 546 51; **546a** 64
- Teilüberlassung** 535 45
- Teilunmöglichkeit** 536 545
- Teilurteil** Zustimmungsklage **558b** 129
- Teilzerstörung der Mietsache** 543 50
- Teilzustimmung** 558b 36
  - Jahresperrfrist **558** 29
- Telefax** 542 75, 86; **568** 13
- Telegramm** 568 13
- Tele-Working** 535 350
- Tenor** Zustimmungsprozess **558b** 125
- Teppichboden** 535 548ff.
  - Abnutzungspauschale **538** 51
  - Erneuerung **538** 40, 44, 77
  - Lebensdauer **538** 374
  - Reinigung **538** 71, 77, 343
- Terrassen** 556a 26; **Nach** 556a 23ff.
- Terrorversicherung** 556 172
- Testamentsvollstrecker** **Vor** 535 336; **564** 11, 14
- Testing-Verfahren** **Vor** 535 228
- Textform** 550 77ff.; **Vor** 558 62
  - Modernisierung **555c** 22f.
- Thermostatventil** 535 397; **536** 271
  - Modernisierung **555b** 47f.
- Tiefgarage** Videoüberwachung 535 586
- Tiere** 536 279; **765a** ZPO 27; **885** ZPO 31, 34, 40, 62; **885a** ZPO 47
  - Gerüche **536** 279
  - Lärm **536** 148, 279
- Tierhaltung** 535 551 ff.; **540** 33
  - Formularvereinbarung **535** 561
- Tierschutz** 535 552
- Tilgungsbestimmung** 543 86a, 117
- Tilgungsgewinn** **Nach** 561 30
- Tilgungshypothek** **Nach** 561 23
- Tilgungsreihenfolge** 543 117
- Titel**
  - Bestimmtheit **885** ZPO 10ff.
  - Verbrauch **885** ZPO 7, 9; **885a** ZPO 9
  - Verwirkung **885** ZPO 9
- Titelerschleichung** 558b 12d
- Tod des Kleingärtners** **Vor** 535 175
- Tod des Mieters** 563 1 ff., 20; **580** 1ff.
  - Ablehnung des Eintritts **563** 56ff., 62ff.
  - Abwicklungsschuldverhältnis **563** 11; **580** 5
  - Altverbindlichkeiten **563b** 4ff.; **564** 3
  - Auflösung von Gesellschaften etc. **563** 13; **580** 4
  - Ausschlagung der Erbschaft **564** 10
  - Eintrittsberechtigte **563** 21ff.
  - Erbrecht **563** 5
  - Erbschein **564** 9
  - Fortsetzung mit dem Erben **564** 3
  - Fortsetzungsberechtigte **563a** 4
  - Gemeinsame Haushaltsführung **563** 36, 38
  - Gemeinsamer Haushalt **563** 38
  - Gemeinschaftliches Mietverhältnis **563a** 4
  - Genossenschaftswohnung **563** 9, 69
  - Gesellschaften etc. **563** 13; **580** 4
  - Gesellschafter **563** 14; **580** 4
  - Gewerberaummiete **580** 1
  - Haushaltsführung **563** 36, 38
  - Innere Bindung **563** 35
  - Kautionsrückzahlungsanspruch **563b** 32
  - Kündigung **563** 67, **563a** 11; **564** 4; **580** 6
  - Leasingverträge **580** 1
  - Lebensgemeinschaft **563** 34
  - Mehrheit von Erben **564** 8
  - Mietermehrheit **563** 15, 70; **563a** 1 ff., 13; **564** 16; **580** 11
  - Mietsicherheit **563b** 25ff.
  - Mietvorauszahlungen **563b** 16ff.
  - Nachlassverwalter **564** 11, 14
  - Nichteheliche Lebensgemeinschaft **563** 40
  - Preisgebundener Wohnraum **563** 10
  - Privilegierte Personen **563** 28ff.
  - Rangfolge der Eintrittsberechtigten **563** 22ff.
  - Rechtsfolgen des Eintritts **563** 44
  - Sonderkündigungsrecht **563** 67; **563a** 11; **564** 4; **580** 6
  - Sonderrechtsnachfolge **563** 1; **563a** 8
  - Sozialwohnungen **563** 10
  - Testamentsvollstrecker **564** 11, 14
  - Tod eines Gesellschafters **563** 14
  - Unbekannter Erbe **564** 12
  - Vertrag auf Lebenszeit **563** 12
  - Wohnraummiete **563** 9; **564** 1
  - Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft **563** 35
- Tod des Vermieters** 563 1; **580** 2
- Toilette** 536 214
- Träger der Wohlfahrtspflege** 549 16
- Tragfähigkeit** Decken 536 335
- Transparenzgebot** **Vor** 535 55
- Transportgefahr** 556b 6
- Trennwand** 555d 35
- Treppenhaus** 538 51
- Treppenhauseinreinigung** 535 381, 575ff.; **536** 272; **555b** 140
  - Mangelanzeige **536c** 9
  - Verkehrssicherung **535** 150, 153
- Treppenlift** 554a 25, 43
- Treuhandkonto** 551 65
- Treuwidrige Kündigung** 573 137
- Trinkwasser** 536 170, 180ff.
- Trittschall** 536 267f.

- Trockenheizen** Neubauwohnung 536 238  
**Trockenmaschine** 535 369  
**Trockenraum** 535 595; 536 274ff.; **HeizkostenV** 4 23  
**Türen** 538 369, 371  
**Türschwelle** 554a 22  
**Türspion** 535 584  
**Typgemischte Verträge** 566 29  
**Typ-Gutachten** 558a 88
- Überbelegung** 535 292, 580; 540 27, 34; 543 60, 212; 573 200, 246  
**Übergabeprotokoll** 536b 31  
**Übergabetermin** 546 73; 546a 47  
**Übergangsregelung** 555b 160; 555c 75; 555d 81; 555f 11  
– Modernisierung **Vor** 555a 15ff.  
– Wiedervermietungsmiete 556d 7  
**Überhöhtes Entgelt** **Nach** 535 12ff.  
**Überlassung an Dritte** 546 97  
**Überlassung der Mietsache** 566 54; 567a 1ff.  
**Überlassungsinteresse** 573 91f., 225  
**Überlassungsverhältnis** 535 4  
**Überlassungsvertrag** Erholungsgrundstück 535 715ff.  
**Überlegungsfrist** 555d 14; 558b 3  
**Übermittlungsirrtum** **Vor** 535 8  
**Übernahme-Klausel** 536a 51  
**Überprüfungsfrist HeizkostenV** 6 28  
**Überraschende Klausel** **Vor** 535 57; 536 483  
**Überraschende Kündigung** 543 128  
**Überraschklausel** 536 483  
**Übertragung von Anlagen HeizkostenV** 1 13ff.  
**Überwachungspflicht** 536a 44ff.  
– Mietsache 535 224ff.  
– Vermieter 535 64, 144f.  
**Überweisung** 556b 7  
**Überweisung der Miete** 543 94  
**Üble Nachrede** 543 187  
**Üblicher Zustand** 559 114  
**Üblichkeit** Mieterhöhung 558 128  
**Umbasierungs-faktoren** 557b 30  
**Umbau** 537 16, 22; 538 348; 573 165, 169  
**Umbaukosten** 542 117  
**Umbauten (Beseitigung)** 546 45  
**Umdeutung**  
– einer Anfechtungserklärung **Vor** 535 9; 542 15  
– einer Befristung in Kündigungsausschluss 575 29  
– einer Kündigung in Abmahnung 541 4  
– einer Kündigung in Mietaufhebungsvertrag 542 25; **Nach** 542 9; 568 17  
– eines Räumungsfristantrags in Vollstreckungsschutz 765a ZPO 5  
– einer Rücktrittserklärung 542 15  
– Einseitiger Mieterhöhungen 557 15  
– Mieterhöhung 557 13  
**Umdeutung eines Mieterhöhungsverlangens** 558a 5  
**umfassend modernisiert** 556f 15  
**umfassend Modernisierung**  
– Wiedervermietungsmiete 556f 1ff.  
– Zeitpunkt 556f 20a  
**Umfeld** 536 158ff.  
– Gewerberaum 535 241  
– Mangel 536 16  
**Umgestaltung des Mietvertrags** **Vor** 535 357  
**Umlage nach Verbrauch oder Verursachung** 556a 81f., 129ff.
- Umlageausfallwagnis** 556a 36  
**Umlageschlüssel**  
– Abrechnungseinheit 556a 57ff.  
– Änderungsanspruch des Mieters 556a 13f.  
– Änderungserklärung bei § 556a Abs. 2 BGB 556a 135ff.  
– Änderungsrecht des Vermieters 556a 9ff.  
– Beweislast 556a 147ff.  
– Einzelne Betriebskostenarten 556a 83ff.  
– Erläuterung in der Betriebskostenabrechnung 556 355ff.  
– Festlegung im Mietvertrag 556a 6ff.  
– gemischt genutzte Objekte 556a 65ff., 83ff.  
– Leerstand 556a 34ff.  
– Mieterhöhung 559 74  
**Umsatzmiete** 535 268ff.; 537 9; 557b 18  
**Umsatzsteuer** 535 654ff.; 546a 20, 54, 101, 104; 566 99  
**Umwandlung einer Gesellschaft** **Vor** 535 257, 391; 566 33  
**Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen**  
– Auflassungsanspruch 577 65  
– Auflassungsvormerkung 577 67  
– Auskunftsanspruch des Vermieters 577 59  
– Ausschluss der ordentlichen Kündigung 573 179  
– Ausübung des Vorkaufrechts 577 46  
– differenzierte Preisabrede 577 79  
– Erwerbermodell 577 20  
– Kapitalnachweis 577 59  
– Kellermodell 577 20  
– Kosten des Kaufvertrags 577 58  
– Kündigungsbeschränkung 577a 1ff.  
– mehrere Vorkaufsberechtigte 577 42  
– Mitteilungspflicht des Vermieters 577 37  
– Schadensersatzanspruch des Mieters 577 45, 66  
– Stundung des Kaufpreises 577 58  
– Veräußerungsbeschränkung 577 57  
– Verkauf an Dritte 577 22  
– Verkauf an Familien- oder Haushaltsangehörige 577 25  
– Verkauf mehrerer Wohnungen 577 54  
– Vermarktung en bloc 577 18  
– Verzichtvertrag 577 73  
– Vorkaufrecht 577 1ff.  
**Umweltgifte** 536 169ff.  
**Umweltmängel** 536a 32f.  
**Umzugskosten** 542 117; 555a 44  
**Umzugspauschale** 555 7  
**Unbefristete Bürgschaft** 551 38, 106  
**Unbefristetes Mietverhältnis** 542 2  
**Unbefugte Gebrauchsüberlassung** 540 79  
**Unbekannter Erbe** 564 12  
**Unbillige Härte HeizkostenV** 11 34ff.  
**Unechte Nachmieterklausel** **Nach** 542 25  
**Unechte Werkmietwohnung** 575 16  
**Unechte Werkwohnung** 573 194, 244  
**Unerfahrenheit** **Nach** 535 109  
**Unerlaubte Untermiete** 543 68; 573 24  
**Ungeziefer** 536 280  
**Ungezieferbekämpfung** 556 153ff.; 556a 109ff.  
**Ungezieferklauseln** 538 19  
**Unklarheitenregel** **Vor** 535 58  
**Unmittelbarkeit**  
– Konkurrenzschutz 536 206  
– Mangel 536 15ff.



**Unmöglichkeit** 536 295, 532ff.; **536a** 164  
 – anfängliche **536** 532ff.  
 – der Anbringung von Erfassungsgeräten  
   **HeizkostenV** 11 17f.  
 – faktische **536** 579  
 – nachträgliche **536** 550  
 – subjektive **536** 575  
 – wirtschaftliche **536** 559  
**Unmöglichkeit der Rückgabe** 546 84; **546a** 42;  
 548 32  
**Unpünktliche Mietzahlung** 543 171; **569** 80; **573** 37  
**Unrechtmäßige Kündigung** 542 123  
**Unseriöses Prozessverhalten** 543 197  
**Unterbelegung** 573 201, 247  
**Untergang** Mietsache **535** 94  
**Untergang der Mietsache** **543** 50  
**Untergrundschäden** **538** 43, 80, 247  
**Unterlassungsanspruch** 567 17  
**Unterlassungsklage**  
 – Beweislast **541** 16  
 – einstweilige Verfügung **541** 16a  
 – mehrere Mieter **541** 14  
 – Streitwert **541** 17  
**Untermiete**, s. auch *gewerbliche Weitervermietung*  
 – Anspruch auf Erlaubnis **553** 1  
 – Aufnahme der Eltern **540** 23  
 – Aufnahme des Ehegatten **540** 23  
 – Aufnahme des Lebensgefährten **540** 30; **553** 20  
 – Aufnahme des Lebenspartners **540** 23; **553** 20  
 – Aufnahme eines Gesellschafters **540** 22  
 – Aufnahme von Hausangestellten **540** 23, 40  
 – Aufnahme von Kindern **540** 23  
 – Aufnahme von Pflegepersonen **540** 23, 40  
 – Begriff **540** 3  
 – berechtigtes Interesse des Mieters **553** 4  
 – Beweislast **540** 80  
 – Erlaubnis **540** 14, 41  
 – Erlaubnis mit Verbotsvorbehalt **540** 60  
 – Gebrauchsfortsetzung nach Mietende **545** 13  
 – Haftung für Untermieter **540** 78  
 – Informationspflicht des Mieters **540** 68  
 – Kündigungsrecht des Mieters **540** 65  
 – Kündigungsrecht des Vermieters **543** 68; **573** 9, 20  
 – Mieterhöhung **553** 17  
 – Mietpreisüberhöhung **Nach 535** 59  
 – Rückgabe **546** 96, 104ff.  
 – Schadensersatz **546** 108  
 – Schriftform **540** 4; s. auch *Gewerbliche Weitervermietung*  
 – Streitwert **540** 82  
 – unbefugte Gebrauchsüberlassung **540** 79  
 – Veräußerung der Mietsache **566** 30  
 – Veräußerung des Gewerbebetriebs **540** 22  
 – Verbot mit Erlaubnisvorbehalt **540** 58  
 – vertraglicher Ausschluss **540** 63  
 – Zölibatsklausel **553** 22  
**Untermieter** **535** 295; **Vor 555a** 12; **555d** 23  
 – Formularvertrag **535** 300  
 – Konkurrenzschutz **535** 616  
 – Modernisierung **555d** 11  
**Untermietvertrag**  
 – auflösende Bedingung **540** 6  
 – Form **550** 11  
**Untermietzuschlag** **558** 158  
 – Anspruch des Vermieters **553** 17  
 – Erhöhung **558a** 60  
 – Jahresperrfrist **558** 25

– Kündigung bei Verzug **543** 89  
 – Mietpreisüberhöhung **Nach 535** 32  
**Unternehmensbezogener Mietvertrag**  
**Vor 535** 414  
**Unternehmer Vor 535** 68  
**Untersuchungspflicht** **536b** 19  
**Untersuchungspflicht des Vermieters (Rückgabe)**  
**546** 53  
**Unter-Untermiete** **540** 50  
**Untervermietung**  
 – unerlaubte **573** 40a  
 – Wiedervermietungsmitte **556e** 17, 19  
 – Zuschlag **Nach 561** 50, 51  
**Untervermietungs Erlaubnis**  
 – Anspruch aus § 242 BGB **540** 45  
 – Anspruch aus § 313 BGB **540** 48  
 – Anspruch aus Vertrag **540** 57, 61  
 – Widerruf **540** 52  
**Untreue** **551** 76  
**Unvermögen** **536** 575ff.  
**Unverschuldeter Rechtsirrtum**, s. *Rechtsirrtum*  
**Unvollständige Miezahlung** **543** 86a  
**Unwirksame Klauseln Vor 535** 62  
**Unwirksame Mieterhöhungsvereinbarung** Rechts-  
 folgen **557** 58  
**Unwirksame Vereinbarungen** **558b** 172  
 – Indexmiete **557b** 57  
 – Staffelmiete **557a** 86  
**Unwirksame Vereinbarungen über Mieterhöhung**  
 – Betriebskostenerhöhung **560** 117ff.  
**Unwirtschaftliche Anlagen** **560** 115  
**Unzulässige Kündigung** **573** 111, 176  
**Unzulässige Vereinbarungen** **558** 247; **558a** 173  
**Urheberrechtsgebühren** **556** 192, 242ff.  
**Urheberschutz** Mietspiegel **558c**, **558d** 31  
**Urkundenprozess** **536** 52; **546** 126; **546a** 107  
**Urlaub** **555d** 99  
**Urteil** **558b** 125  
**Urteil auf künftige Räumung** **721** ZPO 40  
**Urteilsergänzung bei Übergehen eines Schutz-**  
**antrags** **712** ZPO 3  
**Vandalismusschäden** **556** 169  
**VDI-Richtlinie** **2077**, Beiblatt Rohrwärmeanteil  
**HeizkostenV** 7 12  
**Veränderung**  
 – bauliche **555b** 13f.; **559** 36  
**Veräuberer (Haftung)** **566** 143; **566a** 26  
**Veräuberung der Mietsache** **566** 1ff., 16, 57ff.  
 – Abtretung **566** 45; **566b** 26  
 – Abwicklungsverhältnis **566** 51, 118  
 – Analoge Anwendung **566** 35ff.  
 – Anfechtung **566** 49, 125  
 – Auflassungsvormerkung **566** 59  
 – Auflösung von Gesellschaften **566** 33  
 – Aufrechnung **566** 141; **566b** 4, 27; **566c** 14, 15;  
**566d** 1ff., 11  
 – Aufwendungsersatz **566** 136  
 – Auskunft **566** 101; **566e** 20  
 – Baukostenzuschuss **547** 21; **566c** 14, 23ff.  
 – Bedingung **566** 49  
 – Begleitschuldverhältnisse **566** 32  
 – Belastung der Mietsache **567** 1f.  
 – Bereicherungsansprüche **566** 136  
 – Besitzinweisung **566** 34  
 – Bestandsschutz **566** 7ff.  
 – Betriebskosten **566** 110ff.

- Bewegliche Sachen **566** 4, 15, 19
- Bürgengleiche Haftung des Veräußerers **566** 144
- Dauernutzungsverträge **566** 17
- Dingliche Belastung **567** 1ff
- Dogmatik des Rechtsübergangs **566** 9ff.
- Dritter **566** 73ff., 93
- Eigenbedarfskündigung **566** 123
- Eigenkapitalersetzende Leistung **566** 20
- Eigentumsübergang **566** 16, 40
- Einwendungserhalt **566** 11, 87, 141; **566c** 18
- Einwendungsverzicht **566** 11
- Eisenbahn **566** 22
- Enteignung **566** 34
- Erbfall **566** 43
- Erfüllungsübernahme **567** 5
- Erlass **566c** 15
- Ermächtigung **566** 45
- Erwerber **566** 73ff.
- Fälligkeitsprinzip **566** 86ff.
- Fälligkeitsvereinbarung **566c** 14
- Flugzeuge **566** 22; **566a** 6; **566b** 16; **566c** 8; **567** 4
- Gebrauchsgewährung **566** 128
- Gemischte Verträge **566** 29
- Genossenschaftswohnungen **566** 17, 124
- Gesellschafterwechsel **566** 33
- Gesetzlicher Eigentumsübergang **566** 40
- Gestattungsverträge **566** 28
- Gewerbliche Weitervermietung **566** 22; **566a** 6; **566b** 13; **566c** 6
- Gutgläubiger Erwerb **566** 61
- Gutgläubiger Mieter **566e** 1ff., 17ff.
- Haftung des Veräußerers **566** 145; **566a** 26; **567b** 7
- Identitätserfordernis **566** 64ff.
- Insolvenzverwalter **566** 25, 116; **566a** 6, 44ff.; **566b** 20; **566c** 12; **566d** 9
- Investitionsvorranggesetz **566** 22; **566a** 6; **566b** 13, 14; **566c** 6
- Kautions **566** 102; **566a** 1ff.; **567b** 8
- Kettenauflassung **566** 71
- Konkurrenzschutz **566** 94
- Kündigung **566** 18, 22ff., 117ff.
- Leihe **566** 27, 37
- Mängelbeseitigung **566** 128
- Mehrere Grundstücke **566** 75
- Mieterhöhung **566** 105ff.
- Mietsicherheit **566** 102, **566a** 1ff.
- Mietvertrag **566** 48, 88ff.
- Mietvorauszahlung **547** 28
- Mietvorverträge **566** 27, 49
- Mietzins **566** 98
- Minderung **566** 131
- Mischmietverhältnisse **566** 17
- Miteigentümer **566** 73ff.
- Nacherbfolge **566** 24; **566a** 6; **566b** 13; **566c** 6
- Nebenrechte **566b** 16; **566c** 8
- Neues Mietverhältnis **566** 10
- Nießbrauch **566** 22, 24; **566a** 6; **566b** 13; **566c** 6; **566d** 4
- Novation **566** 10
- Nutzungsentschädigung **566** 138; **566c** 18
- Nutzungsverträge **566** 27
- Option **566** 97, 117
- Pacht **566** 22; **566a** 6; **566b** 13; **566c** 6; **567** 4
- Pfändung des Mietzinses **566b** 26
- Pferdeinstellvertrag **566** 29
- Preisanpassungsklauseln **566** 109
- Räumung **566** 138
- Realteilung **566** 74
- Rechtsfolgen **566** 85ff.
- Rechtsgeschäfte über die Miete **566b** 3; **566c** 1ff.
- Rechtsnachfolge **566** 11ff.
- Sacheinlage **566** 20, 37
- Schadensersatz **566** 132
- Schiedsabrede **566** 97
- Schiffe **566** 22; **566a** 6; **566b** 16; **566c** 8; **567** 4
- Schönheitsreparaturen **566** 129; **538** 357
- Schutz des gutgläubigen Mieters **566e** 1ff., 17ff.
- Sonderkündigungsrecht **566** 18, 22ff., 94, 117; **567** 21
- Sondernutzungsrechte **566** 83; **567** 8
- Sukzession **566** 11ff.
- Typengemischte Verträge **566** 29
- Überlassung der Mietsache **566** 54; **567a** 1ff.
- Umsatzsteuer **566** 99
- Umwandlung **566** 33
- Unlösbarer Zusammenhang mit dem Mietverhältnis **566** 92
- Unterhalt **566** 27, 37
- Untermiete **566** 30
- Veräußerung vor Überlassung **566** 22; **567a** 1ff.
- Verbot der Schlechterstellung **566** 8
- Vereinbarungen mit Dritten **566** 93
- Vereinbarungen über die Miete **566b** 3; **566c** 1ff., 14ff.
- Verfügung über die Miete **566b** 1ff., 22ff.
- Verjährung **548** 56; **566** 96
- Verlängerungsoption **566** 97, 117
- Vermieterpfandrecht **566** 142
- Vermögensgesetz **566** 22, 44
- Vermögenszuordnungsgesetz **566** 22
- Verpfändung des Mietzinses **566b** 26
- Vertragsende **566** 127
- Vertragsinhalt **566** 96
- Vertragsübernahme (gesetzliche) **566** 11ff.
- Vertragsübernahme (vertragliche) **566** 42, **566a** 5
- Vertragsübernahme Klausel **566** 42
- Verzug **566** 135
- Vorausverfügung über die Miete **566b** 1ff., 22ff.
- Vorauszahlungen **547** 28
- Vorauszahlungsvereinbarungen **566c** 14
- Vormiete **566** 98
- Vorverträge **566** 27
- Wegnahmeansprüche **566** 139
- Weiterbelastung der Mietsache **567b** 1ff.
- Weiterhaftung des Veräußerers **567b** 7
- Weiterveräußerung **567b** 1ff.
- Werkdienstwohnungen **566** 17
- Werkmietwohnungen **566** 17
- Widerspruchsrecht des Mieters **566** 47
- Wohn(ungs)recht **566** 22, 24; **567** 1ff., 23
- Wohnungseigentum **566** 21, 79ff.
- Wohnungszuweisung **566** 42
- Zeitpunkt des Vermieterwechsels **566** 53, 85, 95
- Zurückbehaltungsrecht **566** 140
- Zusammenhang mit dem Mietverhältnis **566** 92
- Zustimmungsklage **566** 106
- Zwangsversteigerung **566** 24; **566a** 6; **566b** 13, 18; **566c** 6, 10; **566d** 7
- Zwangsverwaltung **566** 26, 115; **566a** 37ff.; **566b** 19; **566c** 11; **566d** 8
- Kündigung **573** 159, 167, 171, 181, 231
- Veräußerung vor Überlassung 567a** 1ff.
- Verbot der geltungserhaltenden Reduktion Vor 535** 60
- Verbot** Mietermodernisierung **535** 422

- Verbotene Eigenmacht** 546 29, 115, 121; 546a 42; 940a ZPO 13
- Verbraucher Vor** 535 69
- Verbraucherindex** 557b 31
- Verbraucherinsolvenz** 542 141
- Verbraucherkreditgeschäfte Vor** 535 88
- Verbraucherpreisindex Nach** 561 42
- Verbrauchervertrag Vor** 535 66
- Verbrauchsanalyse HeizkostenV** 7 40
- Verbrauchsausweis** 558 81b
- Verbrauchsbeeinflussung HeizkostenV** 11 26ff.
- Heizkosterfassung HeizkostenV** 4 1ff.; **HeizkostenV** 5 1ff.; **HeizkostenV** 6 4ff.
- Verbundene Anlagen**
  - einheitliche Kosten **HeizkostenV** 9 7
  - Kostentrennung **HeizkostenV** 9 5ff.
  - Kostenverteilung **HeizkostenV** 9 24f.
  - Wärmelieferung **HeizkostenV** 9 13ff.
- Verdachtskündigung** 573 12
- Verdeckte Stellvertretung Vor** 535 294; 542 46
- Verdienstausfall** 542 121
- Verdunstung, Messflüssigkeit HeizkostenV** 5 17
- Verdunstungsgeräte**
  - Anwendungsfehler **HeizkostenV** 5 18ff.
  - Einsatzgrenzen **HeizkostenV** 5 14
- Vereinbarte Miete** 546a 54
- Vereinbarung**
  - Begriff 557 62
  - über Wohnwertmerkmale 558 50a
- Vereinbarungen mit Dritten** 566 93
- Vereinbarungen über die Fälligkeit** 566c 14
- Vereinbarungen über die Miete** 566b 3; 566c 1ff., 14ff.
- Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters** 557 60
- Verfallklausel** 546 132
- Verfallklausel** 551 85; 555 3, 9
- Verfassungsmäßigkeit** 556d 9, 72
  - Beschränkung der Wiedervermietungsmiete 556d 9, 72
- Verfassungsrecht Vor** 558 2; 558 148; 558a 23, 100
  - Kappungsgrenze 558 148
  - Mieterhöhung 558 47
- Verfügung über die Miete** 566b 1ff., 22ff.
- Vergleich**
  - über Mietaufhebung 573 81
  - Zustimmungsprozess 558b 141
- Vergleichsmethode Nach** 535 96
- Vergleichsmiete** 555c 47
- Vergleichswohnung** 558a 98
  - Anzahl 558a 102
  - Höchstzahl 558a 104
  - Identifizierbarkeit der Vergleichswohnung 558a 132
  - Vergleichbarkeit 558a 109
- Verjährung** 536 345; 536a 158; 548 12ff., 46ff., 63ff.; 551 54, 104; 557a 41; 558 61
  - Abrechnungsanspruch (Betriebskosten) 548 65
  - Annahmeverzug 548 42
  - Anspruchsentstehung 548 43
  - Aufwendungsersatz 538 68; 548 48, 65
  - Ausscheiden eines Mieters 548 58
  - Autovermietung 548 62
  - Barrierefreiheit 548 66
  - Baukostenzuschuss 547 18; 548 50, 65
  - Baukostenzuschüsse-Rückerstattungsgesetz 547 20; 548, 65
  - Beginn 548 34, 54, 62, 63
  - bei Mietpreisüberhöhung **Nach** 535 84
  - Bereicherung 548 23, 49, 53, 64, 65
  - Beschädigung 548 19
  - Besitzänderung 548 36
  - Betriebskostenabrechnungssaldo 548 64, 65; 556 511
  - Betriebskostenvorauszahlungen 548 64; 556 511
  - Bodenschutzgesetz 548 23
  - Dauerverpflichtung 548 66
  - des Anspruchs auf Kautions 551 64, 110
  - Dingliche Ansprüche 548 23
  - Eigentümer-Besitzer-Verhältnis 548 49, 53, 64
  - Einbeziehung Dritter 548 28
  - Einrichtungen 548 19, 51
  - Entstehung des Anspruchs 548 43
  - Erstattungsanspruch des Mieters 538 417
  - Fälligkeit des Anspruchs 548 54
  - Gebraucherhaltungsanspruch 548 66
  - Gebrauchsüberlassung 548 65
  - Gemischte Verträge 548 7
  - GOA 548 23, 49, 53
  - Hemmung 548 60
  - Herausgabeanspruch 546 142; 548 64
  - Höchstdauer 548 45
  - Instandsetzung 548 19, 38, 66
  - Kautions 548 59, 64, 65; 566a 34
  - Kleinreparaturen 548 49
  - Kündigungsfolgeschaden 548 64, 65
  - Leasingverträge 548 5
  - Mängelbeseitigungsanspruch 548 66
  - Mängelbeseitigungskostenvorschuss (Rückzahlung) 548 19
  - Mietausfallschaden 548 27
  - Mieteransprüche 548 46ff.
  - Mietvorauszahlungen 547 27; 548 50, 65
  - Mietzinsansprüche 548 64
  - Nebenansprüche 548 59
  - Nutzungsentschädigung 546a 74; 548 64
  - Parteiwechsel 548 58
  - Personenschäden 548 26, 64
  - Preisgebundener Wohnraum 547, 20; 548 63, 65
  - Probefahrt 548 10
  - Räumung 548 18, 19
  - Renovierungsanspruch des Mieters 538 416
  - Rückbau 548 18, 19, 38
  - Rückerhalt der Mietsache 548 34
  - Rückgabeanspruch 546 142; 548 64
  - Schadensseinheit 548 59
  - Schadensfolgen 548 27
  - Schönheitsreparaturen 538 411ff.; 548 18, 19, 38, 49, 66
  - Sonstige Ansprüche 548 63ff.
  - Teilrückgabe 548 41
  - Unerlaubte Handlung 548 22, 53
  - Unmöglichkeit der Rückgabe 548 32
  - Unterlassungsansprüche 548 64, 65
  - Untervermietung 548 29, 39, 49
  - Untervermietungserlaubnis 548 65
  - Unverjährbare Ansprüche 548 66
  - Veräußerung der Mietsache 548 56
  - Vermieteransprüche wegen Veränderungen 548 12ff.
  - Versicherer 548 8
  - Vertragsbeendigung 548 55
  - Vertragsübernahme 548 56
  - Vorausleistungen 548 50, 65
  - Wasserhaushaltsgesetz 548 23
  - Wegnahmeansprüche 548 51

- Wiedervermietungsmiete **556g** 24, 27, 42
- Wohnungsbindungsgesetz **548** 63, 65
- Wohnungseigentum **548** 30
- Wohnungsüberlassung gem. § 1568a BGB **548** 58
- Zerstörung der Mietsache **548** 33, 64
- Zustand der Mietsache **548** 11, 46
- Verkauf der Mietsache**, s. *Veräußerung der Mietsache*
- Verkehr** Lärm **536** 142
- Verkehrsanschauung** Mangel **536** 23f.
- Verkehrssicherungspflicht** **536** 467; **536a** 46, 170
  - formularvertraglich **535** 149
  - Vermieter **535** 99, 139ff.; **536** 273
- Verkürzung der Räumungsfrist** **721 ZPO** 50, 56; **794a ZPO** 7, 16
- Verlängerung der Räumungsfrist** **721 ZPO** 50, 54; **794a ZPO** 10, 16
- Verlängerungsklausel** **536b** 43; **542** 171
- Verlängerungsoption** **542** 184
- Verlegungsrechts** **567** 11
- Verletzung**
  - der Vermieterrechte als Kündigungsgrund **543** 51; **573** 11
  - von Duldungspflichten **543** 210
  - von Unterlassungspflichten **543** 210
  - von Aufklärungspflichten **543** 200, 206
- Verleumdung** **543** 187
- Verlorener Baukostenzuschuss**, s. *Baukostenzuschuss*
- Verlustgefahr** **543** 98
- Vermietbarkeit** **555d** 54
- Vermieter**
  - AG **Vor 535** 239
  - Betreuer **Vor 535** 283
  - Bruchteilsgemeinschaft **Vor 535** 269
  - BGB-Gesellschaft **Vor 558** 23
  - Eheleute **Vor 558** 20
  - Erbengemeinschaft **Vor 558** 29
  - Eigentümergemeinschaft **Vor 535** 272
  - Erbbauberechtigter **Vor 535** 275
  - Erbengemeinschaft **Vor 535** 261
  - GbR **Vor 535** 240
  - GmbH **Vor 535** 239
  - Gütergemeinschaft **Vor 535** 263
  - Hausverwalter **Vor 535** 288
  - Insolvenzverwalter **Vor 535** 317
  - juristische Person **Vor 535** 239
  - KG **Vor 535** 238
  - Nießbraucher **Vor 535** 276
  - OHG **Vor 535** 238
  - Personenmehrheiten **Vor 558** 19
  - Personenhandelsgesellschaft **Vor 535** 238
  - Wohnungseigentümer **Vor 558** 30
  - Zwangsverwalter **Vor 535** 308
- Vermieterinteressen** **555d** 53ff.
- Vermieterpfandrecht**
  - Abwendungsbefugnis **562c** 7ff.
  - ausreichende Sicherung **562a** 17ff.
  - Befreiungsrecht **562c** 12ff.
  - Durchsetzung **562** 48ff.
  - Ehegatten **562** 27
  - Eigentumsvorbehalt **562** 23
  - Eigentumswechsel **562** 55
  - Einbringen **562** 30ff.
  - Erlöschen (Grundzüge) **562a** 1ff.
  - Fortbestand trotz Wegschaffung **562a** 21ff.
  - gesicherte Forderungen **562** 37ff.
  - Grundzüge **562** 1ff.
  - gutgläubiger Erwerb **562** 20ff.
  - Herausgabeanspruch **562b** 22ff.
  - Kautionsanspruch **562** 41
  - Mieterwechsel **562** 56
  - Nutzungen **562** 52
  - Nutzungsentschädigung **546a** 21, 52
  - Pfandobjekte **562** 10ff.
  - Pfandrechtskonkurrenzen **562d** 1ff.
  - Rangfolge **562** 50, 54
  - Raumsicherungsübereignung **562** 25
  - Räumungsvollstreckung **562** 15ff.
  - Rückgabe **546** 40
  - Rückschaffungsanspruch **562b** 28ff.
  - Schutz des **562** 57
  - Selbsthilferecht (Durchsetzung) **562b** 15ff.
  - Selbsthilferecht (Grundzüge) **562b** 1ff.
  - Sicherheitsleistung **562c** 1ff.
  - unpfändbare Sachen **562** 14, 18f.
  - Veräußerung der Mietsache **566** 142
  - Veräußerung des Pfandgegenstandes **562** 51
  - Wegschaffung des Pfandobjekts **562a** 7ff.
  - Wegschaffung im regelmäßigen Geschäftsbetrieb **562a** 14f.
- Vermieterwechsel**
  - Betriebskostenabrechnung **556** 290, 295, 368
  - Kündigungsrecht **542** 92
  - Mietaufhebungsvertrag **Nach 542** 5
  - durch Vertrag **Vor 535** 421
- Vermietete Eigentumswohnungen HeizkostenV** **3** 27ff.
- Vermietung** **556f** 10
  - Ausnahme von Mietpreisbremse **556f** 11
  - vom Nichtberechtigten **Vor 535** 337
  - vom Reißbrett **Vor 535** 18f.; **543** 23
- Vermietungsgarantie** **Vor 535** 426
- Vermögensgesetz** **566** 22, 44
- Vermögenszuordnungsgesetz** **566** 22
- Vermutung**
  - Mieter **Vor 558** 51
  - unwiderleglich **558** 63
- Vermutungswirkung**
  - Mietspiegel **556d** 49, 71
  - Qualifizierter Mietspiegel **558c**, **558d** 91
- Vernachlässigung der Sorgfaltspflicht als Kündigungsgrund** **543** 53
- Verordnung** **556d** 41
- Verpfändung**
  - einer Sparforderung **551** 13, 105
  - von Wertpapieren **551** 47
- Verpfändung des Mietzinses** **566b** 26
- Verpflichtungserklärung des Sozialamts** **569** 44
- Verrechnungsabrede** **547** 6, 9
- Verrechnungsklausel** **536** 448ff.
- Versäumnisurteil** **558b** 129
  - vor Ablauf der Schonfrist **569** 55
  - Räumungsfrist **721 ZPO** 7
- Verschlimmbesserung** **538** 243, 337ff.
- Verschmelzung** **Vor 535** 391
- Verschmutzungen** **536** 204
- Verschulden** Vorenthaltungsschaden **546a** 92; **571** 6
- Versicherung** **535** 75, 84ff.; **556** 168ff.; **556a** 114ff.
- Versicherungsmakler** **560** 79
- Versorgung** Ausfall **536** 262
- Versorgungsleistung** **555b** 74, 136; **555c** 19; **555d** 60; **538** 72
  - Modernisierung **555b** 42ff.
- Versorgungssperre** **546** 116
- Versorgungsstörung** **536** 463

**Verspäteter Widerspruch** 574b 9  
**Verstopfung** 536 507; 536c 13  
**Verteilungsmaßstab für Heizkosten**  
 – Abänderungsbefugnis **HeizkostenV** 6 45ff.  
 – Anspruch auf Abänderung **HeizkostenV** 3 18  
 – Bandbreite **HeizkostenV** 7 5ff.  
 – Baumaßnahmen zur nachhaltigen Energieeinsparung **HeizkostenV** 6 46  
 – Lagenachteil **HeizkostenV** 7 6  
 – vermietete Eigentumswohnung **HeizkostenV** 3 30  
 – Vorerfassung **HeizkostenV** 6 35ff., 47  
 – Wahlrecht **HeizkostenV** 6 44  
 – zwingender **HeizkostenV** 7 9  
**Verteilungsschlüssel**, s. *Verteilungsmaßstab für Heizkosten*  
 – Kündigungsausschluss 544 18; 575 80  
 – als Zeitmietvertrag 544 7  
**Vertrag auf Lebenszeit** 563 12  
**Vertrag mit Schutzwirkung zu Gunsten Dritter** 546a 76  
**Vertrag über 30 Jahre**  
 – Fristberechnung 544 15  
 – Kündigungsgründe 544 17  
**Vertrag zu Gunsten Dritter** 546 7, 63, 96; 546a 29, 76  
**Vertragsabschlussgebühr** 535 706ff.  
**Vertragsänderung**  
 – Contracting 535 122  
 – Schriftform 550 41ff.  
**Vertragsaufhebung**, Schriftform 550 39  
**Vertragsbeendigung**  
 – Mietvorauszahlung 547 24  
 – Nachvertragliche Rechte und Pflichten 546a 10  
 – Nutzungsentschädigung 546a 23ff.  
 – Räumungsfrist 546a 16  
 – Rechtsverhältnis nach Vertragsende 546a 10ff.  
 – Rückgabepflichten des Mieters 546 15  
 – Rückgabepflichten eines Dritten 546 90  
**Vertragsbeitritt Vor** 535 343  
**Vertragschluss Vor** 535 14  
**Vertragsfortsetzung**  
 – Rückgabe 546 80  
 – nach Kündigung (Schriftform) 550 40  
 – nach Kündigungswiderspruch 574a 11  
**Vertragsgemäßer Gebrauch** 541 35  
 – Rückgabe 546 18, 50  
**Vertragsstrafe** 539 19, 21; Nach 542 30; 555 3, 10  
**Vertragsstrafeversprechen** 546 132  
**Vertragsübernahme Vor** 535 360, 417; s. auch *Veräußerung der Mietsache*  
 – gesetzliche Vertragsübernahme 566 11ff.  
 – vertragliche Vertragsübernahme 566 42; 566a 5  
 – Vertragsübernahmeklausel 566 42  
**Vertragsverhandlungen**, Abbruch Vor 535 25ff.  
**Vertragsverletzungen**  
 – des Mieters 543 51; 569 79, 81; 573 11, 222  
 – des Vermieters 543 213  
**Vertragswidrige Kündigung** 542 123; 543 20, 85, 209  
**Vertragswidriger Gebrauch der Mietsache** 541 3; 543 51; 573 21  
**Vertragszweck Vor** 535 102  
 – Mietermodernisierung 535 430  
**Vertrauensgrundsatz Vor** 535 65  
**Vertreter ohne Vertretungsmacht** 542 56  
**Vertretungsmacht** Nachweis Vor 558 45  
**Verwahrlosung** Mietwohnung 535 212  
**Verwahrungsvertrag Vor** 535 168  
**Verwalterbüro** 556a 33

**Verwaltungskosten** Nach 535 49; 556 69, 92ff.; Nach 561 35f.  
**Verwandte** 540 23  
**Verweigerung der Untervermietungserlaubnis** 540 65; 543 21  
**Verwendungen** 555a 48  
**Verwendungsersatz** 536 445; 536a 154; 536b 36, 37ff.; 536c 36; 554a 11  
**Verwerfliche Gesinnung** Nach 535 103  
**Verwirkung** 557a 29, 53, 58; 557b 47  
 – Anspruch auf Kautions 551 64  
 – des Herausgabeanspruchs 545 35  
 – von Betriebskosten 556 520  
 – von Heizkosten **HeizkostenV** 6 27  
 – Modernisierung 559b 45  
 – Staffelmiete 557a 29, 58  
**Verzicht**  
 – auf Eigenbedarf 573 145  
 – auf Kündigung 543 227  
 – auf Vollstreckungsschutz 765a ZPO 25  
**Verzinsung der Kautions** 551 77, 118  
**Verzinsungsausschluss** 551 7, 9, 82a, 118  
**Verzögerung** Baubeginn 555c 37ff.  
**Verzögerung der Übergabe** 537 2ff.; 543 9  
**Verzögerungsgefahr** 543 98  
**Verzug** 536 584ff.; 536a 27, 51ff., 67ff.  
 – mit Mietzahlung 543 81, 92; 573 25  
 – Veräußerung der Mietsache 566 135  
 – Vermieter 536a 106  
 – Zustimmung zur Mieterhöhung 558b 52  
**Verzugsschaden**  
 – Verspätete Rückgabe 546 87  
**Verzugszinsen** 543 89; 555 8, 12; 556 455  
**Videouberwachung** 535 582ff.; 554a 47  
 – verdeckt 535 588  
**Vollbeweis** 558c, 558d 99  
**Volljährigkeit Vor** 557–557b 32  
**Vollmacht**  
 – des Ehegatten Vor 535 340  
 – des Hausverwalters Vor 535 291, 304  
 – zur Kündigung 542 46  
**Vollmachtsklausel** 542 58, 82; 557a 24  
**Vollmachtsurkunde** 542 49  
**Vollstreckung** Auskunftsanspruch 556g 45  
**Vollstreckung eines Räumungsurteils** 546 132  
**Vollstreckungsschutz** 765a ZPO 1ff.  
 – Änderung der gerichtlichen Entscheidung 765a ZPO 41  
 – Aufhebung 765a ZPO 44  
 – bei Kündigung durch den Mieter 765a ZPO 21  
 – berufliche Belastung 765a ZPO 16  
 – Einstellung der Zwangsäumung 765a ZPO 29  
 – enteignender Begriff 765a ZPO 45f.  
 – Entscheidungen des Gerichtsvollziehers 765a ZPO 40  
 – Existenzgefährdung 765a ZPO 11  
 – für die Dauer des Berufungsverfahrens 712 ZPO 2  
 – gerichtliches Verfahren 765a ZPO 24  
 – Gesundheitsgefährdung 765a ZPO 8  
 – hilflose Person 765a ZPO 14  
 – Interessenabwägung 765a ZPO 7  
 – Konkurrenzen Einl. Räumungsvollstreckung 5f.  
 – Kosten 765a ZPO 36  
 – Lebensgefahr 765a ZPO 8  
 – Obdachlosigkeit 765a ZPO 9  
 – Prälusion Einl. Räumungsvollstreckung 8f.  
 – Rechtsfolgen Einl. Räumungsvollstreckung 17ff.  
 – Rechtsmittel 765a ZPO 32

- Rückgabeanspruch 546 79
- Schwangerschaft **765a ZPO** 15
- Streitwert **765a ZPO** 37
- Suizidgefahr **765a ZPO** 8
- trotz Mietschulden **765a ZPO** 17
- Überblick **Einl. Räumungsvollstreckung** 4
- Verkürzung der Schutzzeit **765a ZPO** 44
- Verlängerung der Schutzzeit **765a ZPO** 43
- Verzicht **765a ZPO** 25
- zum Zweck der Ersatzraumsuche **765a ZPO** 11
- Zuständigkeit **765a ZPO** 27
- Zwischenumzug **765a ZPO** 13
- Vollstreckungsvereinbarung** 569 90
- Vorausrichtung der Miete** 547 6ff.; 563b 16ff.
- Vorausleistung der Miete** 547 6ff.; 563b 16ff.
- Vorausverfügung über die Miete** 566b 1ff., 22ff.
- Vorauszahlung der Miete** 547 6ff.; 563b 16ff.
- Vorauszahlungsvereinbarung** 566c 14
- Vorbehalt** 536b 38
- Vorbereitung**
  - Maßnahmen **555a** 8
  - Modernisierung **555c** 17
- Vorbesichtigung** 538 288, 308, 402
- Vorenthaltung** 546a 38ff.
  - s. auch *Vorenthaltungsschaden*
  - Bereicherung **546a** 103ff.
  - Eigentümer-Besitzer-Verhältnis **546a** 103ff.
- Vorenthaltungsschaden** 546a 75ff.; 571 1ff.
  - Anspruchsgrundlagen **546a** 77ff.
  - Anspruchsinhalt **546a** 96ff.
  - Beschränkung bei Wohnraummietverhältnissen **571** 1ff.
  - Billigkeitshaftung **571** 10ff.
  - Billigkeit **546a** 102
  - Folgeschaden **546a** 90
  - Fristsetzung **546a** 84
  - Gewerbliche Zwischenvermietung **546a** 76
  - Mietausfall **546a** 75, 99; **571** 5
  - Mitverschulden **546a** 100
  - Nebenpflichtverletzung **546a** 90
  - Räumungsfrist **546a** 76, 89; **571** 13
  - Rückbau **546a** 81
  - Schadensersatz statt der Leistung **546a** 81
  - Schadensersatz wegen Beschädigung **546a** 83
  - Schadenshöhe **546a** 101
  - Schönheitsreparaturen **546a** 81
  - Sonstige Schäden **546a** 75
  - Unterlassene Räumung **546a** 81
  - Verschulden **546a** 92
  - Verzug **546a** 88
  - Verzugsschaden **546a** 87
- Vorerfassung der Heizkosten HeizkostenV** 3 15; **HeizkostenV** 5 31ff.; **HeizkostenV** 6 35ff.; **HeizkostenV** 8 8; **HeizkostenV** 9 25
- Vorfälligkeit der Miete** 547 7
- Vorfälligkeitsklausel** 536 448ff.
  - Aufrechnungsverbotsklausel 535 638
- Vorgetauschter Eigenbedarf** 573 62
- Vor-GmbH Vor** 535 394
- Vorhandener Eigenbedarf** 573 137
- Vorhersehbarkeit** 536 9; 536a 9
- Vorkaufsrecht Vor** 535 23
  - Ausübungsfrist **577** 60
  - bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen **577** 1ff.
- Vorläufige Miete** 557 68
- Vorläufiges Mietverhältnis Vor** 535 15
- Vorleistung und Aufrechnungsverbot** 556b 14, 19ff.
- Vorleistungspflicht** 538 247ff.; 554a 58; 556b 4ff.
- Vormerkung** 566 59
- Vormiete** 556e 4; 556g 8; 566 98
  - Begriff **556e** 4
- Vormietrecht Vor** 535 122; 550 14
- Vormundschaftsgericht Vor** 535 237, 284, 396
- Vornahmeklausel** 538 53
- Vorrang der Heizkostenverordnung**
  - Anpassung an die Heizkostenverordnung **HeizkostenV** 3 8ff., 12ff.
  - Betriebskostenpauschale **HeizkostenV** 2 10
  - entgegenstehende Vereinbarungen **HeizkostenV** 2 5ff.
  - Heizkostenpauschale **HeizkostenV** 2 10
  - Wohnungseigentum **HeizkostenV** 3 1
- Vorratskündigung** 573 65; 573b 19
- Vorschuss** 555c 68
  - Aufwendungen **536a** 146f.
  - Einstweilige Verfügung **555d** 88
- Vorsorgemaßnahme** 555a 37
- Vorsorgerichtwert** 536 172
- Vorteile**
  - einer Staffelmietvereinbarung **557a** 3
  - Indexklauseln **557b** 8
- Vorteilsausgleichung** 538 341ff., 372ff.
- Vorübergehender Gebrauch** 549 4
- Vorvertrag Vor** 535 115; 544 13; 566 27
- Vorwegabzug** 556 338, 540; 556a 65ff., 84ff., 93ff.
- Vorzeitige Rückgabe** 546 77
- Vorzeitige Vertragsauflösung** 555 5
- Wägungsschema** 557b 29
- Wahlrecht** Wiedervermietungsmiete **556e** 62
- Wahrnehmung berechtigter Interessen** 543 190
- Währungsrisiko** Geschäftsgrundlage 536 617
- Wandbehänge** 538 73
- Warenautomat** 535 589
- Warenkorb** 557b 29
- Wärmebrücke** 536 229
- Wärmecontracting** Modernisierung **559** 27a
- Wärme-Contracting** Mieterhöhung **558** 70
- Wärmedämmung** 555b 31, 53ff.
- Wärmedurchgangskoeffizient** 555b 54
- Wärmelieferung** 535 390
  - Kosten **HeizkostenV** 7 42ff.
- Wärmelieferungsvertrag** 556c 31
  - Ankündigung der Umstellung auf **556c** 10
  - Effizienzverbesserung **556c** 25
  - eigenständig gewerbliche **556c** 21
  - Inhalt der Ankündigung **556c** 12–16
  - Kostenneutralität **556c** 27,28
  - Kürzungsrecht **556c** 18,29
  - Umstellung auf **556c** 8
- Wärmemessdienst**, Kosten **HeizkostenV** 7 39
- Wärmemesszähler** 555b 50f.
- Wärmepumpe** 555b 63
- Wärmestau HeizkostenV** 5 21, 23
- Wärmetauscher** 555b 28
- Wärmeverbrauch**, Erfassungssysteme **HeizkostenV** 5 12ff.
- Wärmeverlust** Lüftung 536 233
- Wärmeversorgung**, Kosten **HeizkostenV** 7 1ff.
- Wärmezähler HeizkostenV** 5 26ff.
- Warmwasser** 535 594; 536 259f.
- Warmwasserlieferung**, Kosten **HeizkostenV** 8 16ff.

**Warmwasserversorgung**

- Betriebskosten **HeizkostenV 8** 10 ff.
- Kosten **HeizkostenV 8** 1 ff.
- Mischnutzung **HeizkostenV 8** 8
- Verteilungsmaßstab **HeizkostenV 8** 6 ff.
- Wasseraufbereitungsanlage **HeizkostenV 8** 14
- Wassererwärmung **HeizkostenV 8** 10
- Wasserversorgung **HeizkostenV 8** 12

**Warmwasserzähler HeizkostenV 5** 29 f.;  
**HeizkostenV 6** 17; **HeizkostenV 7** 39;  
**HeizkostenV 9b** 28

**Wartung**

- Aufzug **556** 135 ff.
- Gemeinschaftsantenne **556** 191
- sonstige Betriebskosten **556** 207 ff.
- Wäschepflege **556** 198

**Wartungsklauseln 538** 54 f., 59

**Wartungskosten HeizkostenV 7** 32 ff.

**Wartungspflicht Vermieter 535** 64

**Wartungsvertrag HeizkostenV 7** 35

**Waschbecken 538** 111, 369, 371, 377

**Wäschepflege 556** 197 ff.; **556a** 124 ff.

**Waschküche 535** 355; **555b** 76

**Waschmaschine 535** 368 ff.

**Wasser 535** 591 ff.

– Versorgungssperre **535** 110 ff.

**Wasser- und Bodenverband 556** 103

**Wasseraufbereitung 556** 124

**Wasseraufbereitungsanlage HeizkostenV 8** 14

**Wasserdampf 536** 226

**Wasserleitung 555b** 139

– Obhutspflicht **535** 278

**Wasserleitungen, Haftungsklausel 538** 20

**Wassermengenregler 535** 138; **556** 123, 219;  
**560** 92

**Wasserqualität, Überprüfung 556** 125

**Wasserschaden Kontrollpflicht 535** 370

**Wasseruhr 535** 593

– Bauordnung **535** 133

– Mietermodernisierung **535** 440

– Modernisierung **555b** 68

**Wasserverbrauch 555b** 68 ff.

**Wasserversorgung 556** 109 ff.; **556a** 90 ff.

– Kosten **HeizkostenV 8** 11 ff.

**Wasserzähler, s. auch Einzelwasserzähler**

**WC-Becken 538** 377

**Wechsel der Vertragsparteien Vor 535** 417

**Wegerecht 567** 11

**Wegfall der Geschäftsgrundlage 543** 229

– Staffelmiete **557a** 82

**Wegfall der Mietzahlungspflicht 537** 21 ff.

**Wegnahme von Einrichtungen 539** 7, 71

**Wegnahmeansprüche 548** 51; **566** 139

**Wegnahmerecht Mietermodernisierung 535** 446

**Weichmacher 536** 202, 240

**Weigerung zur Zahlung von Verbindlichkeiten**  
**543** 182

**Weiterbelastung der Mietsache 567b** 1 ff.

**Weiterhaftung des Veräufers 567b** 7

**Weiterveräußerung der Mietsache 567b** 1 ff.

**Weitervermietung 536** 358

**Werbegemeinschaft Risiko 536** 13

**Werbefafeln Vor 535** 6

**Werbung 535** 519 ff.

**Werkdienstwohnung 535** 643

– Abgrenzung zur Werkmietwohnung **576b** 8

– Begriff **576b** 3 ff.

– Rechtsverhältnis bei Fortsetzung der Wohnungsnutzung **576b** 22

– Rechtsverhältnis nach Beendigung des Dienstverhältnisses **576b** 12

– Rechtsverhältnis während des Dienstverhältnisses **576b** 9

– Begriff **Vor 576** 3

**Werkmietwohnungen 557** 48; **558** 117; **566** 17 f.

**Werkwohnung 558** 116

– auflösende Bedingung **572** 12; **576** 3

– Belegungsrecht **Vor 576** 8

– gerichtliche Zuständigkeit **Vor 576** 11

– Kündigungsfrist **576** 9

– Kündigungswiderspruch **576a** 1 ff.

– Mieterbenennungsrecht **Vor 576** 8

– Mitbestimmungsrecht des Betriebsrats **Vor 576** 13

**Wertersatz 539** 48 ff., 61

**Wertminderung Nach 561** 33

**Wertsicherungsklauseln 557b** 1

**Wesentlichkeitsgrenze Nach 535** 35, 60

**Wettbewerber 535** 599 ff.; **536** 205

– Aufklärungspflicht **535** 195

**Wichtiger Grund zur Kündigung 543** 164

**Widerruf**

– der Kündigung **542** 89

– der Untervermietungserlaubnis **540** 52

– von Haustürgeschäften **Vor 535** 81

– Tierhaltung **535** 565

**Widerrufsrecht 557** 21

– Indexklausel **557b** 25

– Mieterhöhungen **558b** 35a

– Staffelmiete **557a** 28

– vereinbartes **557** 57a

**Widerrufsvorbehalt bei Werkdienstwohnung**  
**576b** 2

**Widerspruch gegen Gebrauchsfortsetzung 545** 16,  
 21 f.

**Widerspruchsfrist 574b** 4

**Widerspruchsklausel 542** 174

**Widerspruchsrecht, Nutzer HeizkostenV 3** 29;

**HeizkostenV 4** 28 ff.

**Wiederaufbau 536** 552, 565

– Mietsache **535** 94

**Wiedereinsetzung in den vorigen Stand Klagefrist**  
**558b** 87

**Wiederauffüllung der Kaution 551** 90

**Wiederaufleben Minderungsrecht 536b** 42 ff.

**Wiederherstellungsanspruch 536** 551; **554a** 53

**Wiederholte Kündigung 542** 100

**Wiederholte Vertragsfortsetzung 574c** 11

**Wiederholungsschätzung HeizkostenV 9a** 9

**Wiedervermietungsrente 556d** 1

– Modernisierung **559** 97a

**Willensschwäche Nach 535** 111

**Willkürverbot 535** 105

**Windenergie 555b** 67

**Winterdienst 556** 140

– Mieter **535** 166 ff., 176 f.

– Streumittel **535** 174

– Streupflicht **535** 170 f.

– Zeitrahmen **535** 170

**Wintergarten 555b** 108

– Energieeinsparung **555b** 31

**Wirksamwerden der Kündigung 542** 70

**Wirkungsgrad 555b** 16

**Wirkungszeitpunkt der Mieterhöhung 558b** 45

**Wirtwohnung Vor 535** 107, 162

- Wirtschaftliche Verwertung** 573 150, 230  
**Wirtschaftlichkeit** 536a 138; 555b 87  
 – Modernisierung 555b 29  
**Wirtschaftlichkeitsberechnung** Nach 561 14, 17ff., 72ff.; Vor 557–557b 44  
**Wirtschaftlichkeitsgebot** 535 126ff.  
**Wirtschaftlichkeitsgrundsatz**  
 – bei Betriebskosten 556 210; 560 71ff.  
 – Energieausweis 536 101f.  
 – bei Heizkosten **HeizkostenV** 1 18; **HeizkostenV** 5 11; **HeizkostenV** 11 2  
 – Inhalt 560 75ff.  
 – Verletzung 560 114ff.  
**Wirtschaftseinheit** Nach 561 19; s. auch *Abrechnungseinheit*  
**Wischtechnik** 538 104  
**Wochenmiete**, Kündigungsfrist 580a 9  
**Wohn(ungs)recht** 546 7; 566, 22, 24; 567 10, 23  
**Wohnbedürfnis** 555d 31  
 – Anpassung 555b 159  
**Wohnbüro** Vor 535 107  
**Wohndauer** 558 93  
**Wohnfläche**  
 – Änderung 558 64  
 – Beschränkung der Wiedervermietungsmiete 556d 46  
 – Veränderungen 558 56  
**Wohnflächenabweichung** 536 47ff.  
**Wohnflächenermittlung** Nach 556a 2ff.; 558 57  
**Wohnflächenverordnung** 558 57ff.  
**Wohngemeinschaft** Vor 535 388; 540 17f.; 543 224; 549 5; 573a 31  
**Wohnheim** Vor 535 130  
**Wohnklima** 555b 80  
**Wohnkomfort** 555d 58  
**Wohnraum**  
 – Begriff 721 ZPO 5ff.  
 – behindertengerecht 536 331  
 – innerhalb der Wohnung des Vermieters 549 6; 573a 30  
 – seniorengerecht 536 331  
 – Möbliert Vor 557–557b 28  
 – Preisgebunden Vor 557–557b 35  
 – zum vorübergehenden Gebrauch 549 4; Vor 557–557b 26; 569 35; 573c 16  
 – zur Deckung dringenden Wohnbedarfs Vor 557–557b 29  
**Wohnraumbewirtschaftung** Vor 557–557b 3  
**Wohnraumförderung** Nach 561 5ff.  
**Wohnraumförderung nach der Föderalismusreform** Vor 557–557b 36ff.  
**Wohnraummiete** Vor 535 21, 94  
**Wohnraummietverhältnisse** Begriff Vor 557–557b 22f.  
**Wohnrecht**, s. *Dingliches Wohnrecht*  
**Wohntauglichkeit** 536 49  
**Wohnumfeld** 535 23; 555b 80, 145  
 – Änderung 536 161  
 – Mangel 536 43  
**Wohnumfeldverbesserung** 555b 76  
**Wohnung**, Begriff Vor 535 101; 573a 21  
**Wohnungsabriss** 555b 81  
**Wohnungsaufsicht** Überbelegung 535 580  
**Wohnungsbesichtigung** 558a 89, 139  
**Wohnungseigentum**  
 – Abänderung der Gemeinschaftsordnung **HeizkostenV** 3 13  
 – Abänderung des Verteilungsmaßstabs **HeizkostenV** 3 18  
 – Ablehnung der Heizkostenabrechnung **HeizkostenV** 3 12  
 – Ausstattung mit Erfassungsgeräten **HeizkostenV** 3 20  
 – Einführung der Heizkostenabrechnung **HeizkostenV** 3 11  
 – Erfassungsgeräte **HeizkostenV** 3 21  
 – Folgeentscheidungen bei Heizkosten **HeizkostenV** 3 14ff.  
 – Kosten für Erfassungsgeräte **HeizkostenV** 3 22ff.  
 – Kürzungsrecht **HeizkostenV** 12 18  
 – Mieterhöhung 559 30  
 – vermietet (Verteilungsschlüssel) **HeizkostenV** 3 30  
 – vermietet (Widerspruchsrecht) **HeizkostenV** 3 29  
 – Vermietung **HeizkostenV** 3 27ff.  
 – Veräußerung der Mietsache 566 21, 79ff.  
**Wohnungseigentümer** Vermieter Vor 558 30  
**Wohnungserbbaurecht** 577 15; **HeizkostenV** 3 5  
**Wohnungsfürsorge** Nach 561 26  
**Wohnungsfürsorgemittel** Vor 557–557b 47  
**Wohnungsgenossenschaft** Vor 535 129; 543 5a; 572 12  
**Wohnungsgröße** 558 56ff.  
 – Mangel 536 54ff.  
 – Mieterhöhung 557 56ff.  
**Wohnungsleerstand** 556a 34ff., 55f.; 558 219  
**Wohnungsmarkt** 556d 28  
**Wohnungsreallast** Vor 535 154  
**Wohnungsschlüssel** Obhutspflicht 535 276  
**Wohnungstausch** 540 20f.  
**Wohnungsumbau** 555b 86  
**Wohnungswechsel** 573c 14  
 – Abstandsvereinbarung 535 692  
**Wohnungszuschnitt** 555c 34; 555d 32  
 – bei Ehescheidung Vor 535 355  
 – nach dem Gewaltschutzgesetz Vor 535 373  
**Wohnungszuweisung** 546 7; 546a 9; 566 42  
**Wohnverhältnis**  
 – Anpassung 536 36ff.  
 – Verbesserung 555b 76  
**Wohnwagen** Vor 535 93; Nach 535 5; 578 7  
**Wohnwert** 536 399  
**Wohnwertmerkmal** 558 49  
 – Art 558 51  
 – Ausstattung 558 66  
 – Beschaffenheit 558 77  
 – Gewichtung 558 98  
 – Größe 558 56  
 – Lage 558 88  
 – Unerhebliche 558 96  
 – Vereinbarung 558 50a  
 – Wohndauer 558 93  
**Wohnwertmiete** 558 43  
**Wohnwertverbesserung** 555b 83; 558 74  
**Wohnraumförderungsgesetz** Vor 557–557b 52  
**Wucher** Nach 535 91, 94  
**Zählerablesung** 535 210  
**Zählerdifferenzen** 556 357ff.  
**Zahlung**  
 – Als Willenserklärung 557 19  
 – Als Zustimmung 558b 25  
**Zahlung auf Anderkonto** 543 102  
**Zahlungsort** 556b 6  
**Zahlungsunpünktlichkeit** 543 171; 569 80; 573 37



**Zahlungsverzug** 542 102; 543 81, 92; 556 434; 569 33, 78; 573 25  
– Wiedervermietungsmiete 556g 11  
**Zahlungsverzugsrichtlinie** 556b 8f.  
**Zahlungszeitpunkt** 556b 6f.  
**Zeitbestimmung** 542 163  
**Zeitmietvertrag**, s. auch *Befristetes Mietverhältnis*  
– Abriss 575 14, 25  
– Auskunftsanspruch des Mieters 575 31  
– Auswechseln des Befristungsinteresses 575 42  
– Beendigung des Mietverhältnisses 575 63  
– Befristungsinteresse 575 7  
– Betriebsbedarf 575 16, 26; **Nach** 575 39  
– Eigennutzungstatbestand 575 8, 24; **Nach** 575 37  
– gerichtliches Verfahren 575 60  
– Informationspflicht des Vermieters über Befristungsinteresse 575 31  
– Instandsetzungsmaßnahmen 575 14, 25  
– Mitteilung des Befristungsinteresses 575 18  
– Mieterhöhung 557 49  
– Mitteilungspflicht des Vermieters über Befristungsinteresse 575 31  
– Modernisierungstatbestand 575 12, 25; **Nach** 575 38  
– Nutzungswille 575 9  
– Staffelmiete 557a 27  
– Überlassungswille 575 9  
– Umdeutung der Befristung in Kündigungsausschluss 575 29  
– Veränderungsmaßnahmen 575 14, 25  
– Veräußerung der Mietsache 575 64  
– Verlängerung des Mietverhältnisses 575 58  
– Verlängerungsanspruch des Mieters 575 46, 51  
– Verzögerung des Befristungsgrundes 575 46  
– Vollstreckungsschutz 721 ZPO 10  
– vorzeitige Kündigung 575a 1  
– Wegfall des Befristungsgrundes 575 46  
– Werkwohnung 575 16  
**Zeitpunkt**  
– der Vereinbarung Vormiete 556e 6, 14  
– für Vorliegen von Härtegründen 559 108a  
**Zeitpunkt der Rückgabe** 546 73  
**Zeitwert** Ablösevereinbarung 535 697  
**Zelt** **Vor** 535 169  
**Zentrale Anlagen HeizkostenV** 1 6ff.; **HeizkostenV** 9 23  
**Zentralheizung** 555b 148ff.  
**Zentralschließanlage** 535 478, 533  
**Zerrüttung**  
– der Vertragsgrundlage 543 163, 167  
– des Vertrauensverhältnisses 569 25  
**zersplitterter Wohnungsmarkt** 556d 6  
**Zerstörung der Mietsache** 543 50; 548 33  
**Ziehfrist** 543 221; 546 76  
**Zimmerlautstärke** 535 461  
**Zimmermiete** **Vor** 557–557b 31  
**Zimmerzahl** 558 56  
**Zinsen** 556g 16  
**Zinsen für Kautions** 551 79  
**Zinseszinsen für Kautions** 551 79  
**Zinssteigerung** **Nach** 561 63  
**Zinsverbilligte Darlehen** Modernisierungserhöhung 559a 11  
**Zivilrechtliche Folgen der Mietpreisüberhöhung** **Nach** 535 68  
**Zölibatsklausel** 553 22  
**Zubehör** 535 40f.; **Nach** 561 50  
**Zubehör zur Mietsache (Rückgabe)** 546 31ff., 40

**Zugang**  
– der Betriebskostenabrechnung 556 470  
– der Kündigung 542 70  
– Mieterhöhung **Vor** 558 68, 71  
– Mieträume 536 210  
**Zugangsvereitelung** 542 71  
**Zugangsvertreter** 542 82  
**Zugangsweg** 555c 19  
**Zugesicherte Eigenschaft** 543 13  
**Zumutbarkeit** Maßnahme 555a 28ff.  
**Zur Überlassung befugte Personen HeizkostenV** 1 35ff.  
**Zurückbehaltungsrecht** 536 409ff., 597ff.; 536b 49; 555a 59; 556g 46; 558b 41  
– an Betriebskostenvorauszahlungen 556 284, 491  
– bei Mängeln der Mietsache 543 99  
– des Vermieters bei Nichtzahlung der Kautions 551 62, 118  
– Formularvereinbarung 536 433  
– gegen den Rückgabeanspruch 570 1ff.  
– gegenüber Betriebskostensaldo 556 430ff.  
– Geltendmachung trotz Ausschlussvereinbarung 556b 28ff.  
– Höhe 536 424f.  
– Kautions 536 428  
– Mieterhöhung 536 427  
– Mietminderung 536 422  
– Unerlaubte Handlung 570 7  
– Untermieter 570 3  
– Veräußerung der Mietsache 566 140  
**Zurückbehaltungsrecht an der Mietsache** 546 16  
**Zurücklassen von Müll, Bagatellen** 546 43  
**Zurückweisung**  
– der Abmahnung 541 6  
– der Kündigung 542 49  
**Zusammenhang mit dem Mietverhältnis** 566 92  
**Zusatzleistungen** Wiedervermietungsmiete 556e 25  
**Zuschlag** 535 652; 556d 57, 66; **Nach** 561 70ff.  
– Berechnung Wiedervermietungsmiete 556e 56  
– Mietspiegel 558a 47  
– Schönheitsreparaturen 558a 49  
**Zuschuss** **Nach** 561 46  
– Modernisierungserhöhung 559a 4  
**Zuschussvereinbarung** 547 13  
**Zusicherung**  
– Größe 536 333  
– stillschweigend 536 323ff.  
– Umsatz 536 339  
**Zustand der Mietsache**  
– bei Rückgabe 546 18, 36ff.; 546a 47  
– Verjährung 548 11, 46  
**Zuständigkeit für Vollstreckungsschutz** 765a ZPO 27  
**Zustandsbeschreibung** Leistungsaufforderung 538 293ff.  
**Zustellung**  
– Demnächst 558b 85  
– durch Gerichtsvollzieher **Vor** 558 74  
**Zustimmung**  
– Durch Zahlung 558b 25  
– Form 558b 17  
– Frist 558b 15  
– Inhalt 558b 11  
– Konkudente 558b 24  
– Mieterhöhung 558b 10  
– Personenmehrheiten 558b 34

- Schriftform **558b** 19
- Verzug des Mieters **558b** 52
- Modernisierung **554a** 14
- Zustimmungsfrist** **558b** 3
- Zustimmungsklage**
- Teilurteil **558b** 129
- Veräußerung der Mietsache **566** 106
- Zustimmungsprozess**
- Beklagter **558b** 60
- Besondere Sachentscheidungsvoraussetzungen **558b** 80
- Beweisaufnahme **558b** 97
- Entscheidungsfindung **558b** 94
- Gerichtliche Zuständigkeit **558b** 55
- Klageantrag **558b** 63
- Klagebegründung **558b** 74
- Klagefrist **558b** 83
- Kläger **558b** 57
- Kostenentscheidung **558b** 133
- Mieterhöhung **558b** 54
- Mietspiegel **558b** 108
- Rechtsmittel **558b** 155
- Rechtsmittelstreitwert **558b** 147
- Sachentscheidungsvoraussetzungen **558b** 55
- Sachverständigengutachten **558b** 101
- Selbständiges Beweisverfahren **558b** 136
- Stichtagsdifferenz **558b** 122
- Streitwerte **558b** 145
- Urteilstenor **558b** 125
- Vergleich **558b** 141
- Zustimmungsurteil**
- Schadensersatz **558b** 12d
- Titelerbschleichung **558b** 12d
- Zutritt** Wohnung **555a** 23; **555d** 10
- Zutritt zum Mietobjekt** **538** 310
- Zuweisung der Ehewohnung** **Vor 535** 355, 371
- Zwangsgeld** Auskunftsanspruch **556g** 45
- Zwangskauf** **546a** 86
- Zwangslage** Nach **535** 108
- Zwangsräumung**, Einstellung **765a** ZPO 29
- Zwangsversteigerung** **Vor 535** 315; **536** 567; **551** 116a
- Kautio**n** **566a** 6
- Sonderkündigungsrecht des Erwerbers **542** 154
- Übergang des Mietvertrages **566** 24
- Vereinbarungen über die Miete **566c** 6, 10
- Vorausverfügungen über die Miete **566b** 13, 18
- Zwangsverwalter**
- als Vermieter **Vor 535** 308
- Betriebskostenabrechnung **Vor 535** 310; **556** 371
- Kautio**n** **Vor 535** 311
- Kündigung **543** 107
- Zwangsverwaltung** **566** 26
- Betriebskostenabrechnung **566** 115
- Kautio**n** **566a** 37ff.
- Vereinbarungen über die Miete **566c** 11
- Vorausverfügungen über die Miete **566b** 19
- Zwangsvollstreckung** **546** 29; **556** 546
- Zweckbestimmung** Gewerberaum **535** 235ff.
- Zweckbindung** Vorschuss **536a** 148
- Zweckentfremdung** **536** 99ff., 300
- Zweckentfremdungsgenehmigung** **573** 153, 187, 240, 249; **575** 43
- Zweckentfremdungsverbot** **Vor 535** 102; **573** 153
- Zweifamilienhaus**
- Heizkosten **HeizkostenV** 2 28ff.
- Mieterhöhung **558** 52
- Sonderkündigungsrecht **573** 279; **573a** 1ff.
- Zweitwohnung** **Vor 535** 99; **556d** 16; **573** 4, 104, 225; **573a** 17
- Zwischenablesung HeizkostenV** **9b** 6ff.
- Kostentragung **HeizkostenV** **9b** 13ff.
- tatsächliche Unmöglichkeit **HeizkostenV** **9b** 26
- technische Unmöglichkeit **HeizkostenV** **9b** 27
- Zwischenmiete**, s. *Gewerbliche Weitervermietung*
- Zwischenmieter** gewerblich **536a** 41
- Zwischenmiete** **555d** 28; **574** 56; **721** ZPO 18; **765a** ZPO 13
- Zwischenvermieter** **536** 356
- Zwischenvermietung** Mieterhöhung **559** 29

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG