

Geschäftsraummiete

Bearbeitet von

Jan Lindner-Figura, Frank Oprée, Prof. Dr. Frank Stellmann, Dr. Reinhard Bartholomäi, Dr. Peter Beyerle,
Dr. Michael Eggersberger, Dr. Stefanie Fuerst, Annette Griesbach, Dr. Ira Hörndl, Dr. Jürgen Hübner, Dr.
Matthias Kuß, Dr. Bernhard Laas, Dr. Gerd Leutner, Dr. Ekkehard Moeser, Christian Pietz, Wolf-Rüdiger
Senk, Dr. Bodo Zöll

4. Auflage 2017. Buch. XLVIII, 1118 S. In Leinen

ISBN 978 3 406 70356 0

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



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 das Kapitel, magere Zahlen die Randnummer innerhalb des Kapitels.

Abbruch der Vertragsverhandlungen

- Setzen des Vertrauenstatbestandes **4** 30 ff.
- triftiger Grund für den Abbruch der Vertragsverhandlungen **4** 37 ff.

Abbruchsverfügung einer Behörde **15 192**

Abdingbarkeit des Kündigungsrechts

- außerordentliches Kündigungsrecht **15** 183 f., 239 f., 248
- ordentliches Kündigungsrecht **15** 95 ff.

Abfindung siehe *Abstandsvereinbarungen*

Abflussprinzip **11 152 ff., 202, 290**

Abgeschlossenheitsbescheinigung **21 18, 20**

Abgesonderte Befriedigung (Insolvenzverfahren)

- Vermieterpfandrecht **20** 77

Abgrenzungsfragen

- Abgrenzungskriterien **1** 19 ff.
- Allgemeines **1** 11 ff.
- Gefälligkeitsverhältnis **1** 29
- Leasing **1** 39 ff.
- Leihe **1** 26 ff.; **10** 30 ff.
- öffentlich-rechtliches Nutzungsverhältnis **1** 38
- Pacht **1** 18 ff.
- Verwahrung **1** 35 ff.
- Werkvertrag **1** 33 ff.
- Wohnraummiete **1** 12, 48 ff., 61 ff.
- Zeitpunkt **1** 14 ff.

Abhilfefrist

- bei Abmahnung **15** 170, 200 ff.
- Entbehrlichkeit **14** 362; **15** 202
- Gebrauchsentzug **14** 356
- Gesundheitsgefährdung **15** 206 ff.
- Kündigung, außerordentliche fristlose **15** 200 ff.
- Verweigerung **15** 202
- Voraussetzungen **15** 201

Ablehnungsandrohung **13 232**

Ablösevereinbarungen **10 221, 224 ff.**

Ablösungsrecht des Mieters **19** 22 ff.

- Aufrechnungsmöglichkeit **19** 25
- im Termin **19** 27 f.
- vor dem Termin **19** 22 ff.

Abmahnung

- abgemahnte Verstöße **15** 168 f.
- Abhilfefrist **15** 164, 200 ff.; 214
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **15** 173
- Entbehrlichkeit **15** 165, 172
- Gesundheitsverletzung **15** 214
- Inhalt **15** 163 ff.
- Kündigung, außerordentliche fristlose **15** 160 ff.

- nachgeschobene Kündigungsgründe **15** 39
- unterlassene Schönheitsreparaturen **15** 163
- Zahlungsverzug **15** 170, 216 ff.; 232
siehe dort
- zeitlicher Zusammenhang zur Kündigung **15** 170

Abrechnung der Miete

- Umsatzmiete **10** 5, 64 ff.

Abrechnung von Betriebs- bzw. Nebenkosten

- Abflussprinzip **11** 152 ff., 290
- Abrechnungseinheit **11** 158 ff.
- Abrechnungsfrist **11** 204 ff.
- Abrechnungszeitraum **11** 200 ff.
- Aufstellung der Gesamtkosten **11** 141 ff.
- Belegeinsicht **11** 229 ff.
- Einwendungsausschluss **11** 208
- Fehler **11** 248 ff.
- Form **11** 195
- gemischt genutzte Objekte **11** 256 ff.
- Insolvenz des Vermieters **11** 284 f.
- Kautions **11** 273
- Leerstand **11** 261 ff.
- Leistungsprinzip **11** 152 ff.
- Mieterwechsel **11** 274 ff.
- Nachzahlungsanspruch **11** 237, 239, 241
- Prüfung durch Mieter **11** 229
- Rechtsfolge des Unterbleibens **11** 217 ff.
- Rückzahlung **11** 222 ff.
- Umsatzsteuer **11** 82 ff., 287 ff.
- Verjährung **11** 241 ff.
- Vermieterwechsel **11** 279 ff.
- Verteilungsmaßstab **11** 162 ff.
- Verwirkung **11** 244 ff.
- Voraufteilungen **11** 156 f.
- Wohnungseigentumsgesellschaft **11** 290 ff.
- Zurückbehaltungsrecht **11** 221
- Zwangsvorsteigerung **19** 31
- Zwangsverwalter **11** 282 f.; **19** 68 ff., 93

Abruf bei Garantiefall **12 223**

Abschluss des Mietvertrages **5 1 ff.**

siehe auch Vertragschluss

Abschlussoptionen **9 36**

Abspaltung **2 239**

Abstandsvereinbarungen **10 222 f.**

Abstandszahlungen für Einrichtungsgegenstände **10 222**

Abtretung

- Kündigungsrecht **15** 25
- Mieterrechte **18** 2
- Wegnahmerecht des Mieters **16** 299

Register

Abtretungsklauseln

- Untermietverträge **18** 88 ff.

Abwässer

- Versorgungsleistung des Vermieters **14** 210 ff.

Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses **16** 1 ff.

- Ansprüche des Mieters
siehe Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses, Mieteransprüche
- Ansprüche des Vermieters
siehe Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses, Vermieteransprüche
- Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts **16** 47
- Betriebsübergang (§ 613a BGB) **16** 62 f.
siehe dort
- Entfernung von Einrichtungen **16** 2, 26 ff.
- Insolvenz des Mieters **20** 3 ff., 65 ff., 78 ff.
- Insolvenz des Vermieters **20** 112 ff.
- Rückgabe der Mietsache **16** 1, 4 ff. *siehe dort*

Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses, Mieteransprüche

- Aufwendungsersatzanspruch des Mieters (§ 536a Abs. 2 BGB) **14** 349 ff.; **16** 229 ff.
siehe dort
- Aufwendungsersatz wegen vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses **16** 334
- Rückerstattung von Mietsicherheiten **16** 309 ff.
- Rückgabeprotokoll **16** 48 ff.
- Schadensersatzanspruch wegen vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses **16** 320, 332 ff.
- Wegnahmerecht des Mieters **16** 272 ff.
siehe dort

Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses, Vermieteransprüche

- Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts **16** 47
- Bereicherungsansprüche **16** 134 ff., 228
- Eigentümer-Besitzer-Verhältnis **16** 138 ff.
- Geschäftsführung ohne Auftrag **16** 227
- Herausgabeansprüche gegen einen Dritten **16** 61
- Nutzungsschädigung wegen verspäteter Rückgabe der Mietsache **16** 66 ff.
- Rückgabepflicht des Mieters **16** 4 ff.
- Schadensersatzansprüche wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen **16** 143 ff.
siehe auch Schönheitsreparaturen
- Schadensersatzansprüche wegen Vorenthaltung der Mietsache **16** 77, 86 f., 121 ff.
- Schadensersatzanspruch wegen vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses **16** 320 ff.
- Schadensersatz statt der Leistung (§ 281 BGB) **16** 141 f., 145 ff.
- Schadensminderungspflicht des Vermieters **16** 130
- Verschulden **16** 127
- Verzugsschadensersatz **16** 121 ff.

fette Zahlen = Kapitel

- weitere Pflichtverletzungen **16** 128 f.

- Schadensumfang **16** 130

Abwicklungsgesellschaft

- Kündigung **15** 69

Adresse des Mieters, Hinweisschild **16** 35

Allgefahren-Versicherung **13** 42; **22** 42 ff., 85

Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 1 ff.; **11** 21, 55

- Abgrenzung zu Individualvereinbarungen **7** 26 ff.

- Abmahnungen **15** 173

- Annahmefrist **5** 20

- anwendbare Vorschriften **7** 2, 46 f.

- Anwendungsbereich **7** 3 ff.

- Äquivalenzprinzip **7** 121

- Aufrechnungsverbot **10** 265 ff.

- Aufwendungsersatzanspruch, Abbedingung **14** 355; **16** 263

- Auslegung **5** 110; **7** 67, 83 ff.

- Banken-AGB **12** 118

- Begriff **7** 4 ff.

- behördliche Genehmigungen, Risiko **14** 286

- Besichtigungsrechte des Vermieters **13** 141, 148

- Besonderheiten bei Verbrauchern **7** 18, 25, 44 f., 131

- Betriebskosten **7** 58; **11** 55, 80, 91, 164; **17** 98; **22** 82

- Betriebspflicht **13** 120 ff.; **23** 17 ff., 126

- Beweislast **7** 33, 61, 74

- Bürgschaft, formularmäßige Vereinbarung **12** 96, 104 f.

- Duldungspflichten des Mieters **13** 141, 148

- Einbeziehung **7** 48 ff.

- Endrenovierung **13** 174 ff.; **16** 36 f., 144 ff.

- ergänzende Vertragsauslegung **7** 87, 177

- Erhaltungsklausel **7** 149 ff.; **14** 192

- Erlaubnis zur Untervermietung *siehe dort*.

- erweiterte Zurechung **13** 51 a

- geltungserhaltende Reduktion **7** 82, 179 ff.

- Generalklausel **7** 103 ff.

- Gerichtsstandsvereinbarung **7** 142 f.

- Gesamthaftungsklausel **13** 50

- Gesamt�ichtigkeit **7** 185 ff.

- Gestaltung der Mietsache **23** 184 f.

- Gewährleistungsausschluss **14** 385 ff.

- Gewinnabschöpfungsklausel bei Untermiete **18** 85

- Haftungsausschluss **7** 124, 128; **13** 41 ff.; **14** 385 ff.

- Haftungserweiterung des Mieters **13** 47; **18** 57

- Individualvereinbarungen **7** 26, 76 ff.

- Instandhaltungspflicht, Übertragung auf Mieter **13** 52, 99, 160 ff.

- Instandhaltung von Versorgungsleitungen **13** 50; **14** 211

magere Zahlen = Randnummern

- Instandsetzungspflichten, Übertragung auf Mieter **13** 52, 99, 160, 164 ff.
- Inhaltskontrolle **7** 94 ff.
- Kardinalpflichten **7** 126 ff.
- Klauselverbote mit Wertungsmöglichkeit **7** 99 f.
- Klauselverbote ohne Wertungsmöglichkeit **7** 101 f.
- Kompensationseffekt **7** 113
- Konkurrenzschutz **23** 18, 35, 60
- Kopplungsgeschäft **7** 72
- Kostentragungsklausel **7** 143 ff.
- Kündigungsrecht, Abbedingung **14** 363 f.; **15** 100, 183 ff.; **18** 54
- Lastschriftverfahren bei Mietzahlung **10** 260
- Mängelanzeige, Abbedingung **13** 99; **14** 378
- Mietbeginn vor Übergabe **14** 61
- Mietminderung, Ausschluss **14** 326
- Nichteinbeziehung **7** 168 ff.
- Nutzungsschädigungsansprüche **16** 76
- Obhutspflichten **7** 127
- persönlicher Anwendungsbereich **7** 42 ff.
- Räumung **16** 39
- Rechtswahlklausel **7** 146
- Rechtzeitigkeitklausel **15** 232
- Renovierung **7** 124; **13** 172 ff.; **16** 39, 144 ff.
- Rückgabe der Mietsache **16** 39 f.
- Salvatorische Klausel **7** 57, 147 ff., 176
- Schadensersatz, Ausschluss **14** 347 f.
- Schadensersatz wegen Mietnängeln **14** 348
- Schiedsgutachtenklausel **7** 156 f.
- Schiedsklausel **7** 153 ff.
- Schönheitsreparaturen **7** 124; **13** 168 ff.; **16** 39, 144 ff.
- Schranken der Inhaltskontrolle **7** 137 ff.
- Schriftformklausel **7** 53, 158 f.
- Sicherheiten **12** 39 ff., 59, 62, 96 f., 109 f., 122, 193
- Sicherheitsvorkehrungen **23** 182
- Sortimentsänderungen **23** 62
- Sortimentsbindung **23** 18
- Sparbuch/Sparkonto **12** 118
- Sphärenhaftung **13** 47 ff., 203
- Summierungseffekt **7** 112; **13** 176; **16** 144
- Transparenzgebot **7** 129 ff.
- Übergaberegelungen **14** 69 f.
- Überlassung der Mietsache **7** 126; **14** 61, 68 ff.
- überraschende Klausel **7** 64 ff.
- Ungezieferklausel **13** 50
- Unklarheitenregel **7** 89
- Untermiete, Ausschluss **18** 16
- Untermiete, Erlaubnispflichtigkeit **18** 17
- Untermiete, Form der Erlaubnis **18** 26
- Untermiete, Gewinnabschöpfungsklausel **18** 85
- Untermiete, Haftung des Mieters für den Untermieter **18** 58

Register

- Untermiete, Widerruf der Erlaubnis **18** 43
- Untermietzuschlag **18** 82 ff.
- Unternehmerbegriff **7** 43
- Unwirksamkeit von AGB, *siehe dort*
- Unwirksamkeit des Mietvertrages **7** 185 ff.
- Verbandsklage **7** 191 ff.
- Verbraucherbegriff **7** 44
- Verfallklausel, Mietsicherheit **12** 62
- Verjährung **7** 124; **17** 72 ff.
- Verkehrssicherungspflicht, Übertragung **13** 109 ff.
- Verschuldensmaßstab **14** 387
- Versicherungsbedingungen **22** 5, 25, 28, 30, 38, 67
- Versicherungspflicht des Mieters **13** 49
- vertragsgemäßer Gebrauch, Festlegung **13** 35
- Vertragsstrafe **7** 124; **13** 210 ff.
- Verwender **7** 19 ff.
- Vollmachtklausel **7** 160 ff., 181
- Vollständigkeitsklausel **7** 167
- Vorrang von Individualabreden **7** 76 ff.
- Werbegemeinschaft **23** 87 ff.
- Widerruf der Erlaubnis zur Untermiete **18** 43
- Zurechnung von Verschulden, Änderung **13** 51 a
- Zurückbehaltungsrecht, Ausschluss **10** 276; **14** 313; **16** 47
- Zutrittsrechte des Vermieters, Ausgestaltung **13** 148

Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG) **3** 3, 88 ff.

- Adressat **3** 91
- Benachteiligungsverbote **3** 88 ff.
- Beweislast **3** 89
- Deliktsrecht **3** 97
- Fristen **3** 99
- Kontrahierungszwang **3** 93
- Massengeschäfte **3** 88 ff.
- Öffentliches Angebot der Mieträume **3** 90
- Rechtsfolgen **3** 92 ff.
- Schadensersatzanspruch **3** 96
- Unterlassungsanspruch **3** 95
- Vermutungsregelung **3** 89

All-Risk-Versicherung **13** 42; **22** 42 ff., 85

Alternativkündigung **15** 36

Altlasten

- *siehe auch Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)*
- Ausgleichsansprüche bei Sanierung **16** 43 ff.; **23** 211 ff.
- Begriff **23** 205 f.
- Beweislast **23** 222 ff.
- Grundstücksmiete **23** 205 ff.
- Insolvenz des Mieters **20** 125
- Mangel der Mietsache **14** 268 f.; **23** 227 ff.
- Pflichten nach dem BBodSchG **23** 207 ff.
- Pflichtenmaßstäbe, Beurteilungszeitpunkt **23** 218

Register

- Rückgabe der Mietsache **16** 43ff.
 - Schadensersatzansprüche des Vermieters gegen den Mieter **23** 214ff.
 - Tankstelle **13** 36; **23** 217
 - Umweltschadenshaftpflichtversicherung **16** 46
 - vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache **13** 36
- Anbietungsverpflichtung**
- Bindung des Erwerbers **3** 87
 - Form **3** 85f.
 - Rechtsfolge bei Verletzung **3** 84
 - Rechtsnatur **3** 83f.
- Anchor-Store** **13** 115
- Änderung des Mietvertrages**
- Schriftform **6** 63ff.
- Änderungskündigung** **15** 35
- Andienungsverpflichtung** **3** 80
siehe auch Anbietungsverpflichtung
- Anerkenntnis**
- Neubeginn der Verjährung **17** 99ff.
- Anerkenntnisverbot bei Haftpflichtversicherung** **22** 131a
- Anfechtung**
- Anfechtungserklärung **5** 88ff.
 - Anfechtungsfrist **5** 91; **21** 80
 - Anfechtungsgegner **5** 90
 - Anfechtungsgründe **5** 63ff.
 - Anwendbarkeit neben Gewährleistungsrecht **5** 93; **14** 235
 - arglistige Täuschung **5** 76ff.; **20** 12
 - Bestätigung **5** 99f.
 - Beweislast **5** 75, 87, 100
 - des Insolvenzverwalters **21** 80ff.
 - Drohung **5** 84
 - Eigenschaftsirrtum **5** 69ff.
 - Erklärungsirrtum **5** 68
 - Eventualanfechtung **5** 61
 - Gewährleistungsrecht, Verhältnis **14** 235
 - Inhaltsirrtum **5** 65ff.
 - Insolvenzverwalter **20** 34ff.; **21** 76ff.
 - Kalkulationsirrtum **5** 67
 - Nachschieben von Anfechtungsgründen **5** 89
 - Personenmehrheit **5** 88
 - Rechtsfolge **5** 92ff.
 - Rechtsnachfolge **5** 62
 - Täuschung **5** 76ff.
 - Täuschung durch Dritte **5** 81
 - unberechtigte Anfechtung **5** 64
- Angebot** **5** 4
siehe auch Antrag
- Ankermieter** **13** 115; **23** 29
- Anlagen**
- elektronische Form **6** 123ff.
 - Schriftform **6** 47ff., 82; **23** 143
- Anmietrecht**
- artverwandte Konstruktionen **3** 78
 - Begriff **3** 75ff.
 - Bindung des Erwerbers **3** 81f.

fette Zahlen = Kapitel

- Form **3** 79f.
 - Rechtsnatur **3** 75ff.
- Annahme**
- Änderung des Antrages **5** 14
 - Gebrauch der Mietsache **5** 16ff.
 - Gesellschaft bürgerlichen Rechts **5** 12
 - kaufmännisches Bestätigungsbeschreiben **5** 18
 - konkludente Annahme **5** 15ff.
 - Personenmehrheit **5** 12
 - Räumungsurteil **5** 16
 - Rechtsbindungswille **5** 13
 - Rechtzeitigkeit **5** 20ff.
 - schlüssiges Verhalten **5** 15ff.
 - Schweigen **5** 18
 - Unter Vermietung **5** 16
- Annahmefrist**
- gesetzliche **5** 21ff.
 - vertragliche **5** 20, 24
- Annahmeverzug**
- Beginn der Verjährungsfrist **17** 51
 - des Mieters **13** 201ff.
 - Erfüllungsanspruch **13** 203
 - Mehraufwendungen (§ 304 BGB) **13** 201
- Anpassung der Miethöhe** **10** 117ff.
siehe Wertsicherungsklauseln
- Anrechenbarer Baukostenzuschuss**
- 10** 241ff.
 - Begriff **10** 242
 - Eigentumswechsel **10** 249
 - Mietdauer, Auswirkungen **10** 248
 - Mieterdarlehen, Verhältnis **10** 243
 - Mieterhöhung **10** 248
 - Mietvorauszahlung, Verhältnis **10** 244
 - verlorener Baukostenzuschuss, Verhältnis **10** 246
 - Wirkung **10** 244ff.
 - Zulässigkeit **10** 242f.
- Antennenanlage**
- Betriebskosten **11** 134
- Antrag**
- Änderung des Antrages **5** 14
 - Bestimmtheit **5** 3
 - Bindungswirkung **5** 6, 10
 - Erlöschen **5** 9
 - invitatio ad offerendum **5** 4
 - Rechtsbindungswille **5** 4
 - Schlüsselübergabe **5** 8, 16
- Anwartschaftsrecht**
- Gegenstand des Vermieterpfandrechts (§ 562 BGB) **12** 289, 296f.
 - Konkurrenz zwischen Sicherungsrechten **12** 296f.
- Anzeigepflicht des Mieters (§ 536c BGB)**
13 88ff. *siehe Mängelanzeige (§ 536c BGB)*
- Anzeigepflicht des Versicherungsnehmers**
22 98af., 100ff.
- Apothekenpacht und -miete** **5** 53

magere Zahlen = Randnummern

Arbeitnehmer

- Schadensersatzansprüche gegen Vermieter
14 342

Arbeitsverhältnis

- Betriebsübergang **23** 159 ff.

Arglist (§ 536d BGB) **14** 347, 388

Arglistige Täuschung **5** 76 ff.; **20** 12

Arztpraxis

- als Mietzweck **14** 28
- Konkurrenzschutz **14** 118b, 119 f., 151 ff.
- Wettbewerbs- und Standesrecht **14** 150

Asbest **14** 268

Asylbewerberheim **13** 62

Aufhebungsvertrag **15** 1, 265 ff.

- Ersatzmieterklausel **15** 270
- Form **15** 267
- Inhalt **15** 272, 274
- keine Umdeutung einer Kündigung **15** 269
- konkludenter **15** 269
- Personenmehrheit **15** 271
- Schadensersatz **15** 273
- Vertragsschluss **15** 267, 269

Aufklärungspflichten

- Annahmefrist **4** 14
- arglistige Täuschung **5** 77
- Beantwortung von Fragen **4** 26 f.
- behördliche Genehmigung **4** 22
- culpa in contrahendo **4** 11 ff.
- Eigentümerstellung **4** 17 f.
- Einkommens- und Vermögensverhältnisse
4 19
- kein Zwang zur Selbstbezeichnung **4** 20
- Konkurrenzschutz **4** 16
- Nebenkosten **4** 25
- Pflicht zur Selbstbestimmung **4** 12
- Rechtsform **4** 24
- Schriftformerfordernis **4** 15
- Umbauten **4** 23
- Unterbrechungen/Störungen der Verkehrsanbindung **4** 23
- Verletzung **4** 11 ff.
- Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung
4 21

Auflösend bedingter Mietvertrag **15** 1, 15 ff.

- Abgrenzung zur Befristung **15** 16
- Ende des Mietverhältnisses **15** 17
- Voraussetzung für Dauernutzungsrecht nach WEG **21** 18 ff.

Aufrechnung

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **10** 266
- Aufrechnungserklärung **10** 264
- Barkaution **16** 312
- Beschränkung **10** 265 ff.; **12** 6; **19** 25 f.
- Bürgschaft **16** 316
- Insolvenz des Vermieters **20** 105 ff.
- Kündigungsausschluss **15** 233 ff.
- Nutzungsentzädigung **10** 269; **16** 81
- Sicherheitenrückgabeanspruch **12** 69, 84

Register

- Veräußerung der Mietsache **10** 270
- verjährte Ansprüche (§ 215 BGB) **10** 286; **17** 27

- vorherige Ankündigung **10** 268
- Zahlungsverzug **15** 233 ff.
- Zwangsversteigerung der Mietsache **10** 270 ff.; **19** 15, 25
- Zwangsverwaltung der Mietsache **19** 71 f.

Aufwendungsersatzanspruch des Mieters

- (§ 536a Abs. 2 BGB) **14** 349 ff.; **16** 229 ff.
- Abbedingung **14** 355; **16** 245, 263, 265
- Ausschluss des Anspruches **16** 263 ff.
- Beweislast **16** 270
- Eigentümer-Besitzer-Verhältnis **16** 260 ff.
- Einstweilige Verfügung bezüglich Vorschussanspruch **16** 271
- formularmäßiger Ausschluss **14** 355; **16** 266
- Geschäftsführung ohne Auftrag **16** 246 ff.
- Inhalt des Anspruches **16** 241 f.
- Mahnung des Mieters **16** 237 f.
- nach Beendigung des Mietvertrages **16** 260, 262
- notwendige Aufwendungen **14** 352; **16** 231, 234, 240 ff.
- Notwendigkeit der Beseitigung des Mangels **16** 240
- Schuldnerverzug des Vermieters **14** 350 f.; **16** 236
- Selbstvornahmerecht des Mieters **14** 350 ff.; **16** 226 ff.
- sonstige Aufwendungen **16** 232, 246 ff.
- Umfang des Anspruches **14** 353 f.; **16** 241 ff.
- ungerechtfertigte Bereicherung (§§ 812 ff. BGB) **16** 254 ff.
- Verhältnis zu anderen Gewährleistungsrechten **14** 365
- Verjährung **14** 354; **16** 267 f.; **17** 91
- vertragliche Ansprüche **16** 233 ff.
- Verwirkung **16** 269
- Verzug mit Mängelbeseitigung **14** 350 f.; **16** 230, 234
- vor Abschluss des Mietvertrages **16** 260 f.
- Vorschussanspruch **14** 354; **16** 243

Aufzug

- Betriebskosten **11** 126

- Mängel **14** 242

Außen-GbR **2** 63 ff., 67 ff., 81, 303 ff.

- auf Mieterseite **2** 63 f.

- auf Vermieterseite **2** 67

– Haftung **2** 69 f.

– Insolvenzverfahren **2** 84

– Parteidfähigkeit im Prozess **2** 81 ff.

– Stellvertretung **2** 71 ff.

Ausfallbürgschaft **12** 111

siehe auch Bürgschaft

Ausfallgarantie **12** 224

siehe auch Garantie

Ausgliederung **2** 239

Register

Auskunftsanspruch

- des Mieters wegen Konkurrenzschutz **23** 44
- des Vermieters gegen den Insolvenzverwalter **20** 88

Auslaufrist

- Kündigung, außerordentliche fristlose **15** 156

Auslegung des Mietvertrages

- Allgemeines **5** 101 ff.
- Andeutungstheorie **6** 34
- Beispiele **5** 109
- Drei-Stufen-Verfahren **5** 103
- ergänzende Vertragsauslegung **5** 105 ff.; **7** 87
siehe dort
- Formularmietverträge **5** 110; **7** 83 ff.
- Schriftform **6** 34

Ausschluss der Aufrechnung **10** 265 ff.

Ausschluss der Gewährleistung *siehe Gewährleistungsausschluss*

Ausschluss der Kündigung *siehe Kündigungsaußchluss*

Außenbereich (§ 35 BauGB) **23** 114 *siehe auch Bauplanungsrecht*

Außerordentliche fristlose Kündigung *siehe Kündigung, außerordentliche fristlose*

Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist **15** 2, 103 ff.

siehe auch Sonderkündigungsrechte

Aussonderungsrecht

- Herausgabeanspruch bei Mieterinsolvenz **20** 79, 120 f., 130 f.
- Kautionsrückzahlungsanspruch **20** 113 f., 134
- Räumungsanspruch **20** 123 f., 130 f., 145
- Wegnahmerecht bei Vermieterinsolvenz **20** 115
- Wiederaufnahme eines Prozesses **20** 140 f.

Auswechselung von Kündigungsgründen **15** 40

Bäckerei

- als Mietzweck **14** 29

Bagatellfälle

- bei Modernisierungen **15** 139
- Kündigungsrecht des Mieters **15** 198

Bagatellgrenze

- Ausschlussumsätze im Umsatzsteuerrecht **10** 96, 114

Bank

- Erfüllungsgehilfe des Mieters **15** 230

Bankbürgschaft **12** 93, 140

siehe auch Bürgschaft

Banken-AGB **12** 118

Banküberweisung **15** 230

Bargeschäft (§ 142 InsO)

- Miete **20** 37

Barkaution **2** 187 ff.

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **12** 96 ff., 101

- Anlageverpflichtung **12** 100 ff.

fette Zahlen = Kapitel

- Aufrechnung **16** 312
 - Begriff **12** 16
 - Einstweilige Verfügung auf Auszahlung **16** 314
 - ergänzende Vertragsauslegung **5** 109
 - Frist zur Rückzahlung **16** 309 f.
 - Insolvenz des Mieters **20** 126 f.
 - Insolvenz des Vermieters **20** 114
 - Klage auf Pfandfreigabe **16** 315
 - Mahnung durch Mieter **16** 311
 - Mehrheit von Miatern **16** 314
 - Rückgewähr der Sicherheit **12** 87; **16** 300 ff.
 - Sicherungsmittel **12** 16, 34, 95 ff.
 - Sparbuch, Sparkonto *siehe dort*
 - Stufenklage **16** 314
 - Urkundsprozess **16** 314
 - Verzinsungspflicht **12** 108 ff.
 - Verzug **15** 220
 - Wechsel der Vertragsparteien (§ 566a BGB)
12 254 ff., **16** 313
 - Zurückhaltung bis zur Nebenkostenabrechnung **11** 273
 - Zwangsversteigerung der Mietsache **19** 30
 - Zwangsverwaltung der Mietsache **19** 82
- Basisdeckung bei Gebäude-Versicherungen**
22 4, 28
- Basisjahr bei Wertsicherungsklauseln**
10 149 f.
- BauGB** *siehe Bauplanungsrecht*
- Baugenehmigung** **14** 10 ff., 16
- Baukostenzuschüsse des Mieters** **10** 199 f., 203 f., 208 f., 231 ff.; **15** 148
- Abgrenzung zu Mieterdarlehen **10** 203 f., 241
 - anrechenbarer Baukostenzuschuss **10** 241 ff.
siehe dort
 - Begriff **10** 231 f., 234, 242
 - Kündigungsrechte, Einschränkung **10** 235, 248; **19** 35 ff.
 - Mieterhöhung **10** 235, 248
 - verlorener Baukostenzuschuss **10** 234 ff. *siehe dort*
 - Zulässigkeit **10** 234, 247
 - Zwangsversteigerung der Mietsache **19** 14, 29, 34 ff.
- Bauleistungen des Mieters** **15** 85, 148
siehe auch Baukostenzuschüsse des Mieters
- Bauliche Veränderungen durch Mieter**
- Kündigung **15** 244
- Baumaßnahmen, Bautätigkeit**
- Mangel der Mietsache **14** 275, 278
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** **23** 108, 112
- Bauordnungsrecht**
- Schwarzbau **14** 11
- Bauplanungsrecht**
- Außenbereich **23** 114
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) **23** 108, 112

magere Zahlen = Randnummern

- Bebauungsplan 23 105 ff.
- Factory Outlet Center 23 104 ff., 112 ff.
- Einkaufszentren 23 104
- Innenbereich 23 112 f.
- Kerngebiet 23 104
- Nachbargemeinden, Planabstimmung 23 109
- Raumordnung, Verhältnis 23 106
- Sondergebiet 23 104
- Sondergebietsausweisung durch Bebauungsplan 23 105 ff.
- vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) 23 105, 109

Bebauungsplan 23 104 f., 106 ff., 111 f.
siehe auch Bauplanungsrecht

Bedingung

- auflösend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit 21 55 ff.
- auflösend bedingtes Mietverhältnis 15 1, 15 ff.; 21 19 f.
- bedingte Kündigung 15 33 ff.

Beeinträchtigung der Mietsache *siehe Gebrauchsbeeinträchtigung*

Beendigung des Mietverhältnisses

- Aufhebungsvertrag 15 1, 265 ff. *siehe dort*
- außerordentliche fristlose Kündigung 15 2, 151 ff. *siehe dort*
- außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist 15 2, 105 ff.
siehe Sonderkündigungsrechte
- Bedingung 15 1, 15 ff.
- Befristung des Mietverhältnisses 15 1, 6 ff.
siehe dort
- Geschäftsgrundlage 15 2
- Insolvenz des Mieters 20 6 ff., 33, 58 ff.
- Kündigung des Mietverhältnisses *siehe dort*
- ordentliche Kündigung 15 1, 81 ff. *siehe dort*
- Rücktritt 15 3, 18 ff. *siehe dort*
- Sonderkündigungsrechte 15 1, 103 ff.
- Verwaltungsakt 15 4, 276 ff. *siehe dort*
- Zeitablauf 15 1, 6 ff.
- Zwangsverwaltung der Mietsache 19 79 ff.

Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit 21 55

Befristete Bürgschaft 12 167
siehe auch Bürgschaft

Befristung des Mietverhältnisses 15 1, 5 ff.

- Abgrenzung zur Bedingung 15 16
- Bestimmbarkeit des Endes 15 11
- Beweislast 15 14
- Gegenstand 15 9
- Insolvenz des Mieters 20 6
- ordentliche Kündigung 15 7
- Vereinbarung 15 10
- Verlängerungsklausel 15 84
- Zeitweiliger Ausschluss des Kündigungsrechts 15 85
- 30-Jahres-Mietverhältnisse 15 12 f.

Register

Beginn der Verjährung 17 42 ff.

Behördliche Anordnungen und Auflagen

- Beeinträchtigung des Mieters 15 192
- kein Rechtsmangel 14 303
- Kündigungsrecht des Mieters 14 358
- Mängel der Mietsache 14 283 ff.
- Verschlechterung der Mietsache 17 6

Behördliche Genehmigungen

- Fehlen kein Rechtsmangel 14 303
- Risiko der Nichterteilung 14 286

Beiträge zu einer Werbegemeinschaft 23 96

Belegeinsicht 11 203 ff.

Beleuchtung

- Mangel der Mietsache 14 253
- Teil der Betriebskosten 11 130

Benachteiligungsverbote 3 88 ff.

siehe auch Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz

Bereicherungsrecht *siehe Ungerechtfertigte Bereicherung (§§ 812 ff. BGB)*

Beschlagnahme 19 8, 58, 61

- Zwangsversteigerung 19 8
- Zwangsverwaltung 19 58, 61 ff.

Beschränkte Bürgschaft 12 171

siehe auch Bürgschaft

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

21 19, 29 ff.

siehe auch Sicherung des Mieters

- Abgrenzung zum Dauernutzungsrecht nach WEG 21 30
- auflösende Bedingung 21 55 ff.
- Ausübung, Regelung 21 48 ff.
- Begriff 21 30
- Bestehenblebensvereinbarung 21 69
- Dritte 21 52
- Ersatzwert 21 74 f.
- Hotelpacht 23 146
- Inhalt 21 31 ff.
- Insolvenz des Vermieters 21 76 ff.
- Konkurrenzschutz als Sicherungsgegenstand 23 65
- Liegenbelassungserklärung 21 69 ff.
- ortsübliches Nutzungsentgelt 21 49
- Rang 21 66 ff.
- Rangvereinbarung 21 45 ff.
- Rechtsmissbrauch 21 61
- Rückgewähr 21 54 ff.
- Schutzbedürftigkeit des Erstehers der Mietsache 21 62 f.
- Sicherungsabrede 21 36 ff.
- Sicherungsfall 21 43 f.
- Zulässigkeit 21 31 ff.
- und Zwangsversteigerung 21 60 ff.

Beseitigungspflicht des Mieters bei Rückgabe der Mietsache 13 12 ff.; 16 28 ff.

Besichtigung des versicherten Objekts

durch den Versicherer 22 99

Besichtigungsrecht des Vermieters

13 141, 146 ff.

Register

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **13** 141, 148
- Terminabsprache **13** 146
- Umfang **13** 147
- Besitzteinräumung an der Mietsache**
14 51 ff.
siehe auch Überlassung der Mietsache
- Besitz- und Bestandsschutz** **14** 93 ff.
- Besitzschutzrechte (§§ 859 ff. BGB) **14** 101, 104 ff.
- Doppelvermietung **14** 113 ff.
- Einstweilige Verfügung **14** 111 ff.
- Grenzen **14** 95 ff.
- Mitmieter **14** 103
- Pflichten des Vermieters **14** 94
- Prozessuale Durchsetzung von Ansprüchen **14** 110 ff.
- Rechte bei Verletzung **14** 99 ff.
- Störungsabwehransprüche **14** 102 f.
- Bestehenbleibensvereinbarung bei nachrangigen Rechten** **21** 69
- Bestimmbarkeit der Miethöhe** **10** 55 ff.
- Bestimmtheitsgrundsatz**
 - Bürgschaft **12** 139
 - Umlegung von Nebenkosten **11** 46 ff.
- Betretungsrecht des Vermieters** **14** 57
- Betreuung** **2** 39 ff.
- Betriebskosten**
 - Abgrenzung zu anderen Kosten **11** 18 ff.
 - Abrechnung von Betriebs- und Nebenkosten
siehe dort
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 58; **11** 21, 55; **17** 98; **22** 82
 - Änderung der Kostenverteilung **11** 71 ff.
 - Anpassung der Zahlungen **11** 348 ff.
 - Antennenanlage **11** 134
 - Aufklärungspflichten **4** 26
 - Aufzugskosten **11** 126
 - Begriff **11** 5 ff.
 - Beleuchtung **11** 130
 - Bestimmtheitsgrundsatz **11** 46 ff., 90
 - Bruttokaltmiete **11** 43
 - culpa in contrahendo **11** 96
 - dynamische Verweisung **11** 60, 64
 - Eigenleistung des Vermieters **11** 15 ff.
 - Entwässerung **11** 101
 - ergänzende Vertragsauslegung **5** 105 ff.; **11** 52
 - Gartenpflegekosten **11** 129
 - Gebäudereinigung **11** 128
 - gesetzliche Kostenverteilung **11** 38
 - Gewerbesteuer **11** 7
 - Grundsteuer **11** 99, 260
 - Hausmeisterkosten **11** 133
 - Heizkosten *siehe dort*
 - Inklusivmiete **11** 42, 357
 - Insolvenz des Mieters **20** 286
 - Insolvenz des Vermieters **11** 284 f.; **20** 87 f.

fette Zahlen = Kapitel

- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten
siehe dort
- Lockvogelangebot **11** 94
- Mietminderung **14** 316 f.
- Müllbeseitigungskosten **11** 127
- Nachzahlungsanspruch **11** 237, 239, 241
- Nebenkosten **11** 4
- Nettomiete **11** 45
- Pauschalzahlung **11** 89 ff., 354 ff.
- Schornsteinreinigung **11** 131
- Straßenreinigungskosten **11** 127
- Teilminklusivmiete **11** 44
- überraschende Klausel **7** 73
- Umlegung von Nebenkosten **11** 46 ff.
- Umsatzsteuer **11** 82 ff., 287 ff.
- Unwirksamkeit der vertraglichen Regelung **11** 67 ff.
- Verjährung von Ansprüchen **17** 77
- Versicherungskosten **11** 142, 156; **22** 2, 78 ff., 114
- vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten **11** 38 ff.
- Verwaltungskosten *siehe dort*
- Verwirkung von Ansprüchen **11** 244 ff.; **17** 98 ff.
- Vorauszahlung **11** 87 f., 92 ff., 192 ff., 222 ff., 348 ff.
- Vorrang der Individualabrede **7** 81
- Warmwasserkosten **11** 110
- Wasserkosten **11** 100
- Wirtschaftlichkeit **11** 9 ff.
- Zwangsverwaltung **11** 228 f.; **19** 61 ff., 92
- Betriebskostenverordnung** **11** 5, 98 ff.; **22** 2, 85
- Betriebspflicht** **13** 115 ff.
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **13** 120 ff.; **23** 17 ff., 126
- außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses **23** 30, 37
- Auskunftsinteresse bei Untermiete **18** 34
- Begriff **23** 14
- Betriebszeiten **23** 19 ff.
- Durchsetzung der Betriebspflicht **13** 129 ff.
- Einstweilige Verfügung **13** 129 ff.
- Ende **23** 24
- Entfallen **13** 124 ff.; **23** 32 ff.
- Entstehung **13** 116 ff.
- Factory Outlet Center **13** 126; **23** 126
- Gaststätte **23** 27
- Geschäftsgrundlage **13** 124 ff.
- gesetzliche Ladenöffnungszeiten **13** 121 f.; **23** 19
- Hotelpacht **23** 147
- konkludente Vereinbarung **13** 116 ff.; **23** 25 ff.
- Konkurrenzschutz, Verhältnis **13** 121, 128; **14** 179; **23** 35, 126
- Leistungsbestimmungsrecht des Vermieters **13** 145
- Marketingkonzept **13** 118
- Mieterflucht **23** 36

magere Zahlen = Randnummern

- ohne Vereinbarung **23** 31
- Rechtsfolgen bei Nichterfüllung **13** 135ff.
- Risiko, unternehmerisches **13** 126ff.; **23** 33f.
- Shoppingcenter **13** 115; **23** 14ff.
- Sortimentsschutz **13** 121, 127f.
- Umsatzmiete **10** 76; **13** 118, 135; **23** 26
- unangemessene Benachteiligung des Mieters **13** 123
- Vereinbarung **23** 17ff.
- Verstoß **13** 135ff.; **23** 31, 37f.
- Vertragsauslegung **13** 121
- Vollstreckung **13** 129, 131
- während Vorenthaltung der Mietsache **16** 111

Betriebsübergang (§ 613a BGB)

- Betriebsteil **23** 159
- Freistellungsverpflichtung **16** 63
- Hotel **23** 158ff., 161
- Rückgabe der Mietsache durch Mieter **16** 62f.
- Wirkung **23** 162

Betriebsunterbrechung

- Schaden **23** 192
- vorübergehende **23** 21

Betriebsveräußerung

- Haftung für Verbindlichkeiten (§ 25 HGB) **23** 164
- Steuerverbindlichkeiten (§ 75 AO) **23** 163

Betriebszeiten bei Betriebspflicht **23** 19ff.

Bezugsfertigkeit und Übergabe **14** 69, 88

Blankett

- Erklärungsirrtum **5** 68
- Schriftform **6** 83

Blitzschlag als versichertes Risiko **22** 4, 6, 9

Blue-Pencil-Test **7** 180

Boarding-Haus **14** 164

Bodenbelag

- Abnutzung und vertragsgemäßer Gebrauch **13** 69
- Mangel **14** 256

Bodenverunreinigungen *siehe Altlasten*

Bordell

- Kündigungsrecht bei Duldung in Gastwirtschaft **15** 196
- Sittenwidrigkeit des Mietvertrages **5** 58

Brand als versichertes Risiko **22** 4, 6ff., 46

Brandschäden und vertragsgemäßer Ge- brauch **13** 70

Brandschutzmängel **14** 283, 285

Breakage-Clause **23** 142

Bruchteilstgemeinschaft **2** 111ff.

Bruttomiete

- Begriff **10** 10ff.
- Bruttokaltmiete **10** 11; **11** 43
- Bruttowarmmiete **10** 13
- Mietminderung **14** 308

Bruttoumsatz **10** 71

siehe auch Umsatzmiete

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhr- kontrolle, Genehmigung **10** 130

Register

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

- **16** 43ff.; **23** 205ff.
- Altlastenbegriff **23** 205
- Ausgleichsansprüche **16** 43; **23** 211ff.
- Gefahrenabwehrpflichten **23** 207ff.
- Sanierungspflichten **23** 210ff.
- Verjährung von Ausgleichsansprüchen **23** 212, 214
- Vorsorgepflichten **23** 207ff.

Bürgschaft

- Abgrenzung zur Garantie **12** 20, 219ff.
- Akzessorietät **12** 128f., 184
- Anforderung **12** 148ff.
- Aufrechnungslage **16** 316
- Ausgestaltung **12** 134, 148ff.
- Bankbürgschaft **12** 93
- befristete Bürgschaft **12** 167ff.
- beschränkte Bürgschaft **12** 171
- Bestimmtheitsgrundsatz **12** 139
- Bürgschaft auf erste Anforderung **12** 148ff.
- Bürgschaft auf Zeit (§ 777 BGB) **12** 167ff.
- formularmäßige Vereinbarung **12** 135, 151, 154, 159, 170, 181, 193
- Gerichtsstand **12** 185f.
- gesondertes Rechtsgeschäft **12** 136
- Hemmung der Verjährung **16** 318
- Höchstbetragsbürgschaft **12** 171
- Insolvenz des Mieters **20** 126
- Klage auf Herausgabe der Bürgschaftsurkunde **16** 319
- Konzernmutter als Bürgin **12** 141
- Kündigung der Bürgschaft **12** 174ff.
- Mietausfallbürgschaft **12** 164ff.
- Nachmieter auf Vorschlag des Bürgen **12** 147
- Nutzungsschädigungsansprüche **12** 130
- Schriftform **12** 136f.
- selbstschuldnerische Bürgschaft **12** 160ff.
- Sicherungsumfang **12** 129
- Überforderung, krasse finanzielle **12** 144
- Übertragung des Mietvertrags **12** 274, 276f.
- Verjährung der Hauptschuld **12** 180; **16** 316
- Verjährungseinwand **12** 178ff.; **16** 316
- Vermögensverfall des Mieters **12** 79
- Vollstreckungsgegenklage **16** 318
- Vorausklageeindeckung, Verzicht **12** 160
- Wechsel der Vertragsparteien **12** 274, 276f.
- Zahlungsverzug des Mieters **12** 146
- Zwangsverwaltung **19** 82ff.

Call-Center **13** 58ff.

Culpa in contrahendo

- Abbruch der Vertragsverhandlungen **4** 28ff.
- Abgrenzung zu mietrechtlichen Gewährleistungsvorschriften **4** 4f.; **14** 238
- Abgrenzung zum Anfechtungsrecht **4** 6
- Abgrenzung zum Deliktsrecht **4** 6
- Anspruchsverpflichteter **4** 41ff.
- Aufklärungspflichten **4** 11ff.; **14** 50

Register

- Betriebskosten **11** 90
- Beweislast **4** 54 f.
- Dissens **5** 37
- fehlerhafte Auskünfte **4** 27
- gesetzliche Regelung **4** 2
- Haftungsgrund **4** 3
- Letter of Intent **3** 40
- Mitverschulden **4** 50, 55
- Möglichkeit der Haftungsbeschränkung **4** 51 ff.
- Rechtsgrundlage **4** 2
- Risikoverteilung im Mietverhältnis **23** 77
siehe dort
- Schmerzensgeld **4** 47
- Shoppingcenter **23** 86
- Umfang des Schadensersatzes **4** 45 ff.
- Verjährung **4** 56 f.
- Verletzung von Aufklärungspflichten **4** 11 ff.; **14** 49
- Verletzung von Verkehrssicherungspflichten **4** 8 ff.
- Vorvertragliche Aufklärungspflicht **14** 50
- Zuständigkeit des Gerichts **4** 58 ff.

Dach und Fach **13** 163

Darlehen *siehe Mieterdarlehen*

Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) **21** 16 ff. *siehe auch Sicherung des Mieters*

- Abgrenzung zur beschränkten persönlichen Dienstbarkeit **21** 30
- Abgeschlossenheitsbescheinigung **21** 18, 20
- Begriff **21** 17 f.
- Bestehenbleibensvereinbarung **21** 69
- Entschädigung des Dauernutzungsberechtigten **21** 26
- Ersatzwert **21** 74 f.
- Grundbucheintragung **21** 23
- Heimfall **21** 25 f.
- Hotelpacht **23** 146
- Inhalt **21** 21 ff.
- Insolvenz des Vermieters **21** 76 ff.
- Instandhaltung, Instandsetzung **21** 27
- Laufzeit **21** 20, 23
- Nutzungsentschädigung **21** 24
- Rangsicherheit **21** 66 ff.
- Rechtsmissbrauch **21** 61
- Schutzbedürftigkeit eines dritten Erstehers **21** 62 f.
- Sicherheitsleistung **21** 27
- Veräußerlichkeit **21** 21
- Vererblichkeit **21** 21
- Verhältnis zum Mietvertrag **21** 19 ff.
- Vormerkung **21** 23
- Wertsicherungsklausel **21** 24
- Zwangsvorsteigerung **21** 60 ff.

Decken

- Höhe, Mangel der Mietsache **14** 254
- Tragfähigkeit **14** 20, 240, 266

fette Zahlen = Kapitel

Deckungsprozess bei Haftpflichtversicherung **22** 132

Deckungsverhältnis bei Garantie **12** 218, 229 f.

Dekontaminierung *siehe Altlasten*

Dienstleistungen als Mietleistung **10** 35; **13** 185 ff., 207

Differenzmethode **13** 195; **14** 340

Dingliche Sicherung in der Vermieterinsolvenz **21** 76 ff.

- Anfechtung des Insolvenzverwalters **21** 76, 80 ff.
- Anfechtungsfrist **21** 80
- Unwirksamkeit wegen §§ 119, 111 InsO **21** 77 ff.

Dingliche Sicherung des Konkurrenzschutzes **23** 66

Dingliche Sicherung des Nutzungsrechts des Mieters **19** 44; **21** 1 ff., 13 ff. *siehe auch Sicherung des Mieters*

Dingliche Sicherung des Pächters **23** 146

DIN-Normen, Einhaltung **14** 14, 21, 265, 274

Diskothek, vertragsgemäßer Gebrauch **13** 60 f.

Diskriminierungsverbote **3** 3, 85 ff. *siehe auch Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz*

Dissens

- Beweislast **5** 38
- Erklärungsdissens **5** 34
- offener Dissens **5** 29 ff.
- Schadensersatz **5** 37
- Scheinkonsens **5** 34
- Rechtsfolge **5** 35
- Totaldissens **5** 36
- vereinbarte Beurkundung **5** 32 f.
- versteckter Dissens **5** 34 ff., 64

Doppelvermietung

- Einstweilige Verfügung **14** 113 ff.
- Rechtsmangel **14** 307

Double-Net-Miete **10** 24

DreiBig-Jahresgrenze (§ 544 BGB) **9** 39 ff.; **15** 12 ff., 105 ff.

- Ausschluss des Erbmietvertrages **15** 112
- Dauernutzungsverhältnis **21** 19
- Verlängerungsoption **15** 109
- zwingendes Recht **15** 112

Drohung

- Anfechtung des Vertrages **5** 84 *siehe dort*
- **Duldungspflichten des Mieters** **13** 136 ff.
 - Abdingerbarkeit **13** 145
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen **13** 145
 - Beeinträchtigungen **15** 192
 - Besichtigungsrecht des Vermieters **13** 146 ff.
 - Durchsetzung **13** 149 ff.
 - Einstweiliger Rechtsschutz **13** 150 f.
 - Erhaltungsmaßnahmen **13** 138 ff.; **14** 193
 - Hauptsacheverfahren **13** 152

magere Zahlen = Randnummern

- keine Pflicht zur Mitwirkung **13** 141
- Modernisierungen **13** 142 ff.; **15** 137
- Notstand **13** 149
- Umfang der Pflichten **13** 141

EC-Versicherung **22** 26 ff.

Effektivmiete (Nominalmiete) **10** 17

Ehegatten **2** 56 ff.

Eheliche Gütergemeinschaft **2** 105

Eigenschaften der Mietsache

- Gegenstand einer Zusicherung **14** 294 f.
- verkehrswesentliche, Eigenschaftsrürtum **5** 28 ff.

Eigentümergemeinschaft **2** 118

Eigentümerwechsel

siehe Veräußerung der Mietsache
 siehe Wechsel der Vertragspartei

Einbringung **2** 243 f.

Einbruchssicherheit, Mangel der Mietsache
14 264

Einkaufszentrum *siehe Shoppingcenter*

Einmalmiete, Fälligkeit **10** 253

Einrede des nichterfüllten Vertrages **13**
194 f.

Einrichtungen des Mieters

- Begriff **16** 273 ff.
- entschädigungslose Übernahme durch Vermieter **16** 292
- Instandhaltung, Instandsetzung **14** 207 f.
- Räumung der Mietsache **16** 26 ff.
- Verjährung von Ansprüchen **17** 14, 36, 38, 52, 58
- Verkauf an Nachmieter **16** 286
- Wegnahmerecht des Mieters **16** 272 ff.
 siehe dort

Einschreiben

- Kündigung **15** 53

Einsturzgefahr

- Kündigungsrecht **15** 212

Einstweilige Verfügung

- Anordnung der Zwangsverwaltung **19** 56
- Auszahlung der Barkaution **16** 314
- Besitzstörungen **14** 111 f.
- Betriebspflicht des Mieters **13** 129
- des Mieters auf Wiedereinräumung des Besitzes **14** 111 f.; **16** 56
- Doppelvermietung **14** 113 ff.
- Duldungspflicht des Mieters **13** 150 f.
- Konkurrenzschutz **14** 182
- Verfahren **13** 130 f.
- Verwertung des Vermieterpfandrechts **12** 308
- Vollstreckung **13** 132 ff.
- Vorschussanspruch des Mieters **16** 271

Einzelkaufleute **2** 43

E-Mail

- Kündigung **15** 28

Elektronische Form **6** 116 ff.

siehe auch Schriftform

Register

Endrenovierung

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **13** 174 ff.;
16 36 f., 144, 146
- Summierungseffekt **7** 112; **13** 176; **16** 37 f., 147

Energie

- Versorgung bei Vermieterinsolvenz **20** 99 ff.
- Versorgungsleistung des Vermieters **14** 210 ff.
- während Vorenthalts der Mietsache **16** 59, 103

Energieausweis **14** 219 ff.

- Anspruch auf Aushändigung **14** 220 f.
- Anspruch auf Durchführung der Maßnahmen **14** 222
- Mieterhöhung **14** 222
- Mietminderung **14** 222
- Rechtsfolgen **14** 221 ff.
- Schadensersatzansprüche **14** 222
- Sinn und Zweck **14** 219
- Umlagefähigkeit der Kosten **14** 223

Enteignung

- Beendigung eines Mietverhältnisses **15** 277

Entgangener Gewinn **13** 196 f.; **14** 339

Entschädigung durch Versicherung **22** 86 ff.

- gemeiner Wert **22** 93 ff.
- Haftpflichtversicherung **22** 114 ff.
- Neuwertversicherung **22** 51, 87 ff.
- Zeitwertversicherung **22** 92

Entschädigungsansprüche

- öffentliche Aufhebung eines Mietverhältnisses **15** 280

Entwässerung

- Betriebskosten **11** 101

Entziehung des Gebrauchs der Mietsache

14 51; **15** 192

siehe auch Gebrauchsbeeinträchtigung

EOP-Methode **10** 48

Erbaurecht

- Erlöschen, Sonderkündigungsrecht (§ 30 ErbbauRG) **15** 145 f.; **21** 10
- Umsatzsteuerbefreiung **10** 79

Erbe des Mieters, Sonderkündigungsrecht

15 113 f.

Erbengemeinschaft **2** 103 f.

Erbmietverträge, Ausschluss (§ 544 BGB)

15 112

Erdbeben als versichertes Risiko **22** 26, 29, 39

Erdrutsch als versichertes Risiko **22** 26, 29, 40

Erfüllung

- Anspruch des Mieters **14** 230, 309 ff.
- Erfüllungsort **10** 258 f.
- fristgemäße Leistung der Miete **10** 260
- Gewährleistungsanspruch des Mieters **14** 230, 309 ff.
- Lastschriftverfahren **10** 260
- Mietzahlung **10** 258 f.

Register

- Schickschuld **10** 258f.
- Tilgungsbestimmung **10** 261ff.
- Zahlungsweise **10** 260
- Zurückbehaltungsrecht des Mieters **14** 310ff.
- Erfüllungsgehilfe** **13** 51
- Erfüllungsverweigerung** *siehe Leistungsverweigerung*
- Ergänzende Vertragsauslegung**
 - Abgrenzung zur Störung der Geschäftsgrundlage **8** 6
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 177
 - Beispieldfälle **5** 109
 - Betriebskosten **5** 109; **11** 52
 - Beurteilungszeitpunkt **5** 107
 - Schranken **5** 108
 - Sicherungsabrede **12** 29, 49
 - Voraussetzungen **5** 106f.
- Ergebnisabführungsverträge** **12** 241ff.
- Erhaltung der Mietsache**
 - siehe auch Instandhaltung, Instandsetzung*
 - Abgrenzung zur Modernisierung **13** 136ff.
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen **14** 199
 - Duldungspflichten des Mieters **13** 136ff.
siehe dort
 - Einzelpflichten **14** 200ff.
 - Entfallen der Erhaltungspflicht **14** 197f., 226ff.
 - Hauptleistungspflicht des Vermieters **14** 192f., 196
 - Inhalt der Erhaltungspflicht **14** 195
 - Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen **14** 201ff.
 - Opfergrenze **14** 228
 - Rechtsfolgen bei Verletzung der Erhaltungspflicht **14** 225
 - Umfang und Grenzen der Erhaltungspflicht **14** 192ff., 226ff.
 - Verbesserung der Mietsache **14** 195, 198
 - Verkehrssicherungspflichten **14** 214ff.
 - Versorgungsleistungen des Vermieters **14** 210ff.
 - Verstoß gegen Erhaltungspflicht als Mangel der Mietsache **14** 252
 - Wegfall der Erhaltungspflichten **14** 197f., 226ff.
 - Zerstörung der Mietsache **14** 227f.
- Erhaltungsklausel**
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 149f.
- Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters** **15** 137ff.
- Erhitzung der Mieträume** **14** 261ff., **15** 212
- Erklärungsdissens** **5** 34
- Erklärungsrürtum** **5** 68
- Erlaubnis zur Unter vermietung** **10** 17ff.
siehe auch Untermiete
 - Adressat **18** 28
 - Anfechtung **18** 47
 - Anspruch auf Erteilung **15** 133; **18** 19ff.
 - Antrag **18** 22f.
 - Auflagen **15** 133; **18** 30
- Bedingungen **15** 133; **18** 30
- Befristungen **18** 30
- Begründung **15** 135; **18** 40
- Beweislast **18** 42
- Form **15** 129; **18** 24ff.
- Gebrauchsüberlassung **15** 124ff.
- genereller Antrag **15** 134; **18** 38f.
- Inhalt **18** 29ff.
- konkreter Antrag **15** 134; **18** 33ff.
- Nachschieben von Gründen **15** 135; **18** 40
- Rechtsnatur und Wirkung **18** 17f.
- Schweigen **15** 134; **18** 25, 36ff.
- Sonderkündigungsrecht des Mieters **15** 122ff., 131ff.; **18** 54ff.
- Überlegungs- und Bearbeitungsfrist **15** 134; **18** 35
- Versagungsgrund **15** 133; **18** 48ff.
- Verweigerung **15** 122ff., 134ff.
- Widerruf **15** 130; **18** 41ff.
- Wille des Gesetzgebers **18** 2
- Eröffnung des Insolvenzverfahrens**
 - Insolvenz des Mieters **20** 3ff., 43ff. *siehe dort*
 - Insolvenz des Vermieters **20** 89ff. *siehe dort*
- Erreichbarkeit der Mietsache** **14** 18f.
- Ersatzklausel**
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 150
- Ersatzmieterklausel**
 - Aufhebungsvertrag **15** 270
- Ersatzräume**
 - Schadensersatz für Kosten **14** 341; **15** 181
- Ersatzvornahme** **14** 349ff.
siehe auch Verwendungersatz
- Ersatzwert** **21** 74f.
- Pfandbriefbanken **21** 75
- Erschütterungen**
 - Mangel der Mietsache **14** 274
- Ertragsrisiko** **23** 67ff.
siehe auch Risikoverteilung im Mietverhältnis
- Erwärmung der Mieträume** **14** 261ff.
- EWIV (Europäische Wirtschaftliche Interessenvereinigung)** **2** 99ff.
- Essentialia negotii** **3** 12ff., 41ff.; **5** 26, 36; **6** 22
- Eventualanfechtung** **5** 61
- Explosion als versichertes Risiko** **22** 4, 6, 10
- Extended Coverage Versicherung** **22** 27ff.
- Extremus**, Terrorismusversicherung **22** 73ff.
- Facility Manager**
 - Betriebskosten **11** 27f.
- Factory Outlet Center** **23** 6, 101ff.
 - Attraktivität, Erhaltung **23** 128f.
 - Außenbereich **23** 114
 - bauplanungsrechtliche Einordnung **23** 104f.
 - Begriff **23** 101f.
 - Beschränkung des Warensortiments **23** 115ff.
 - Betriebspflicht **13** 126ff.; **23** 126
 - Innenbereich **23** 112f.

magere Zahlen = Randnummern

- Konkurrenzschutz **23** 126f.
- Kontrolle von Beschränkungen durch Vermieter **23** 122
- Kündigung, außerordentliche **23** 123
- Markenartikel **23** 117
- Mindestsortiment **23** 121
- Mindestumsatz **23** 128f.
- öffentliches Recht **23** 103f.
- Preisabschlagsvereinbarungen **23** 125
- Schadensersatzanspruch des Vermieters **23** 123
- Sonderware **23** 118
- Vertragsstrafe **23** 123
- Waren sortiment **23** 115ff.

Fahrzeuge

- Anprall als versichertes Risiko **22** 29, 31f.
- Gegenstand des Vermieterpfandrechts (§ 562 BGB) **12** 303

Fälligkeit **10** 250ff.

- dritter Werktag **10** 251
- Einmalmiete **10** 253
- Miete **10** 250ff.; **13** 4
- Nachzahlungsanspruch bei Nebenkosten **11** 237ff.
- Nutzungsentschädigung **16** 112, 134
- Rückzahlungsanspruch bei Betriebskosten **11** 237ff.
- Samstag **10** 256
- Sicherheitsleistung **12** 58ff.
- Übergangsregelung zum Mietrechtsreformgesetz **10** 252

Falsa demonstratio **5** 64, 102

Fax *siehe Telefax*

Fehlen der Geschäftsgrundlage

siehe Geschäftsgeschäftsgrundlage

Fehler der Mietsache

siehe Mängel der Mietsache

Feiertag als Tag der Rückgabe der Mietsache **16** 8

Festmiete **10** 4

Feuchtigkeit

- Kündigungsgrund **15** 196
- Mangel der Mietsache **14** 255

Feuer-Versicherung nach AFB **22** 4ff.

Finanzierungsbeitrag des Mieters **10** 200

siehe auch Sonderzahlungen des Mieters

- Kündigungsausschluss **15** 99; **19** 35ff.

Firmenfortführung **2** 349

Fixgeschäft

- Überlassung der Mietsache **14** 80

Fixtures, Furnitures & Equipment (FF & E) **23** 155ff.

Fläche der Mietsache

- Abweichung als Mangel **14** 257ff., 359
- Kündigungsrecht bei Abweichung **14** 359
- zugesicherte Eigenschaft **14** 295

Flughäfen **23** 7, 180ff.

- Besuchereinrichtungen **23** 180ff.

Register

- Einflussnahme auf Gestaltung der Mietsache **23** 184, 187
- Flächenüberlassung an Fluggesellschaften **23** 186ff.
- Haftung des Flughafenbetreibers für Schäden **23** 192ff.
- Handling Agents **23** 186f., 189
- Internationalität des Publikums **23** 183
- Konkurrenzschutz **23** 189ff.
- marktbeherrschende Stellung des Flughafenbetreibers **23** 189ff.
- Miethöhe **23** 191
- Sicherheitsanforderungen und Mietvertrag **23** 180ff.
- tertärer Bereich **23** 178ff., 190

Fluglärm, Kündigungsgrund **15** 196

Flugzeugabsturz als versichertes Risiko **22** 6, 11

Form

- Allgemeines **6** 1ff.
- elektronische Form **6** 116ff.
- elektronische Signatur **6** 118ff.
- Kündigung **15** 28; **21** 5
- Nebenkostenabrechnung **11** 177
- notarielle Beurkundung **5** 32f.; **6** 135ff.
- Schriftform **6** 3ff. *siehe dort*

Formularmietverträge *siehe Allgemeine Geschäftsbedingungen*

Formwechsel **2** 241

Franchisevertrag

- Hotel **23** 131f., 135, 175ff.

Freistellungsanspruch des Mieters gegen den Untermieter

- Verjährung **17** 25

Frist

- angemessene Frist zur Kündigungserklärung **14** 359; **15** 156, 204
- Mängelanzeige (§ 536c BGB) **14** 376
- ordentliche Kündigungsfrist (§ 580a BGB) **15** 91
- Verjährung *siehe dort*

Fundamente

- Tragfähigkeit **14** 266

Fußböden

- Mangel der Mietsache **14** 256
- Verkehrssicherungspflicht des Vermieters **14** 216

Garantie

- Abgrenzung zur Bürgschaft **12** 20, 219ff.
- Abruf **12** 223
- Anforderung **12** 127f.
- Ausfallgarantie **12** 224
- Deckungsverhältnis **12** 218, 229f.
- Einwendungen des Garanten **12** 225
- Erlöschen der gesicherten Forderung **12** 229
- Form **12** 222
- Garantie auf erste Anforderung **12** 127f.

Register

- Garantie auf Zeit **12** 127
- Garantiefall **12** 223
- Garantieverhältnis **12** 219 ff.
- keine Akzessorietät **12** 216, 219
- Rechtsmissbrauch **12** 226
- Rückgewähranspruch des Garanten **12** 228
- Rückgriffsanspruch des Garanten **12** 229
- Sicherungsmittel **12** 216 ff.
- Valutaverhältnis **12** 218
- Garantiehaftung des Vermieters** **14** 322 ff.
- Gartenpflegekosten**
 - Betriebskosten **11** 129
- Gaststätten**
 - Betriebspflicht des Mieters **23** 27 *siehe dort*
 - Diskothek, vertrag gemäßer Gebrauch **13** 60 f.
 - Gaststättenerlaubnis **14** 13, 281 f., 285
 - Gaststättenpacht bzw. -miete **5** 53
 - Gesundheitsgefährdung **15** 208
 - Konkurrenzschutz **14** 148 ff. *siehe dort*
 - Mangel der Mietsache **14** 285
 - Teilungserklärung nach WEG, Betriebsbeschränkung **14** 303
 - vertrag gemäßer Gebrauch **13** 59 ff.; **14** 41 f.
 - zugesicherte Eigenschaft **14** 299
- Gebäudereinigungskosten**
 - Betriebskosten **11** 128
- Gebäude-Versicherung** **22** 3 ff.
 - siehe auch Versicherungsfragen*
- Gebietsschutz** *siehe Konkurrenzschutz*
- Gebrauchsbeeinträchtigung** **15** 192
 - Abhilfefrist **15** 200 ff.
 - Abmahnung **15** 200 ff.
 - Bagatellfälle **15** 193, 199
 - Besitzschutzrechte (§§ 859 ff. BGB) **14** 101, 104 ff.
 - bevorstehende Gebrauchsbeeinträchtigung **15** 192
 - Duldung von Beeinträchtigungen **15** 193
 - Erheblichkeit der Gebrauchsminderung **15** 193, 197 ff.
 - fehlende Eignung der Mietsache **15** 189
 - Frist zur Kündigungserklärung **15** 204
 - Gebrauchsentziehung **15** 188
 - Kündigungsrecht **15** 185 ff.
 - Missbrauch des Kündigungsrechts **15** 197
 - Mitmieter **14** 103
 - Nichtgewährung des Gebrauchs **15** 185 ff.
 - prozessuale Durchsetzung von Ansprüchen **14** 110 ff.
 - rechtzeitige Gewährung des Gebrauchs **15** 190
 - Schadensersatz **14** 109
 - Störungsabwehranspruch **14** 102 f.
 - Streitigkeiten über Mietverhältnis **15** 194
 - unerhebliche Beeinträchtigung **15** 193, 199
 - Unterlassungsanspruch **14** 108
 - Verschulden **15** 203
 - vertrag gemäßer Gebrauch *siehe dort*
- Widerspruch gegen Untervermietung **15** 195
- Zerstörung der Mietsache **15** 188
- Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters** **14** 4 ff., 51 ff., 93 f.
 - siehe auch Überlassung der Mietsache*
- Einzelpflichten **14** 94
- Grenzen **14** 95 ff.
- Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen **14** 201 ff.
- prozessuale Durchsetzung **14** 110 ff.
- Rechte bei Verletzung durch den Vermieter **14** 99 ff.
- Verkehrssicherungspflichten **14** 214 ff.
- Versorgungsleistungen **14** 210 ff.
- Gebrauchsüberlassung an Dritte** **13** 54 ff.; **14** 46; **15** 124 ff.
 - siehe auch Untermiete*
- Gefahrerhöhung bei Versicherungsvertrag**
 - 22** 101 ff., 111
- Gefälligkeitsverhältnis**
 - Abgrenzung zur Miete **1** 29
- Geltungserhaltende Reduktion** **7** 82, 178 ff.
- Gemeiner Wert (Verkehrswert), Versicherung** **22** 93
- Gemeinschaftsflächen, gemischt genutzte Räume**
 - Betriebskostenabrechnung **11** 256 ff.
 - Instandhaltung, Instandsetzung **14** 206
 - Mängel **14** 269
- Generalklausel** **7** 103 ff.
- Gentleman's Agreement** **3** 34
- Gerichtsstand** **7** 142
 - Bürgschaft **12** 124
 - Grundstücksmiete **23** 203
- Gerichtsstandsvereinbarung**
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 141
- Gerichtsvollzieher, Zustellung** **15** 58
- Gerüche**
 - Kündigungsgrund **15** 212
 - Mangel der Mietsache **14** 271, 274
- Gesamthaftungsklausel** **13** 50
- Gesamthandsgemeinschaften** **2** 60 ff.
 - Eheliche Gütergemeinschaft **2** 105
 - Erbgemeinschaft **2** 103 f.
 - EWIV (Europäische Wirtschaftliche Interessenvereinigung) **2** 99 ff.
 - Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) *siehe dort* **2** 62 ff.
 - Idealverein **2** 93 ff.
 - Kommanditgesellschaft (KG) **2** 90
 - Nicht rechtsfähiger Verein *siehe dort* **2** 92 ff.
 - Offene Handelsgesellschaft (OHG) **2** 86 ff.
- Geschäftsfähigkeit** **2** 18 ff.
 - beschränkte Geschäftsfähigkeit **2** 21 ff.
 - Geschäftsunfähigkeit **2** 20
 - Vormundschaftsgericht **2** 39 f.
 - siehe auch Minderjährige*

fette Zahlen = Kapitel

magere Zahlen = Randnummern

Geschäftsführung in der Werbegemeinschaft 23 97f.

Geschäftsführung ohne Auftrag (GoA)

- Schönheitsreparaturen **16** 218
- Verwendungsersatzanspruch des Mieters **16** 246ff.

Geschäftsgrundlage

- Abgrenzung zum Bereichserbrecht **8** 17
- Abgrenzung zum Gesellschaftsrecht **8** 18
- Abgrenzung zum Gewährleistungsrecht **8** 14ff.; **14** 236ff.; **23** 74
- Abgrenzung zur Kündigung **8** 10ff.
- Anpassung des Vertrages **8** 69ff.; **15** 263
- Äquivalenzstörung **8** 54ff., 58
- Auflösung des Vertrages **8** 71f.
- Beendigung des Mietverhältnisses **15** 2
- Begriff **8** 4ff.
- Betriebskosten **11** 350, 356
- Betriebspflicht, Entfallen **13** 146ff.
- Differenz zur Marktmiete **8** 46ff.
- einzelne Fallgruppen **8** 26ff.
- Fehlen der Geschäftsgrundlage **8** 9
- gemeinsamer Motivirrtum **8** 9, 15
- Gewinnerwartung des Mieters **8** 27ff.; **14** 47 ff. *siehe dort*
- Hotelpachtvertrag **23** 8
- Inflation **8** 57ff.
- Marktmietklausel **8** 51
- Projektentwicklung **8** 63ff.
- Prozessuale **8** 73f.
- Rechtsfolge **8** 69ff.
- Risikoverteilung im Mietverhältnis **8** 22ff.; **14** 47ff., 229, 263ff.; **23** 67ff. *siehe dort*
- Schriftform der Vertragsanpassung **8** 70
- schwerwiegende Änderung **8** 20
- Shoppingcenter **23** 74ff.
- Störung der Geschäftsgrundlage **8** 1ff.; **14** 50; **23** 74f.
- Verwendungsrisiko **14** 47ff.
- Voraussetzungen **8** 19ff.
- Vorhersehbarkeit der Entwicklung **8** 21
- Wegfall der Geschäftsgrundlage **8** 9; **15** 263

Geschäftsraum

- Begriff **1** 4f.
- verkehrswesentliche Eigenschaft **5** 72

Geschäftsraummiete

- Abgrenzung zu anderen Schuldverhältnissen **1** 11ff., 17ff.
- Abgrenzung zur Wohnraummiete **1** 48ff.
- anwendbare Vorschriften **1** 2, 67ff.
- Begriff **1** 3ff.
- Beweislast **1** 70ff.
- praktische Bedeutung **1** 1

Gesellschaft bürgerlichen Rechts **2** 62ff.; **5** 12

siehe auch Personenmehrheit

- Außen-GbR *siehe dort* **2** 63ff., 67ff.
- Innen-GbR **2** 85

Register

- Kündigungserklärung **15** 74
 - Tod eines Gesellschafters **2** 325ff.
 - Werbegemeinschaft **23** *siehe dort* 93ff.
- Gesellschafterwechsel** **2** 301ff.
- Außen-GbR **2** 303ff.
 - juristische Personen **2** 313
 - KG **2** 305ff.
 - OHG **2** 305ff.
 - Partnerschaftsgesellschaften **2** 310ff.
 - Sozietäten **2** 310ff.
- Gesetzliche Vertreter** **13** 51
- Gesundheitsgefährdung**
- Abhilfefrist **15** 214
 - Abmahnung **15** 214
 - Altlasten *siehe dort*
 - Asbest **14** 268
 - Einzelfälle **15** 212
 - Erheblichkeit **14** 360ff.; **15** 212
 - Gaststätte **15** 208
 - Gefahr **15** 211
 - Kenntnis **15** 214
 - Kündigung, außerordentliche fristlose (§ 569 Abs. 1 BGB) **14** 360ff.; **15** 206ff., 214f.
 - Kündigungserklärung **15** 215
 - Laden, Werkstatt **15** 208
 - Mängel der Mietsache **14** 267f. *siehe dort*
 - Schimmelpilze **14** 268
 - Schutzwert **15** 210
 - teilweise Gefahr **15** 213
 - Trinkwasser **14** 268
 - Verschulden **15** 214
 - Wohngifte **14** 268
- Gewährleistungsansprüche des Mieters**
- **14** 230ff.
 - siehe auch Mängel der Mietsache*
 - Abgrenzung zur culpa in contrahendo **4** 4f.; **14** 238
 - Abgrenzung zur positiven Vertragsverletzung **14** 239
 - Abgrenzung zur Störung der Geschäftsgrundlage **8** 14ff.; **14** 236ff.
 - Abgrenzung zur Unmöglichkeit **14** 72ff., 232ff.
 - Anfechtungsvorschriften, Anwendbarkeit **5** 93; **14** 235
 - Aufwendungsersatzanspruch **14** 349ff. *siehe dort*
 - Ausschluss der Gewährleistungsrechte **14** 366ff.
 - Beweislast **14** 392
 - Erfüllungsanspruch, Verhältnis **14** 309ff., 365
 - Ersatzvornahme **14** 349ff.
 - Garantiehaftung des Vermieters **14** 330ff.
 - Insolvenz des Vermieters **20** 79
 - Kündigungsrechte **14** 356ff.
 - Mängelanzeige (§ 536c BGB) **13** 89ff. *siehe dort*
 - Mietminderung *siehe dort*

Register

- prozessuale Fragen **14** 390 ff.
- Schadensersatz wegen Mietmängeln (§ 536a BGB) **14** 329 ff. *siehe dort*
- Verhältnis der Ansprüche zueinander **14** 365
- Verhältnis zu anderen Anspruchsgrundlagen **14** 71 ff., 231 ff.
- Zurückbehaltungsrecht des Mieters **14** 310 ff.
- Gewährleistungsausschluss** **14** 366 ff.
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen **14** 385 ff.
 - Anzeigepflicht (§ 536c BGB), Verstoß **13** 100 ff.; **14** 376 ff. *siehe Mängelanzeige* (§ 536c BGB)
 - Erfüllungsanspruch, Verhältnis **14** 370
 - gesetzliche Haftungsausschlüsse **14** 367 ff.
 - Kenntnis des Mieters von einem Mangel (§ 536b BGB) **14** 89, 370 ff.
 - Opfergrenze **14** 382
 - Treu und Glauben **14** 381 ff.
 - Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs **14** 380
 - vertragliche Haftungsausschlüsse **14** 385 ff.
 - Verwirkung **14** 384
 - vom Mieter zu vertretende Mängel **14** 368
 - zeitliche Beschränkung **13** 108
- Gewerbesteuer**
 - Betriebskosten **11** 7
- Gewerbliche Weitervermietung** **2** 45 ff., 230 ff.
 - Nutzungsschädigung **2** 232
 - Zweckbestimmung **2** 46
- Gewinnabschöpfungsklausel**
 - Untermietverträge **18** 85
- Gewinnbeteiligungsklausel** **10** 178
- Gewinnerwartung des Mieters**
 - siehe auch Risikoverteilung im Mietverhältnis*
 - Existenzgefährdung des Mieters **8** 31 f.
 - Garantien des Vermieters **14** 50
 - Gewinnerzielungsrisiko **8** 28 f.
 - Risikoübernahme durch Vermieter **8** 34 ff.; **14** 50
 - Störung der Geschäftsgrundlage **8** 27 ff.; **14** 50
 - umsatzabhängige Miete **8** 39
 - Vertragsgestaltung **8** 43 ff.
 - vorvertragliche Aufklärungspflicht **14** 50
- Gift** **14** 268
- Gläubigerverzug** *siehe Annahmeverzug*
- Gleichbehandlung** **3** 3
 - siehe auch Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz*
- Gleitklauseln mit automatischer Mietanpassung** **10** 128 ff.
- „Good will“-Erklärung** **12** 201
 - siehe auch Patronatserklärung*
- Grundbuch**
 - beschränkte persönliche Dienstbarkeit **21** 41, 45 ff., 56, 66 ff.
 - Dauernutzungsverhältnis (WEG) **21** 19, 23

fette Zahlen = Kapitel

Grundbuchlicher Rang

- Ersatzwert **21** 74 f.
- Liegenbelassungserklärung **21** 69 ff.
- Grundmiete** **10** 2 f.
- Grundsteuer**
 - Betriebskosten **11** 99, 260
- Grundstücksmiete** **23** 9, 197 ff.
 - Altlasten **23** 205 ff. *siehe dort*
 - anwendbare Vorschriften **23** 199
 - Ausgleichsansprüche bei Sanierung **23** 211 ff.
 - Begriff der Grundstücksmiete **1** 10; **23** 197
 - Begriff des Grundstücks **23** 198
 - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) **23** 205 ff. *siehe dort*
 - Karenzzeit **23** 202
 - Kündigung, ordentliche **23** 200
 - Kündigungsfrist **23** 201
 - Mängel des Grundstücks **23** 227 ff.
 - öffentlich-rechtliche Beschränkungen **23** 229
 - Schadensersatzansprüche des Vermieters gegen den Mieter **23** 214 ff.

Gründungsgesellschaften

- KG i. Gr. **2** 294 ff.
- kommunaler Zweckverband **2** 297
- OHG i. Gr. **2** 292 f.
- Vor-GmbH **2** 285 ff.
- Vorgründungsgesellschaften **2** 298 ff.
- Vorverein **2** 292 f.

Gutachten, Kosten

Haftpflichtversicherung

- *siehe auch Versicherungsfragen*
- Anerkenntnisverbot **22** 131 a
- Arten **22** 114
- Betriebskosten **11** 132
- Deckungsprozess **22** 132
- Haus- und Grundeigentümer-Haftpflichtversicherung **22** 114 f., 118 ff.
- Schadensregulierung **22** 130 ff.
- Umwelt-Haftpflichtversicherung **22** 122 ff.

Haftungserweiterung des Mieters

- formularvertraglich **13** 46, 50
- Gesamthaftungsklausel **13** 50
- individualvertraglich **13** 46 ff.
- Sphärenhaftung des Mieters **13** 47 ff., 203
- Versicherungspflicht des Mieters **13** 49
- Zurechnung von Verschulden, erweiterte **13** 51 f.
- Haftungsfreizeichnung** **13** 39 ff.; **14** 366 ff.
 - siehe auch Gewährleistungsausschluss*
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 124, 128; **13** 41 ff.; **14** 385 ff.
- gesetzliche Haftungsausschlüsse **14** 367 ff.
- individualvertragliche Haftungsausschlüsse **13** 40; **14** 385 ff.
- Versicherbarkeit des Risikos **13** 42

beck-shop.de

DIE FACHBUCHHANDLUNG

magere Zahlen = Randnummern

Hagel

- als versichertes Risiko **22** 23, 25, 29, 35, 38
- Hagelversicherung **22** 25

Hauptartikel

- Konkurrenzschutz **14** 139 ff., 148 ff., 185; **23** 51 ff.

Hauptleistungspflichten

- des Mieters **13** 1 ff.
- des Vermieters **14** 1 ff., 51 ff., 192 ff.

Hausfrieden

- Kündigungsrecht des Vermieters bei Störung (§ 569 Abs. 2 BGB) **15** 249 ff.
- während der Vorenthaltung der Mietsache **16** 113

Hausmeisterkosten

- Betriebskosten **11** 133

Heads of Agreement **3** 34

Heilung

- Formmangel **6** 109 ff., 151 ff.

Heizkosten

- Eichkosten **11** 102
- Einkauf der Brennstoffe **11** 102
- Fernwärme **11** 104
- Heizkostenverordnung, *siehe dort*
- Reinigung der Heizanlage **11** 103, 120
- Teil der Betriebskosten **11** 102
- Umstellung auf Wärmelieferung **11** 108 f.
- Wärmecontracting **11** 105
- Wärmelieferung **11** 104
- Wartungskosten **11** 102

Heizkostenverordnung

- Anwendungsbereich **11** 295 ff.
- Kürzungsrecht **11** 343 ff.
- Mieterwechsel **11** 334 ff.
- Möglichkeit vertraglicher Regelungen **11** 301 ff.
- Verbrauchserfassung **11** 308 ff.
- Verteilungsmaßstab **11** 324 ff.

Heizung

- Kündigung bei Mängeln **15** 196
- Mangel **14** 263, 269
- versicherte Gefahren **22** 14

Hemmung der Verjährung **10** 298 ff.; **16** 309; **17** 85 ff.

Herausgabeanspruch gegen Dritte und Untermieter **13** 17 ff.; **18** 60 ff.

- Abfindungszahlung des Vermieters **18** 68
- Auskunftsanspruch **18** 64
- Einwendungen **18** 63
- Fälligkeit **13** 22
- Geltendmachung **18** 70
- Gesamtläbiger **18** 60
- Gesamtschuldner **18** 60
- Mahnung **18** 73
- Räumungsfrist **18** 72
- Räumungstitel **13** 22; **18** 70
- Umfang **18** 62
- Untergang des Rückforderungsrechts **13** 23

Register

- verbotene Eigenmacht des Dritten **13** 20
- Verjährung **18** 75
- Verwirkung **13** 24
- wirksamer Hauptmietvertrag **13** 20; **18** 65

Herausgabeanspruch gegen Mieter

- Insolvenz des Mieters **20** 123 ff.
- Rückgabe der Mietsache **13** 5 ff.
- Stundung nach Kündigung **15** 158

Herausgabeanspruch gegen Insolvenzwalter **20** 123 ff.

Herausgabevollstreckung aus notarieller Urkunde **12** 10

Hilfskündigung **15** 36

Hinterlegung

- Bürgschaft **12** 172 f.
- Miete **10** 259
- Miete bei Vermieterinsolvenz **20** 102 f.

Hinweisschild, neue Adresse des Mieters **16** 35

Höchstbetragsbürgschaft **12** 171 *siehe auch Bürgschaft*

Hochwasser

- Mangel der Mietsache **14** 280
 - Mietminderung **14** 318, 322
- Hotel** **23** 8, 130 ff.
- Begriff **23** 130
 - Betreibervertrag **23** 131 ff.
 - Betriebsübergang **23** 158 ff.
 - Franchisevertrag **23** 131, 135, 175 ff.
 - Kooperationsvertrag **23** 175 ff.
 - Konkurrenzschutz **14** 164; **23** 148 ff.
 - Managementvertrag **23** 131
 - Mietvertrag **23** 131, 137 f.
 - Mischverträge **23** 132
 - Pachtvertrag **23** 131, 136 ff. *siehe Hotelpachtvertrag*
 - Service- und Preisklassen **23** 130
 - Veräußerung **23** 171

Hotelpachtvertrag **23** 136 ff.

- Abgrenzung zum Mietvertrag **23** 136 ff.
- Betriebspflicht **23** 147
- Betriebsübergang **23** 158 ff.
- Betriebsveräußerung **23** 163 f.
- Breakage-Clause **23** 142
- Erfolgspacht **23** 150 ff.
- Fixtures, Furnitures & Equipment **23** 155 ff.
- Insolvenz des Verpächters **23** 146
- Instandhaltung, Instandsetzung **23** 154 ff.
- Inventar **23** 155
- Inventarliste, Anlagen **23** 144
- Konkurrenzschutz **23** 148 ff.
- Kündigung **23** 142
- Laufzeit **23** 141
- Pacht **23** 149 ff.
- Pachtsicherheit **23** 153
- Schriftform **23** 143 ff.
- Vertragsgegenstand **23** 139

Register

- Idealverein** 2 93ff.
- Incentives**
 - Vormietrecht 3 66
- Indexmiete** 10 25, 128 ff.
siehe auch Wertsicherungsklauseln
- Individualvereinbarungen** 7 26, 76 ff.
- Inhalt der Abmahnung** 15 162ff.
siehe auch Abmahnung
- Inhalt des Mietvertrages**
 - Vertragsinhalt 5 26 ff.
- Inhalt der Kündigung** 15 30 ff.
 - Auswechslung von Gründen 15 40
 - bedingte Kündigung 15 33
 - Beendigungswille 15 30
 - Hilfskündigung 15 36
 - Kündigungsgrund 15 37ff.
 - Kündigungstermin 15 31f.
 - Nachschieben von Gründen 15 39
- Inhaltsirrtum** 5 65ff.
- Inhaltskontrolle bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen** 7 94ff.
- Inkassokosten als Verzögerungsschaden** 13 193ff.
- Inklusivmiete** 10 7; 11 42, 357
- Innenbereich** (§ 34 BauGB)
 - siehe auch Bauplanungsrecht*
 - Factory Outlet Center 23 112f.
- Insolvenz**
 - Auswirkung auf laufende Prozesse 20 135 ff.
 - Einleitung eines neuen Prozesses 20 143 ff.
 - prozessuale Fragen 20 130 ff.
 - Unterbrechung von Prozessen 20 135 ff., 142
 - Verhältnis zur Zwangsverwaltung 19 93 ff.
 - Wiederaufnahme von Prozessen 20 137 ff.
 - Zwangsvollstreckung aus Titeln 20 130 ff.
- Insolvenz des Mieters** 20 3ff., 120 ff.
 - Abweisung des Insolvenzverfahrens mangels Masse 20 43 ff.
 - Abwicklung bereits beendeter Mietverhältnisse 20 120 ff.
 - Abwicklung von endenden Mietverhältnissen 20 78 ff.
 - Altlastenbeseitigung 20 125
 - Anfechtung wegen arglistiger Täuschung 20 12
 - außerordentliches Kündigungsrecht 20 7 ff., 14
 - Barkaution 20 126 f.
 - Beendigung des Mietverhältnisses 20 6 ff.
 - Eröffnung des Insolvenzverfahrens 20 43 ff.
 - Herausgabe der Mietsache 20 120 ff.
 - Insolvenzeröffnungsverfahren 20 3 ff.
 - Insolvenzverbindlichkeiten 20 49, 60 ff.
 - Insolvenzverfahren 20 49 ff.
 - Kündigungsadressat 20 6
 - Kündigungssperre (§ 112 InsO) 20 1, 8 ff., 44, 65 ff.
 - Mehrheit von Miatern 20 74 ff.
 - Miete als Masseverbindlichkeit 20 22 ff., 49 f., 60 ff.

fette Zahlen = Kapitel

- Mietanspruch des Vermieters 20 16
- Mietzahlung als Bargeschäft (§ 142 InsO) 20 37
- Nachmieterinsolvenz 16 325
- Nebenkostennachzahlungen 20 51 f.
- Nutzungsschädigung 16 81; 20 120 ff.
- ordentliches Kündigungsrecht 20 6, 73
- Räumung der Mietsache 20 123 ff.
- Rückgabe der Mietsache 20 120 ff.
- Rücktrittsrecht (§ 109 Abs. 2 Satz 1 InsO) 20 68 f.
- Schadensersatzanspruch des Vermieters 20 62, 70, 73, 75 f., 126
- Schönheitsreparaturen 20 54, 80, 125
- Sicherungsmaßnahmen, gerichtliche 20 16
- Sonderkündigungsrecht des Insolvenzverwalters (§ 109 Abs. 1 InsO) 20 15, 65 ff., 74 ff.
- Sonderkündigungsrecht des Vermieters 20 8
- Sonderkündigungsrecht des vorläufigen Insolvenzverwalters 20 15
- Unsicherheiteneinrede des Vermieters (§ 321 BGB) 20 41 f.
- Verfügungsbefugnis, Verfügungsverbot 20 16 ff., 33
- Vermieterpfandrecht 20 87 ff., 128
- Zahlungsansprüche des Vermieters 20 16 ff., 22 ff., 126
- Zahlungsverzug 20 14, 32 f.
- Zurückbehaltungsrecht 20 41 f.
- Insolvenz des Vermieters** 20 89a, 129
 - Abrechnung von Betriebskosten 11 284 f.
 - Abwicklung bereits beendeter Mietverhältnisse 20 129
 - Abwicklung endender Mietverhältnisse 20 112 ff.
 - Aufrechnung des Mieters 20 105 ff.
 - Barkaution 20 114 f.
 - beschränkte persönliche Dienstbarkeit 21 76 ff.
 - Dauernutzungsrecht 21 76 ff.
 - dingliche Sicherung des Mieters 21 33, 76 ff.
 - Energieversorgung 20 99 ff.
 - Fortbestand des Mietvertrages 20 90 f.
 - Gewährleistung 20 93 ff.
 - Instandhaltung 20 93 ff.
 - Mängel der Mietsache 20 93 ff.
 - Masseverbindlichkeiten 20 92
 - Mieterpflichten 20 102 ff., 116
 - Mietvorauszahlungen 20 108 f.
 - Mietzahlung 20 102 f.
 - Nebenkostenabrechnung 20 97 f.
 - Schadensersatzansprüche des Mieters 20 95 f., 100, 126
 - Sonderkündigungsrecht 20 89a, 119; 21 8 f., 76 ff.
 - unvollendetes Mietobjekt 20 91
 - Veräußerung der Mietsache 20 117 ff.
 - Vermieterpflichten 20 93 ff.

magere Zahlen = Randnummern

- Wasserversorgung **20** 99 ff.
- Wegnahmerecht des Mieters **20** 115
- Zahlungen an Insolvenzverwalter **20** 102
- Zwangsverwaltung, Verhältnis **19** 93 ff.; **20** 103

Insolvenzgericht

- Einzelermächtigungen für Insolvenzverwalter **20** 29 ff.
- Maßnahmen im Eröffnungsverfahren **20** 17 ff.

Insolvenzverbindlichkeiten

- Beseitigung von Altlasten **20** 125
- Miete **20** 55
- Räumungsanspruch **20** 123 ff.
- Schadensersatzansprüche **20** 70
- Schönheitsreparaturen **20** 54, 80, 125
- Zwangsvollstreckung **20** 130 ff.

Insolvenzverwalter

- Anfechtung geleisteter Zahlungen **20** 34 ff.
- Anfechtung von Vereinbarungen (§ 129 InsO) **21** 80 ff.
- Masseverbindlichkeiten **20** 22, 25, 28, 30, 49, 60 ff.
- Sonderkündigungsrecht bei Insolvenz des Mieters (§ 109 Abs. 1 InsO) **15** 144; **20** 15, 65, 71 ff.
- Sonderkündigungsrecht bei Insolvenz des Vermieters **20** 89 a
- Veräußerung der Mietsache **20** 117 ff.
- Vermieterpfandrecht **20** 87 ff.
- Vorläufiger **20** 3 f., 15 ff.
siehe Insolvenzverwalter, vorläufiger
- Wahlrecht der Vertragserfüllung **20** 47, 88, 91, 99 f.

Insolvenzverwalter, vorläufiger **20** 3 f., 15 ff.

- Befugnisse **20** 4, 15, 19 ff.
- Einzelermächtigung **20** 29 ff.
- Inanspruchnahme der Mietsache **20** 23 ff.
- Insolvenz des Mieters **20** 3
- Kündigungsadressat **20** 6
- Masseverbindlichkeiten **20** 22 ff., 28 ff., 49
- persönliche Haftung **20** 22 ff., 28 ff., 45
- „schwacher“ **20** 4, 15, 19, 29 ff.
- Sonderkündigungsrecht **20** 15
- „starker“ **20** 4, 15, 18 f., 22 ff.
- Verwaltungs- und Verfügungsbefugnisse **20** 4, 15, 19 ff.
- Zahlungsverzug **20** 14, 32 f.
- Zeitpunkt für Berichtigung von Masseverbindlichkeiten **20** 28

Instandhaltung **13** 154 ff.; **14** 201 ff.

- Abgrenzung von Instandsetzung **14** 204
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 123, 126; **13** 160 ff.
- Begriff **11** 30 ff.; **13** 155 f.
- Dauernutzungsrecht (WEG) **21** 27
- DIN 31 051 Instandhaltung **14** 205
- Duldungspflichten des Mieters **13** 136 ff.
siehe dort

Register

- Einrichtungen des Mieters **14** 207 f.
- Erhaltungspflicht des Vermieters **14** 200 f.
- Gemeinschaftsflächen **14** 206
- Hotelpacht **23** 154 ff.
- Insolvenz des Vermieters **20** 79
- Kostentragung **11** 33 f.
- Pflichtverletzung, Kündigungsrecht **15** 243
- Rechtsfolgen bei Verletzung der Erhaltungspflicht **14** 218
- Übertragung auf den Mieter **13** 160 ff.
- Verjährung von Ansprüchen **17** 16
- Ver- und Entsorgungsleitungen **14** 211
- Vorenthaltung der Mietsache **16** 101
- Wegfall der Erhaltungspflicht **14** 197 f., 226 ff.
- Zwangsverwaltung **19** 64 ff., 81
- **Instandsetzung** **13** 154 ff.; **14** 201 ff.
 - Abgrenzung von Instandhaltung **14** 204
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen **13** 164 ff.
 - Begriff **11** 31 f.; **13** 157
 - Dauernutzungsrecht (WEG) **21** 27
 - Duldungspflichten des Mieters **13** 136 ff.
siehe dort
 - Einrichtungen des Mieters **14** 207 f.
 - Erhaltungspflicht des Vermieters **14** 200
 - Gemeinschaftsflächen **14** 206
 - Hotelpacht **23** 154 ff.
 - Kostentragung **11** 33 f.
 - Opfergrenze **14** 228
 - Pflichtverletzung, Kündigungsrecht **15** 234
 - Rechtsfolgen bei Verletzung der Erhaltungspflicht **14** 225
 - Übertragung auf den Mieter **13** 164 ff.
 - Ver- und Entsorgungsleitungen **14** 211
 - Verjährung von Ansprüchen **17** 16
 - Vorenthaltung der Mietsache **16** 101
 - Wegfall der Erhaltungspflicht **14** 197 f., 226 ff.
 - Zerstörung der Mietsache **14** 227 f.
 - Zwangsverwaltung **19** 81 ff.
- **Instructions to Proceed** **3** 34
- **Inventarliste und Schriftform** **6** 55
 - Hotelpachtvertrag **23** 143 f.
- **Investitionsmiete** **10** 18
 - Anfechtung **5** 64 ff. *siehe dort*
- **Juristische Person** **2** 119 ff.
 - AEUV **2** 129 f.
 - in Gründung **2** 285 ff.
 - Stellvertretung **2** 123 f.
 - Beendigung **15** 117
- **Kalkulationsirrtum** **5** 67
- **Kaltmiete** **10** 10 ff.
- **Kanzleien**
 - Konkurrenzschutz **14** 159 ff.
- **Kardinalpflichten**
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 126 ff.

Register

Karenzzeit bei Grundstücksniete 23 202

Kartellrecht

– Konkurrenzschutz 14 134 ff.

Kauf bricht nicht Miete (§ 566 BGB)

 siehe *Veräußerung der Mietsache*

 siehe *Wechsel der Vertragspartei*

– Geltungsumfang des Grundsatzes 21 11 f.

– Managementvertrag 23 171

Kaufmännisches Bestätigungsschreiben

 5 18

– bei Rückgabe der Mietsache 16 55

Kaution siehe *Barkaution*

Kenntnis des Mieters von einem Mangel

 (§ 536b BGB) 14 89, 370 ff.

Kernenergie und Versicherungen 22 44, 75a, 77

Kerngebiet nach BauGB

– Factory Outlet Center 23 104

Kettenmietverträge

– Räumung der Mietsache 16 26

Klage auf zukünftige Leistung (§ 259 ZPO)

– Nutzungsschädigung 16 120

Klauselverbote mit Wertungsmöglichkeit 7 99 f.

Klauselverbote ohne Wertungsmöglichkeit

 7 101 f.

Klimaanlage

– Mangel der Mietsache 14 269

Knebelungsabrede 5 58

Kollusion 5 58

Kommanditgesellschaft (KG) 2 90, 294 ff., 303 ff.

Kommunaler Zweckverband 2 297

Kompensationseffort 7 113

Konkurrenzschutz 14 116 ff.

– Allgemeine Geschäftsbedingungen 23 18, 55

– Ärzte 14 119, 151 ff.

– Aufklärungspflichten 4 16

– Ausschluss 14 177 ff.; 23 18

– Auswirkungen des Betriebs eines Wettbewerbers 14 120

– beschränkte persönliche Dienstbarkeit 23 66

– Betriebspflicht, Kombination 14 179 f.

– Beweislast 14 187

– branchenbezogene Klauseln 14 172 f.

– Bürozweck, Miete 14 124 f.; 14 26

– dingliche Sicherung 23 66

– Durchsetzung 14 182 ff.

– Einkaufsstraßen 14 144

– Einzelfälle 14 145 ff., 161 ff.

– Einzelhandel 14 138 ff.

– Factory Outlet Center 23 136

– Flughafen 14 135; 23 189 ff.

– Gastronomie 14 148 ff.

– Gebrauchsentziehung durch Vermieter 15 188

– gegenüber Supermarkt 23 45, 59

– Grenzen 23 39 f.

fette Zahlen = Kapitel

- Haupt- und Nebenartikel 14 139 ff., 148 f., 185; 23 56 f., 64
 - Hotelpacht 14 164; 23 148 ff.
 - Kartellrecht 14 134 ff.
 - Konkurrenzschutzklauseln 14 168 ff.
 - konzernverbundenes Unternehmen 23 52
 - Kündigungsrecht 14 190
 - Laufkundschaft 14 118 b f., 124, 128
 - Leistungstreuepflicht 14 118 a
 - Mangel der Mietsache 14 9, 188 ff., 289
 - marktbeherrschender Vermieter 14 134 ff.
 - medizinische Berufe 14 151 ff.
 - Mietminderung 14 188 f.
 - Mietzweck 14 118 f., 121 f., 124 f.
 - nachvertraglicher 23 148
 - namensbezogene Klauseln 14 174 f.
 - personeller Geltungsbereich 14 132; 23 51 ff.
 - Prioritätsgrundsatz 23 39, 148
 - Produktbezogene Klauseln 14 170 f.
 - prozessuale Fragen 14 182 ff.
 - räumlicher Geltungsbereich 14 126 ff. 23 42, 47 ff.
 - Rechtsanwälte 14 156 ff.
 - Rechtsmangel 14 9, 304
 - Reichsgerichtsrechtsprechung 14 116 ff.
 - sachlicher Geltungsbereich 23 57 ff.
 - Schadensersatz 14 190
 - Shoppingcenter 14 133 ff., 138 ff.; 23 37, 41 ff.
 - Sittenwidrigkeit 5 58
 - Sondereigentümer (WEG) 23 46, 49
 - Sortimentsänderungen 14 123; 23 63
 - Steuerberater 14 156 ff.
 - Supermarkt 14 139 ff., 143; 23 45, 60
 - Teileigentum 14 127
 - Umsatz bestimmter Warengruppen 14 140
 - Unternehmensbezogene Klauseln 14 174 f.
 - Untervermietung 18 10
 - Veräußerung der Mietsache 23 53
 - Verhältnis der konkurrierenden Mieter 14 133
 - Verletzung als Mangel 14 9
 - vertragliche Vereinbarung 14 165 ff.; 23 60 ff.
 - vertragsimmanenter Konkurrenzschutz 14 117 ff.; 23 40 ff., 148
 - Wettbewerbsrecht 14 133, 180 f.
 - Wettbewerbsverbote 14 180 f.
 - Wirtschaftsprüfer 14 156, 158
- Kontamination** 23 205 ff.
- siehe auch *Altlasten*
- siehe auch *Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)*
- Kontrahierungzwang** 3 93
- siehe auch *Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz*
- Kontroll- und Überwachungspflicht des Vermieters** 13 112; 14 218
- Konzern**
- Bürgschaft für Tochtergesellschaft 12 95
 - Konkurrenzschutz 23 52

magere Zahlen = Randnummern

Kopplungsgeschäft 7 72

- Allgemeine Geschäftsbedingungen 7 62

Kostenelementeklausel 10 186 ff.

Kostentragungsklausel

- Allgemeine Geschäftsbedingungen 7 143 f.

Krieg und Versicherungen 22 44, 75a, 77

Kündigung der Hotelpacht 23 142

Kündigung des Mietverhältnisses 15 1, 24 ff.

- Abtretung des Kündigungsrechts 15 25
- Alternativkündigung 15 36
- Änderungskündigung 15 35
- Auffangtatbestand des § 543 Abs. 1 BGB 15 257 ff.
- außerordentliche befristete Kündigung 15 2, 103 ff.

siehe Sonderkündigungsrechte

- außerordentliche fristlose Kündigung 15 151 ff.

siehe Kündigung, außerordentliche fristlose

- bedingte Kündigung 15 33 ff.

- Beweislast 15 56

- Erklärungszeitpunkt 15 32

- Form 15 28 f., 51 f.; 19 42

- Fristen 15 88 ff.

- Hilfskündigung 15 36

- Inhalt der Kündigung 15 30 f. *siehe dort*

- Insolvenz des Mieters 20 6 ff., 15, 33, 36, 44, 63, 65 ff.

- Kündigungsausschluss *siehe dort*

- Kündigungstermin 15 31 f.

- Kündigung vor Beginn des Mietverhältnisses 15 27

- Mieterdarlehen 10 206

- Nichtberechtigter, Kündigung 15 26

- ordentliche Kündigung 15 81 ff.

siehe Kündigung, ordentliche

- Personenmehrheit 15 69 ff.

- Rechtzeitigkeit 15 55

- Rücknahme 15 75 f.

- Schranken 15 92 ff.

- Sonderkündigungsrechte 15 103 ff.; 19 34 ff.

siehe dort

- Stellvertretung 15 60 ff. *siehe dort*

- Teilkündigung 15 43 ff.

- Umdeutung 15 77 ff.

- Vollmacht 15 60

- Wesen der Kündigung 15 24

- wichtiger Grund (§ 242 BGB) 15 260 ff.

- Zugang 15 48 ff. *siehe dort*

- Zurückweisung 15 61 ff.

- Zwangsversteigerung 19 34 ff.

- Zwangsverwaltung 19 86

Kündigung, außerordentliche fristlose 15

151 ff.

- Abdingbarkeit 14 364; 15 183 f., 239 f., 248

- Abhilfefrist 14 356, 358; 15 200 ff., 214

- Abmahnung 15 160 ff. *siehe dort*

- angemessene Frist 14 358; 15 159, 163, 201

Register

- Auffangtatbestand (§ 543 Abs. 1 BGB) 15 257 ff.
- Auslauffrist 15 156
- befristete Mietverhältnisse 15 7
- Befürchtungen 15 191
- Besitzmängel 14 115
- Betriebspflicht, Verletzung 13 135; 23 30
- Duldungspflicht des Mieters, Verstoß 13 153
- durch Mieter 15 154, 156
- durch Vermieter 15 155 ff.
- erhebliche Vertragsverletzungen (§ 543 Abs. 1 BGB) 15 257 ff.
- Ersatzräume, Kosten 15 181
- Erweiterung des Kündigungsrechts 15 184, 240, 248
- Gebrauchsbeeinträchtigungen 14 356 ff.; 15 185 ff.
- Gesundheitsgefährdung (§ 569 Abs. 1 BGB) 14 360 ff.; 15 206 ff. *siehe dort*
- Hausfriedensstörung (§ 569 Abs. 2 BGB) 15 249 ff.
- Herausgabeanspruch, Stundung 15 158
- Insolvenz des Mieters 20 1, 7 ff., 27 f. *siehe dort*
- Kenntnis vom Grund 15 159, 214
- Konkurrenzschutzverletzung 14 190
- Konkurrenz zu Rücktrittsrechten 15 18
- Kündigungsfrist 15 156
- Mängel der Mietsache 14 356 ff.
- Mietausfall, Ersatz 15 179 f.
- Mietrückstand 15 216 ff.
- Modernisierung 14 359
- Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs 15 185 ff.
- Nichteistung einer Mietsicherheit 12 44
- Schadensersatz 15 174 ff.
- Shoppingcenter 23 68 ff.
- Umdeutung eines Rücktritts 15 19
- Umdeutung in ordentliche Kündigung 15 77 ff.
- Umzug, Kosten 15 181
- unberechtigte Kündigung, Schadensersatz 15 182
- verbotene Eigenmacht des Vermieters 14 359
- Verhältnis zur Störung der Geschäftsgrundlage 8 11 ff.
- Verhältnis zu sonstigen Gewährleistungsrechten 14 365
- Verschulden 15 203, 214, 228 ff., 255
- Vertragsstörung von erheblichem Gewicht 15 155
- Vertragsverletzung des Mieters 15 241 ff. *siehe dort*
- Vorauszahlung von Betriebskosten 11 97
- wichtiger Grund (§ 242 BGB) 15 260 ff.
- Zahlungsverzug 15 216 ff. *siehe dort*

Kündigung, außerordentliche mit gesetzlicher Frist 15 2, 103 ff.

siehe auch Sonderkündigungsrechte

Register

- Kündigung, ordentliche** 15 81ff.
 - Abdingbarkeit 15 95ff.
 - abweichende Kündigungsfristen 15 101ff.
 - Ausschluss des Kündigungsrechts 15 85, 95ff.
 - befristete Mietverhältnisse 15 6, 84
 - Formalien 15 83
 - Formmangel als Kündigungsgrund 21 5
 - Grundstücksmiete 23 200
 - Insolvenz des Mieters 20 6
 - Karenzzeit 15 90
 - Kündigungsfrist (§ 580a BGB) 15 88ff.
 - Schranken 15 92ff.
 - Schriftform 15 86
 - unbefristete Mietverhältnisse 15 81ff.
 - vor Beginn des Mietverhältnisses 15 87
 - zeitweiliger Ausschluss des Kündigungsrechts 15 85
- Kündigungsausschluss** 15 85, 95
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen 15 100, 183f., 239f.
 - Insolvenzverfahren 20 1, 9ff.
 - Mieterdarlehen 10 206
 - Mietvorauszahlungen 10 217ff.; 15 85, 148; 19 79f.; 21 7
 - Treu und Glauben 15 92
 - Unklarheitenregelung 7 92
 - widersprüchliches Verhalten 15 94
- Kündigungsfolgeschaden** 16 325ff.
- Kündigungsfrist**
 - außerordentliche Kündigung 15 156f.
 - Grundstücksmiete 23 200
 - ordentliche Kündigung (§ 580a BGB) 15 88ff., 101ff.; 23 200
- Kündigungsgrund**
 - Aufnahme in die Kündigung 15 37ff., 215
 - Auswechslung 15 40
 - Nachschieben von Gründen 15 39
- Kündigungsverzichtsklauseln** 9 34ff.
- Kurze Verjährungsfrist (§ 548 BGB)** 17 1ff.
 - siehe auch Verjährung*
- Laden**
 - Gesundheitsgefährdung 15 208
 - Mangel der Mietsache 14 275, 277f.
 - Mietzweck 14 27
 - Parkplätze 14 20
 - Teilungserklärung nach WEG 14 43
 - vertragsgemäßer Gebrauch, Änderung 14 41f.
 - Zutritt 14 20
- Ladenöffnungszeiten**
 - Betriebspflicht 23 19
- Langfristige Mietverträge**
 - Kündigung aus wichtigem Grund 15 262
- Lärm**
 - Kündigungsgrund 15 196, 212
 - Mangel der Mietsache 14 274
- Lastschriftverfahren bei Mietzahlung** 10 260
- fette Zahlen = Kapitel**
- Laufkundschaft** 14 118bf., 124, 128
- Lawinen, Versicherung** 22 23, 26, 29, 41
- Leasing**
 - Abgrenzung zum Mietvertrag 1 39ff.
 - anwendbare Vorschriften 1 44
 - Beurkundung 6 141
 - Hotel 23 131
- Lebensgemeinschaften** 2 57
- Leerstand**
 - Abrechnung von Betriebskosten 11 261ff.
 - Betriebspflicht 23 14ff. *siehe dort*
- Leihe**
 - Abgrenzung zum Mietvertrag 1 26ff.
- Leistungsart bei Miete**
 - Leistung jeder Art 10 31ff.; 13 3
- Leistungsbestimmungsrecht**
 - Miethöhe 10 62
- Leistungsfähigkeit des Mieters** 13 185ff.
- Leistungshandlung bei Mietzahlung**
 - 15 222
- Leistungsort bei Mietzahlung** 10 259
- Leistungsprinzip** 11 152ff., 190
- Leistungsstörung des Mieters** 13 214ff.
 - siehe auch Vertragsverletzung des Mieters*
- Leistungsstörungsrecht**
 - Geltung neben den Gewährleistungsvorschriften 14 71ff., 232ff.
- Leistungstreuepflicht**
 - des Mieters 13 208f.
 - Konkurrenzschutz 14 118a
- Leistungsverweigerung**
 - Auszug des Mieters 16 189f.
 - des Mieters 13 208a
 - Schönheitsreparaturen 16 189f.
 - Überlassung der Mietsache 14 83f.
 - Verjährung 17 31, 113
- Leistungsverzug** *siehe Verzug*
- Leistungsvorbehalt** 10 174ff.
- Leistungszeit**
 - Miete 10 250ff.; 13 4
 - Rückgabe der Mietsache 16 7ff.
- Leitungswasser**
 - als versichertes Risiko 22 13ff., 29, 35, 49, 96
 - Leitungswasserversicherung 22 13ff.
- Letter of Intent**
 - Absichtserklärung 3 38f.
 - Antrag 5 4
 - Begriff 3 34f.
 - culpa in contrahendo 3 40
 - Rechtsnatur 3 37ff.
 - Verhandlungsprotokoll 3 37
- Lichtentzug**
 - Kündigungsrecht 15 196
 - Mangel der Mietsache 14 274
- Liegenbelassungserklärung** 21 69ff.
 - Dauernutzungsrecht 21 69ff.
 - Dienstbarkeit 21 69ff.

beck-shop.de

DIE FACHBUCHHANDLUNG

magere Zahlen = Randnummern

- Verpflichtungen der Bank **21** 70
- Versteigerungsbedingungen **21** 69
- Liquidator** **2** 315
- Lloyds, Terrorismusversicherung** **22** 77
- Lockvogelangebot** **4** 25; **11** 94
- Lösung einer eingetragenen Gesellschaft**
 - 2** 332 ff.
 - Auflösung **2** 333
 - Liquidator **2** 337
 - nachträglich verwertbare Vermögensteile **2** 338
 - Weiternutzung **2** 336
 - Zwangsvollstreckung **2** 340 f.
- Magnetmieter** **13** 115, 118, 129; **23** 29
- Mahnung**
 - Fixgeschäft **14** 79
 - Miete **15** 220
 - Verzugsvoraussetzung **15** 220
- Mahnverfahren**
 - Unterbrechung in der Insolvenz **20** 136
- Makler**
 - Kostentragungsklausel **7** 143
 - Rückgabe der Mietsache **16** 19
 - Schadensersatz für Maklerprovision **14** 340 f.
- Management des Shoppingcenters** **23** 97 ff.
- Managementvertrag für ein Hotel** **23** 131, 165 ff.
- Anstellungsrisiko **23** 173
- Laufzeit **23** 168
- Management-Fee **23** 167
- Veräußerung des Hotels **23** 171
- Vertragstypus **23** 165 f.
- Weisungsrechte des Hoteleigners **23** 168
- Mängel der Mietsache**
 - Altlasten **14** 268; **23** 227 ff.
 - anfängliche unbehebbare Mängel **14** 74 f., 330 ff.
 - Anwendbarkeit des allgemeinen Leistungsstörungsrechts **14** 71 ff., 232 ff.
 - Anzeige der Mängel *siehe Mängelanzeige* (**§ 536c BGB**)
 - Aufwendungersatzanspruch des Mieters (**§ 536a Abs. 2 BGB**) **14** 349 ff.; **16** 225 ff. *siehe dort*
 - äußere Einwirkungen auf die Mietsache **14** 242, 261, 267 ff., 271 ff.; **23** 72, 230
 - bauliche Mängel **14** 251 ff.
 - Baumaßnahmen, Bautätigkeit **14** 275, 278
 - Begriff des Mangels **14** 240 ff.
 - Beschaffenheitsfehler **14** 249
 - Beurteilungszeitpunkt **14** 246 ff.
 - Beweislast **14** 323
 - Beziehungen der Mietsache zur Umwelt **14** 242, 261, 267 ff., 271 ff.; **23** 72, 230
 - Brandschutzmängel **14** 283, 285
 - Einbruchssicherheit **14** 264
 - Einzelfälle **14** 249 ff.
- Mängelanzeige** (**§ 536c BGB**) **13** 88 ff.; **14** 376 ff.
- Abdingbarkeit **13** 108; **14** 378
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **13** 99; **14** 378
- allmähliche Verschlechterungen der Mietsache **13** 92
- Anspruchsverlust bei Verletzung **13** 105 ff.
- Beweislast **14** 379
- Dritte, Anmaßung eines Rechts **13** 93

Register

- Erhaltungspflicht, Verstöße **14** 252
- Erheblichkeit des Mangels **14** 292
- Fehler **14** 249
- Flächendifferenz **14** 257 ff., 359
- Flughafen **23** 192 f., 194
- Garantiehaftung des Vermieters **14** 330 ff.
- Gemeinschaftseinrichtungen **14** 269
- Gesundheitsgefährdungen **14** 247, 267 f.
- Gewährleistungsausschluss *siehe dort*
- Gewährleistungsrechte des Mieters *siehe dort*
- Hochwasser **14** 280
- Instandhaltungsvereinbarungen, Bedeutung **14** 244
- Kenntnis des Mieters **14** 89, 370 ff.
- konkrete Beeinträchtigung des Mietgebrauchs **14** 250
- Konkurrenzschutzverletzung **14** 188 ff., 289
- Kündigung des Mietvertrags **14** 190; **15** 185
- Leistungsstörungsrecht, Anwendbarkeit **14** 71 ff., 232 ff.
- Mangelbeseitigung bei Insolvenz des Vermieters **20** 93 ff.
- nachträglicher Mangel **14** 336 ff.
- Nebenpflichten, Verstoß **14** 290
- öffentlich-rechtliche Beschränkungen **14** 281 ff.; **23** 229
- optische Beeinträchtigungen **14** 260
- prozessuale Fragen **14** 390 ff.
- Raumtemperatur **14** 261 ff.
- rechtliche Verhältnisse **14** 281 ff.
- Rechtsmangel der Mietsache *siehe dort*
- Risikoverteilung im Mietverhältnis *siehe dort*
- Schadensersatz wegen Mietmängeln (**§ 536a BGB**) **14** 329 ff. *siehe dort*
- Schadstoffbelastungen **14** 268
- Selbstvornahmerecht des Mieters **13** 213; **14** 349; **16** 226 ff.
- Shoppingcenter **14** 47 ff., 237, 277 ff., 298; **23** 69 ff.
- Störungen durch Dritte **14** 249, 287 ff.
- subjektiver Fehlerbegriff **14** 240
- technische Normen, Einhaltung **14** 265
- Übergabeprotokoll **14** 90 ff.
- Umwelteinwirkungen von außen **14** 271 ff.
- Verschulden **14** 245
- Zeitpunkt für Beurteilung **14** 246 ff.
- Zusicherung **14** 294 ff.; **23** 73

Register

- Entstehen der Anzeigepflicht **13** 89 ff.
- Erkennbarkeit des Mangels **13** 91
- Form **14** 377
- Frist **13** 88, 94 ff.; **14** 377
- Gefahrenlage für das Mietobjekt **13** 89
- gesetzlich normierte Obhutspflicht des Mieters **13** 78 ff., 88 ff.
- Kündigungsrecht bei Verletzung **15** 241
- Rechtsfolgen bei Nichterfüllung **13** 100 ff.
- Rechtsnatur **13** 88
- Rechtzeitigkeit der Anzeige **13** 88, 94 ff.
- Schadensersatz bei Verletzung **13** 101 ff.
- Verjährung von Ansprüchen **17** 14
- verspäteter Zugang der Anzeige **13** 96
- Verstoß **13** 100 ff.; **14** 376 ff.
- während der Vorenthaltung der Mietsache **16** 108
- Wegfall der Anzeigepflicht **13** 97 f.
- weitergehende Obhutspflichten des Mieters **13** 78 ff.
- Wirksamkeitsvoraussetzungen **13** 94 ff.
- Zugang der Mängelanzeige **13** 95 ff.
- Mängelbeseitigungspflicht des Vermieters**
 - Entfallen während Vorenthaltung der Mietsache **16** 101
- Marktbeherrschende Stellung**
 - Flughafenbetreiber **23** 189 ff.
- Marktmiete** **10** 20
 - Begriff **10** 20
 - Bestimmbarkeit **10** 55
 - Marktmietklausel **8** 51
- Masseverbindlichkeiten**
 - Einleitung von Prozessen nach Insolvenzöffnung **20** 143
 - Einzelermächtigung des Insolvenzgerichts **20** 29 ff.
 - Insolvenz des Vermieters **20** 92
 - Miete im Insolvenzverfahren **20** 45 f., 73
 - Miete im vorläufigen Insolvenzverfahren **20** 45 f.
 - Nutzungsschädigungsansprüche (§ 546a BGB) **20** 81
 - Schadensersatzansprüche **20** 73
 - „schwacher“ Insolvenzverwalter **20** 29 ff.
 - „starker“ Insolvenzverwalter **20** 22 ff.
 - Zeitpunkt der Zahlungsverpflichtung **20** 28
- Mehrheit von Mieter**
 - Barkaution **16** 314
 - Nutzungsschädigung **16** 77 ff.
 - Haftung für Schönheitsreparaturen **16** 171
 - Rückgabe der Mietsache, Beweislast **16** 118
- Memorandum of Understanding** **3** 34
- Mietabstands- und Ablösevereinbarungen**
 - **10** 221 ff.
- Mietausfall**
 - Schadensersatz **15** 174 ff., 179 ff.
 - Schadensminderungspflicht des Vermieters **20** 67

fette Zahlen = Kapitel

- Versicherung **12** 13; **22** 63 ff.
- Zwangsverwaltung der Mietsache **19** 87
- Mietausfallbürgschaft** **12** 164 ff.
 - siehe auch Bürgschaft
- Mietausfallversicherung** **12** 13; **22** 63 ff.
- Mietbeginn**
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen **14** 61
 - Übergabetermin **14** 57
 - Überlassung der Mietsache **14** 57 ff. siehe dort
- Miete**
 - Änderung der Miethöhe **10** 117 ff.
 - Arbeitsleistungen **10** 36; **13** 3
 - Aufrechnung **10** 264 ff. siehe dort
 - Begriffsbestimmung **10** 1 ff.
 - Bestimmbarkeit **10** 55 ff.
 - Bruttomiete **10** 10 ff.
 - Dienstleistungen **10** 36; **13** 3, 185, 207
 - Double-Net-Miete **10** 24
 - Effektivmiete **10** 17
 - Erfüllung **10** 258 ff. siehe dort
 - Fälligkeit **10** 250 ff.; **13** 4
 - Festmiete **10** 4
 - Grundmiete **10** 2
 - Hauptleistungspflicht des Mieters **13** 1 ff.
 - Hinterlegung **10** 259; **20** 104
 - Indexmiete **10** 25, 129
 - Inklusivmiete **10** 7
 - Investitionsmiete **10** 18
 - Kaltmiete **10** 10 ff.
 - Leistung jeder Art **10** 32 ff.; **13** 3
 - Leistungshandlung **10** 259 f.; **15** 220
 - Leistungsart **10** 259
 - Marktmiete **10** 20 siehe dort
 - Mietertrag **10** 21
 - Miethöhe **10** 27 ff. siehe dort
 - Mindestmiete bei Umsatzmiete **10** 69
 - Nebenkosten, Verhältnis **10** 29
 - Nettomiete **10** 10 ff.
 - Nominalmiete (Effektivmiete) **10** 17
 - ortsübliche Vergleichsmiete **10** 19 siehe dort
 - Schickschuld **10** 258
 - Schiedsgutachten **10** 191 ff. siehe dort
 - Sonderzahlungen des Mieters **10** 199 f. siehe dort
 - Staffelmiete **10** 15, 119 ff. siehe dort
 - Teileinklusivmiete **10** 9
 - Tilgungsbestimmung **10** 261 ff.
 - Triple-Net-Miete **10** 22 f.; **22** 110
 - Überlassung eines Grundstücks **10** 37
 - Umsatzmiete **10** 5, 64 ff. siehe dort
 - Umsatzsteuer **10** 79 ff. siehe dort
 - Unfähigkeit des Mieters zur Leistung **13** 185 ff.
 - Verjährung **10** 277 ff. siehe dort
 - Warmmiete **10** 10 ff.
 - Werkleistungen **10** 36; **13** 3, 185, 207
 - Wertsicherungsklauseln **10** 128 ff. siehe dort
 - Zahlungsart **10** 38, 260

magere Zahlen = Randnummern

- Zurückbehaltungsrecht **10** 275 ff. *siehe dort*
- Zwangsversteigerung, Verfügungsverbot **19** 9 ff.
- Zwangsverwaltung **19** 58 ff., 85 ff.

Mieter

- Duldungspflichten des Mieters **13** 136 ff. *siehe dort*
- finanzielle Leistungsfähigkeit **13** 185
- Hauptleistungspflicht **13** 1 ff.
- Insolvenz **20** 3 ff. *siehe Insolvenz des Mieters*
- Leistungsstörung **13** 184 ff.
- Leistungstreuepflicht **13** 208 ff.
siehe Vertragserletzung des Mieters
- Nebenpflicht, Verletzung **13** 205, 208 ff.
- Pflichten **13** 1 ff.
- Pflichtverletzung **13** 205 ff.
- Tod **2** 315; **15** 113 ff.
- verkehrswesentliche Eigenschaft **5** 72

Mieterdarlehen **10** 201 ff.

- Abgrenzung zu anderen Finanzierungsbeiträgen **10** 202 ff., 241, 244
- Begriff **10** 201
- Fälligkeit **10** 198
- Form **10** 205
- Kündigung **10** 206
- Mietdauer **10** 206
- Miethöhe **10** 206
- Rückzahlung **10** 210 f.
- Veräußerung der Mietsache **10** 207 ff.
- Zulässigkeit **10** 202 ff.

Mieterdienstbarkeit **19** 44; **21** 13, 29 ff.

Mieterflucht **23** 34

Mieterhöhung

- Verwirkung von Ansprüchen **17** 108

Mietertrag **10** 21

Mieterwechsel

- Abrechnung von Nebenkosten **11** 274 ff.
- Heizkostenverordnung **11** 334 ff.

Mietfläche

- Abweichung als Mangel **14** 257 ff., 359
- Kündigungsrecht **14** 359
- zugesicherte Eigenschaft **14** 301
- Mietgegenstand** *siehe Mietsache*
- Miethöhe** **10** 27 ff.; **13** 2
 - Änderung der Miethöhe **10** 117 ff.
 - angemessene Miete **10** 59 ff.
 - Bestimmbarkeit **10** 55 ff.
 - Entgeltlichkeit **10** 27, 31
 - Geld oder sonstige Leistungen **10** 32 ff.
 - Grenzen **10** 43 ff.
 - Leistungsbestimmungsrecht **10** 59, 62
 - marktbeherrschende Stellung **23** 189 ff.
 - Mieterdarlehen, Auswirkungen **10** 206
 - Quadratmetermiete **10** 56 f.
 - Schiedsgutachten zur Anpassung **10** 191 ff.
siehe dort
 - Untervermietung **10** 28
 - Vereinbarung **10** 27 ff.

Mietkauf **1** 44; **6** 141

Mietkaution *siehe Barkaution*

Mietmangel *siehe Mängel der Mietsache*

Mietminderung **14** 314 ff.

- Abdingbarkeit **14** 325 ff.
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **14** 326
- Beschränkung des Minderungsrechts **12** 6
- Beweislast **14** 323 f.
- Brutto-/Nettomiete **14** 316 f.
- Eintritt kraft Gesetzes **14** 315
- Höhe der Minderung **14** 318 ff.
- Konkurrenzschutz **14** 188 f.
- Kriterien **14** 320
- Mängelanzeige **13** 105; **14** 315 *siehe dort*
- Mängel der Mietsache *siehe dort*
- Prozessuales **14** 390 ff.
- Rechtsnatur **14** 315
- Shoppingcenter **23** 68 ff.
- Streitwert **14** 391
- Veräußerung der Mietsache **2** 173
- Verhältnis zu anderen Gewährleistungsrechten **14** 365
- Verjährung **14** 315
- Verwirkung **17** 109
- vollständige Befreiung **14** 318
- Zahlungsverzug **15** 227, 229
- Zurückbehaltungsrecht **10** 274
- Zwangsverwaltung der Mietsache **19** 72

Mietobjekt *siehe Mietsache*

Mietpreisüberhöhung **5** 53; **10** 43 ff., 126; **13** 2

Mieträume

- Zwangsversteigerung **19** 1 ff. *siehe Zwangsversteigerung der Mieträume*
- Zwangsverwaltung **19** 49 ff. *siehe Zwangsverwaltung der Mieträume*

Mietrückstand

- siehe auch Zahlungsverzug*
- Kündigungsgrund **15** 216 ff.

Mietsache

- Mängel der Mietsache **14** 240 ff. *siehe dort*
- rechtliche Anforderungen **14** 7 ff.
- Rückgabe der Mietsache **13** 5 ff.
- tatsächliche Anforderungen **14** 17 ff.
- Überlassung der Mietsache **14** 51 ff.
siehe dort
- vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache **14** 2, 6 ff., 24 ff. *siehe dort*
- zugesicherte Eigenschaft **14** 293 ff. *siehe dort*

Mietsicherheit

- siehe auch Sicherung des Vermieters*
- Fälligkeit **12** 58

- Rückgewähr **12** 83; **16** 309 ff.
- Verfall **12** 82
- Verwertung **12** 73 ff. *siehe dort*

Register

Register

- Wechsel der Vertragsparteien (§ 566a BGB) **12** 252 ff.

Mietverlust, Versicherung **11** 132; **12** 13; **22** 48, 59 ff.

Mietvorauszahlungen **10** 199 f., 212 ff.

- Abgrenzung zum Mieterdarlehen **10** 202 f., 210
- Ausschluss des Kündigungsrechts **10** 217 ff.; **15** 81, 143; **19** 79 f., 95 f.
- Baukostenzuschuss, Verhältnis **10** 232, 235
- Begriff **10** 212
- Insolvenz des Vermieters **20** 108 f.
- Mietlaufzeit, Auswirkungen **10** 217 ff.
- Sicherungsmittel **12** 5
- Umsatzmiete **10** 74
- Zulässigkeit **10** 213 ff.
- Zwangsversteigerung der Mietsache **19** 13 f.
- Zwangsverwaltung der Mietsache **19** 68 f., 90 f.

Mietvorvertrag

- Abgrenzung zu Rahmenverträgen **3** 6

– Abschlusszwang **3** 5

– Abtretung **3** 28

– Bestimmbarkeit **3** 11

– Beweislast **3** 9 f.

– Form **3** 18 f.

– Hinwirkungspflicht **3** 20 ff.

– Inhalt **3** 11 ff.

– Klageantrag **3** 29 f.

– Mindestinhalt **3** 12 ff.

– Nachverhandlungspflicht **3** 21 f.

– praktisches Bedürfnis **3** 4

– Prozessuales **3** 29 ff.

– Punktation **3** 1

– Rechtsbindungswille **3** 7 ff.

– Rechtsfolgen **3** 20 ff.

– Rechtsnatur **3** 5 ff.

– Schutzpflichten **3** 25

– Vertragsbeendigung **3** 26 f.

– Vertragsparteien **3** 13

– Vollstreckung **3** 32 f.

– Zuständigkeit des Gerichts **3** 31

Mietwucher **5** 59; **10** 44 ff., 126; **13** 2

Mietzins **10** 26 *siehe Miete*

Mietzweck **14** 2 ff., 86 ff.

- Begriff **14** 2

– Beschränkung durch Einzelvertrag **14** 36

– Beschreibung im Mietvertrag **14** 24 ff.

– Bezugsfertigkeit **14** 88

– Einzelfälle **13** 57 ff.; **14** 25 ff.

– Konkurrenzschutz **14** 118, 121 f., 124 f.

– Markenbindung **14** 36 ff.

– praktische Bedeutung **14** 3 ff.

– Sortimentsbindung **14** 36 ff.

– subjektiver Fehlerbegriff **14** 240

– vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache **14** 5, 6 ff. *siehe dort*

– Zustand der Mietsache bei Übergabe **14** 86 ff.

fette Zahlen = Kapitel

Minderjährige

- Rechtsfolge bei mangelnder Geschäftsfähigkeit **5** 45
- schwebende Unwirksamkeit **5** 44 f.
- Unwirksamkeit des Vertrages **5** 41 f.

Minderung *siehe Mietminderung*

Mindestmiete bei Umsatzmiete **10** 69

Mindestumsatz des Mieters **23** 129 f.

Mischfälle bei Beschädigungen

- Verjährung von Ansprüchen **17** 18 ff.

Mischmietverhältnis

- Abgrenzung **1** 63 ff.
- Begriff **1** 57 ff.
- Beweislast **1** 70

Mischvertrag

- Begriff **1** 42 f.
- gleichwertige Vertragstypen **1** 44
- Hotelvertragstypen **23** 131 ff.
- untergeordnete Vertragstypen **1** 45

Mithaftung im Insolvenzverfahren **20** 75

Mitmieter

- Besitzstörungen **14** 103
- Fehlverhalten **12** 55

Mitverschulden

- des Mieters **14** 343

Modernisierung der Mietsache

(§ 554 BGB)

- Abwägungsgebot **13** 143
- Ankündigungspflicht **13** 144
- Bagatellgrenze **15** 139
- Baukostenzuschüsse des Mieters **10** 231 ff. *siehe dort*
- Duldungspflicht des Mieters **13** 136 ff.; **15** 137; **16** 108 *siehe dort*
- keine Pflicht des Vermieters **14** 195
- Sonderkündigungsrecht des Mieters **15** 137 ff.
- Verjährung von Ansprüchen des Mieters **17** 33 f.
- Zwangsverwaltung der Mietsache **19** 67

Müllbeseitigung

- Betriebskosten **11** 127
- Versorgungsleistung des Vermieters **14** 210

Nachbarbebauung, Lichtentzug, Kündigungsrecht **15** 196

Nachbargemeinden, Planabstimmung **23** 109

Nachbarschaft und Konkurrenzschutz **23** 50

Nacherbfolge

- Sonderkündigungsrecht **15** 147 f.; **21** 10

Nachfolgeklausel

- Mietvorvertrag **3** 5

Nachfolgebertrag

- Beginn der Verjährungsfrist **17** 49

magere Zahlen = Randnummern

Nachmieter

- auf Vorschlag des Bürgen **12** 147
- Insolvenz, Schadensersatz vom Vormieter **16** 325
- Schönheitsreparaturen **16** 212

Nachtrag

- Schriftform **6** 63 ff., 82, 84, 95

Nebenartikel

- Konkurrenzschutz **14** 139 ff., 167 f., 185; **23** 57 f., 64

Nebenkosten

siehe auch Betriebskosten

- Begriffsbestimmung **11** 4 ff.
- Mietminderung **14** 316 f.
- Transparenzgebot **7** 134 ff.; **11** 21a
- Unklarheitenregelung **7** 92
- Verjährung von Ansprüchen **11** 241 ff.; **17** 77
- Verwirkung von Ansprüchen **11** 244 ff.; **17** 106 ff.
- Zwangsverwaltung **11** 282 f.; **19** 61 ff., 92

Nebenpflichten

- Verstoß durch Mieter **13** 205, 208 ff.
- Verstoß durch Vermieter als Mangel der Mietsache **14** 290

Nettomiete **10** 10 ff.

- Mietminderung **14** 316
- Nettokaltmiete **10** 12
- Nettowarmmiete **10** 14

Nettoumsatz **10** 71

siehe auch Umsatzmiete

Neubeginn der Verjährung **10** 302 f.; **17** 91 ff.

Neuwertversicherung **22** 51, 87 ff.

Nichteinbeziehung von AGB

siehe auch Allgemeine Geschäftsbedingungen

- Rechtsfolge **7** 168 ff.

Nichterfüllter Vertrag, Einrede des Vermieters **13** 194 ff.

Nichtgewährung des vertragsmäßigen Gebrauchs

siehe Gebrauchsbeeinträchtigung

Nicht rechtsfähiger Verein **2** 92 ff.

- Haftung **2** 96 ff.
- Idealverein **2** 93 ff.
- Rechtsfähigkeit **2** 93

Nießbrauch

- Sonderkündigungsrecht bei Erlöschen (§ 1056 BGB) **15** 141 ff.; **21** 10

Nominalmiete (Effektivmiete) **10** 17

Notarielle Beurkundung

- Mietvertrag **6** 135 ff.
- Räumungs- und Herausgabevollstreckung **12** 8
- Rechtsfolge der Nichteinhaltung **6** 146 ff.

Nutzlose Aufwendungen **14** 340

Nutzungsänderung durch Mieter

- Kündigungsrecht **15** 244

Nutzungsentzündigung **16** 66 ff.

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **16** 76
- abweichende Vereinbarungen **16** 75

Register

- Anspruch nach § 546a BGB **16** 66 ff.
- Aufrechnung **10** 269 ff.; **16** 82
- Bereicherungsrecht **16** 134 ff.
- Beweislast **16** 117 f., 137
- Dauer **16** 73
- Dauernutzungsrecht (WEG) **21** 24
- Eigentümer-Besitzer-Verhältnis **16** 138 ff.
- Fälligkeit **16** 115, 137
- Höhe **16** 68 ff.
- Inhalt **16** 66 ff.
- Insolvenz des Mieters **16** 81; **20** 122, 126
- Klage auf zukünftige Leistung (§ 259 ZPO) **16** 120
- Mehrheit von Miatern **16** 77 ff.
- Räumungstitel **16** 119
- Schadensersatz statt der Leistung (§ 281 BGB) **16** 141 f.
- Umsatzsteuer **16** 81
- Untermiete **16** 78
- Verjährung **16** 116; **17** 23
- Vermieterpfandrecht **16** 83
- verspätete Rückgabe der Mietsache **16** 64 ff.
- Voraussetzungen **16** 84 ff.
- Vorenthaltung der Mietsache **16** 86 ff.
- weitergehende Schäden, Ansprüche **16** 121 ff.
- Zwangsverwaltung **19** 86
- Nutzungsrecht des Mieters**
- dingliche Sicherung **19** 44
- Nutzungsuntersagung nach Bauordnungsrecht **14** 11**
- Obhutspflicht**
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 127
- allgemeine Obhutspflicht und Grenzen **13** 80 ff.
- Anzeigepflicht nach § 536c BGB, Verhältnis **13** 79 ff., 91
- des Mieters **13** 78 ff.
- des Vermieters an zurückgelassenen Gegenständen **13** 18
- Mängelanzeige (§ 536c BGB) **13** 79 ff., 91
siehe dort
- Kündigungsrecht bei Verletzung **15** 243
- Rechtsfolgen bei Nichterfüllung **13** 87
- Sorgfaltsmaßstab **13** 86
- Verjährung von Ansprüchen **17** 14
- Verkehrssicherungspflicht *siehe dort*
- während Vorenthaltung der Mietsache **16** 104
- Offene Handelsgesellschaft (OHG) **2** 86 ff., 292 f., 303 ff.**
- Öffentliches Recht**
- *siehe auch Behördliche Anordnungen und Auflagen*
- Bauplanungsrecht *siehe dort*
- behördliche Genehmigungen, Risiko **14** 286
- Factory Outlet Center **23** 109 ff., 115 ff.
- kein Rechtsmangel **14** 303
- Mangel der Mietsache **14** 74, 281 ff.
- Raumordnung **23** 106

Register

- Relevanz für den Mietvertrag **23** 109, 115 ff.
- Zulässigkeit der Nutzung der Mietsache **14** 74, 281 ff.
- Öffentliche Zustellung**
 - Kündigung **15** 58 f.
- Öffentlich-rechtliches Nutzungsverhältnis**
 - Abgrenzung zum Mietvertrag **1** 38
- Opfergrenze**
 - bei Erhaltungspflicht des Vermieters **14** 221
 - Gewährleistungsausschluss **14** 382
- Option zur Umsatzsteuerpflicht** **10** 81 ff.
 - Ausschlussumsätze des Mieters **10** 95 ff.
 - Bagatellgrenze **10** 96 ff., 114
 - Form und Frist **10** 101
 - keine Pflicht des Vermieters zur Option **10** 111
 - Nachweispflicht des Mieters **10** 108
 - Risiko des Vermieters **10** 112
 - Schadensersatzleistungen **16** 322
 - TeiloPTION bei gemischt genutzten Immobilien **10** 113 ff.
 - Unter Vermietung **10** 94 f.
 - Voraussetzungen **10** 92 ff.
 - Vorsteuerabzug **10** 82 ff.
 - Zulässigkeit **10** 84 ff.
- Optionsklauseln** **9** 22 ff.
- Optische Beeinträchtigungen als Mangel der Mietsache** **14** 260
- Ordentliche Kündigung** *siehe Kündigung, ordentliche*
- Ortsübliche Vergleichsmiete** **10** 19
 - als Grundlage für Sittenwidrigkeit **10** 44
 - Bestimmbarkeit **10** 55
- Pachtvertrag**
 - Abgrenzung zum Mietvertrag **1** 18 ff.; **23** 136 f.
 - Erfolgspacht **23** 150 ff.
 - Festpacht **23** 149
 - Hotel **23** 130, 136 ff. *siehe Hotelpachtvertrag*
 - Kündigung aus wichtigem Grund **23** 142
 - Pacht **23** 149 ff.
 - Pachtsicherheit **23** 153
 - Vertragsgegenstand **23** 139
 - Vertragslaufzeiten **23** 141
- Parkplätze, Fehlen** **14** 20, 277 f.
- Parteien kraft Amtes** **2** 40
- Parteiwechsel durch Vertrag** **2** 356 ff.
 - konkludente Entlassung **2** 358
 - Vermieterwechsel **2** 356 f.
- Parteiwechsel durch Vertragsübernahme-klausel** **2** 362 f.
- Partiarisches Rechtsverhältnis**
 - bei Umsatzmiete **10** 68
- Partnerschaftsgesellschaften**
 - Kündigungserklärung **15** 74

fette Zahlen = Kapitel

- Partnerschaftsgesellschaften/Sozietäten**
 - 2** 106 ff., 310 ff.
- Patronatserklärungen**
 - „harte“ Patronatserklärungen **12** 201 ff.
 - Schadensersatzanspruch **12** 208
 - Sicherungsmittel **12** 23, 200 ff., 209 ff.
 - „weiche“ Patronatserklärungen **12** 201, 207 f.
- Personenmehrheiten/-handelsgesellschaften**
 - 2** 49 ff.
 - Abwicklungsgesellschaft **15** 69
 - Aufhebungsvertrag **15** 271
 - Außenverhältnis **2** 49 f.
 - Bruchteilsgemeinschaft **2** 111 ff.
 - Ehegatten **2** 56 ff.
 - Gesamthandsgemeinschaften *siehe dort* **2** 60 ff.
 - Innenverhältnis auf Mieterseite **2** 52 ff.
 - Innenverhältnis auf Vermieterseite **2** 51
 - Insolvenz eines Mieters **20** 74 ff.
 - Kündigung, Kündigungserklärung **2** 53; **15** 69 ff., 74
 - Lebensgemeinschaften **2** 59
 - Partnerschaftsgesellschaft **2** 106 ff.
 - Sozietäten **2** 109 f.
 - Tod eines Mieters **15** 119 f.
- Personenschäden**
 - Verjährung von Ansprüchen **17** 29
- Pfandrecht des Vermieters** *siehe Vermieter-pfandrecht*
- Pflicht zur Nutzung der Mietsache** **13** 71
 - siehe auch Betriebspflicht*
- Pflichtenübertragungen auf den Mieter**
 - 13** 46 ff.
- Pflichtverletzungen des Mieters** **13** 205 ff.
 - siehe auch Vertragsverletzung des Mieters*
 - Folgen der Pflichtverletzung **13** 206 ff.
 - Kündigungsrecht **15** 241 ff.
 - Verjährung **17** 15 ff.
- Politische Risiken, Versicherungsdeckung**
 - 22** 28, 30
- Pool Re, Terrorismusversicherung** **22** 71
- Positive Vertragsverletzung**
 - Flughafenbetreiber **23** 193
 - Regress des Versicherers beim Mieter **22** 94 ff.
- Preisabschlagsvereinbarungen** **23** 125
- Preiserhöhungsklauseln**
 - Transparenzgebot **7** 134 f.
- Preisklauselgesetz (PrKG)** **10** 130, 133 ff., 139 f.
- Preisklauseln** **10** 189
- Preisklauselverordnung (PrKV)** **10** 130, 134 ff.
- Prioritätsgrundsatz bei Konkurrenzschutz**
 - 23** 39
- Produkt-Haftpflichtversicherung** **22** 114
- Protokoll der Übergabe der Mietsache**
 - 14** 90 ff.
- Prozess und Insolvenz** **20** 130 ff.
 - Einleitung von Prozessen nach Eröffnung **20** 143 ff.

magere Zahlen = Randnummern

- laufende Prozesse **20** 135 ff.
- Unterbrechung **20** 135 f.
- Wiederaufnahme **20** 137 ff.
- Zwangsvollstreckung in der Insolvenz **20** 130 ff.

Punktion 3 1; 5 29

Quadratmetermiete 10 56f.; 14 259 ff.

Quittung bei Rückgabe 16 49

Radioaktivität und Versicherungen 22 44, 75a, 77

Rahmenvertrag

- Abgrenzung zum Mietvorvertrag **3** 6
- Rechtsnatur **3** 6

Rang

- beschränkte persönliche Dienstbarkeit **21** 66 ff.
- Bestehenbleibensvereinbarung **21** 69
- Dauernutzungsrecht **21** 66 ff.
- Ersatzwert **21** 74 f.

Rangvereinbarung in Sicherungsabrede 21 45 ff.

Ratenzahlung der Miete 10 32, 39

Raummiete

- Begriff **1** 9

Raumordnung 23 106

- Anpassung der Bauleitpläne **23** 106
- Einkaufszentren **23** 106
- Factory Outlet Center **23** 106

Raumtemperatur 14 261 ff.

Räumung 16 25 ff.

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **16** 36 f.
- Aussonderungsrecht **20** 120, 123 f., 130
- Einrichtungen **16** 26
- Endrenovierung **16** 36 f.
- gesetzliche Konzeption **16** 25 ff.
- Insolvenz des Mieters **20** 123 ff.
- kein konkludenter Aufhebungsvertrag **15** 269
- Nutzungsentgelt bei nicht ordnungsgemäßer Rückgabe **16** 39
- Rückbauverpflichtung des Mieters **13** 12 ff.; **16** 28 ff.
- Schönhitsreparaturen **16** 36 f.
- Teilräumung **16** 40 ff.
- Umfang der Pflichten des Mieters **13** 12 ff.; **16** 25 ff.
- Vermieterpfandrecht, Geltendmachung **16** 25
- vertragliche Vereinbarung **16** 36 ff.
- Verwirkung des Klagerechts **17** 111
- vorzeitige **15** 269
- Zwangsvollstreckung in der Insolvenz **20** 130 f.

Räumungstitel

- Bedeutung im Prozess wegen Nutzungsschädigung **16** 119

Räumungsvollstreckung aus notarieller Urkunde 12 10

Register

Rechte der Mietervertragsparteien nach dem UmwG 2 262 ff.

- Mieterseite **2** 264 ff.
- Risikobelastung **2** 265
- Vermieterseite **2** 263

Rechtliche Anforderungen an die Miet- sache 14 7 ff.

- Baugenehmigung **14** 11 ff., 16
- Einhaltung von (DIN-)Normen **14** 14, 21
- Erlaubnis, öffentlich-rechtliche **14** 13
- Konkurrenzschutz **14** 9
- Nutzungsbeschränkungen in WEG-Teilungserklärungen **14** 15
- Nutzungsgenehmigung **14** 12
- öffentlich-rechtliche Zulässigkeit der Nutzung **14** 10, 74
- Schwarzbauten **14** 11

Rechtsanwälte

- Konkurrenzschutz **14** 156 ff.
- Kosten als Verzögerungsschaden **13** 192 a

Rechtsfähigkeit 2 18 ff.

Rechtsmangel der Mietsache 14 7 ff., 302 ff.

- Abgrenzung zum Sachmangel **14** 7 ff.
- Abgrenzung zum Unvermögen **14** 76
- anfänglicher unbehebbarer **14** 75
- Begriff **14** 302 f.
- bei Überlassung der Mietsache **14** 75
- Doppelvermietung **14** 8, 75, 115, 307
- erhebliche Gebrauchsminderung **14** 308
- Konkurrenzschutz **14** 9, 304
- Leistungsstörungsrecht, Abgrenzung **14** 75 f., 234
- Privatrechte Dritter **14** 303 ff.
- Rechte im Sinne von § 536 Abs. 3 BGB **14** 303
- Rechtsfolgen **14** 309 ff.
- Schadensersatz **14** 75, 115
- Untervermietung **14** 305
- Zeitpunkt **14** 306

Rechtsnachfolge

- kraft Rechtsgeschäftes *siehe dort* **2** 342 ff.
- Rechtsnachfolger des Mieters **15** 113 ff.
- Zwangsverwaltung **19** 57

Rechtsnachfolge kraft Rechtsgeschäft

- 2** 342 ff.
- keine Rechtsnachfolge **2** 364 f.
- Parteiwechsel durch Vertrag *siehe dort* **2** 356 ff.
- Parteiwechsel durch Vertragsübernahme-klausel **2** 362 f.
- Übertragung des Handelsgeschäfts eines Kaufmanns *siehe dort* **2** 344 ff.
- Weiterführung unter altem Namen **2** 364 f.

Rechtswahlklausel 7 146

Rechtzeitigkeitsklausel 15 222

Regelverjährung 10 277, 294 ff.; 17 82 ff. *siehe Verjährung*

Register

- Regen als versichertes Risiko** 22 24
- Regress des Versicherers (§ 67 VVG)**

 - 22 94ff.

- Reichsgericht**

 - Rechtsprechung zum Konkurrenzschutz 14 116f.

- Renovierungen**

 - siehe auch Schönheitsreparaturen*
 - siehe auch Instandhaltung, Instandsetzung*
 - abwohnbare Mieterleistungen 15 85
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen 7 124; 13 172ff.; 16 36f., 144
 - Anfangsrenovierungen 12 7
 - Aufhebungsvertrag, Schlussrenovierungen 15 274
 - Ausschluss des Kündigungsrechts 15 85, 148
 - Summierungseffekt 7 112; 13 176; 16 144
 - Verjährung von Ansprüchen 17 16, 34

- Rentabilitätsvermutung** 14 340
- Reparatur der Mietsache** *siehe Instandsetzung*
- Repräsentant nach Versicherungsrecht** 22 111ff.
- Risikoverteilung im Mietverhältnis** 12 1ff.; 14 47ff.; 23 33f., 67ff.

 - siehe auch Gewinnerwartung des Mieters*
 - Betriebspflicht 13 125ff.
 - culpa in contrahendo 23 86
 - Geschäftsgrundlage 13 124ff.; 14 47ff., 237, 271ff.; 23 74f.
 - Mietminderung 23 68ff.
 - Shoppingcenter 14 48ff., 237, 271ff., 277; 23 33f., 67ff.
 - Umsatzmiete 23 81
 - Umweltmängel der Mietsache 14 271ff.
 - unvollständige Vermietung 23 71
 - vertragliche Übernahme des Ertragsrisikos 14 48; 23 79ff.
 - Verwendungsrisiko 14 48ff., 237
 - Werbewirksamkeit 23 70

- Rohrbruch**

 - Verkehrssicherungspflicht des Vermieters 14 216
 - versicherte Gefahr 22 14ff.

- Rolltreppen**

 - Verkehrssicherungspflicht des Vermieters 14 216

- Rubrum** 2 1ff., 44, 81f., 94, 124
- Rückbauverpflichtung** 13 12ff.; 16 26ff.

 - siehe auch Räumung*

- Rückgabe der Mietsache** 13 5ff.; 16 1, 4ff.

 - Abschalten von Wasser, Strom etc. 16 59f.
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen 16 36f.
 - Anspruchsvoraussetzungen 16 4ff.
 - Begriff der Rückgabe 16 6ff.
 - Beseitigungspflicht des Mieters 13 12ff.
 - Besitzaufgabe 13 9f.
 - Besitzneinräumung 13 9, 11ff.; 16 13ff.
 - Betriebsübergang 16 62f. *siehe dort*

fette Zahlen = Kapitel

- Beweislast 16 54
- Dritte 13 19ff.
- Einrichtungen, Beseitigung 13 12ff.; 16 28ff.
- Einstweilige Verfügung des Mieters 16 56
- Einstweilige Verfügung des Vermieters 16 57
- Fälligkeit der Rückgabepflicht 13 6f., 22a
- Herausgabeanspruch, Abtretung 16 18
- Herausgabeanspruch gegenüber Dritten 13 9; 16 60
- Hinweisschild auf neue Adresse des Mieters 16 35
- Insolvenz des Mieters 20 113ff.
- Kaufmännisches Bestätigungsschreiben 16 55
- Makler 16 19, 92
- Mitbesitz 16 16, 22
- Ort 16 12
- Quittung 16 49
- Räumungspflicht, Umfang 16 25ff. *siehe Räumung*
- Rückbauverpflichtung 16 28ff.
- Rückgabeprotokoll 16 48ff.
- Rückgabetermin 16 20, 91
- Schlüssel 13 10f.; 16 15ff., 92
- Sequestration 16 57
- Teiltrückgabe 13 16ff.; 16 40ff.
- Treuhänder, Rechtsanwalt 13 8
- Untermieter 13 19ff.; 16 14, 22f., 96f.
- verbotene Eigenmacht des Vermieters 16 56ff.
- verbotene Eigenmacht eines Dritten 13 20
- Verschlechterung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch 16 43ff.
- verspätete Rückgabe 16 64ff.
- vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache *siehe dort*
- Wirkung 13 24
- Vorenthalten der Mietsache 16 86ff.
- vorzeitige Rückgabe 16 10f.
- Zeitpunkt 16 7ff.
- Zurückbehaltungsrecht, Ausschluss 16 47
- Rückgewähranspruch des Garanten**

 - 12 228

- Rückgriffsanspruch des Garanten** 12 229
- Rücktritt des Versicherers** 22 98bfff.
- Rücktritt im Mietvertrag** 13 188f., 199f.; 15 3, 18ff.

 - Ausschluss 13 189
 - gesetzliche Rücktrittsrechte 15 18ff.
 - Insolvenz des Mieters (§ 109 Abs. 2 Satz 1 InsO) 20 61f.
 - Konkurrenz zu § 543 BGB 15 19
 - Rücktrittsvorbehalt in AGB 15 22
 - Unbedeutung in außerordentliche fristlose Kündigung 15 20
 - unberechtigter Rücktritt 15 23
 - Unmöglichkeit der Hauptleistung 13 219f.
 - vertragliche Rücktrittsrechte 15 22f.
 - Vorrang mietrechtlicher Sonderregeln 15 20

beck-shop.de

DIE FACHBUCHHANDLUNG

magere Zahlen = Randnummern

Sachmangel *siehe Mängel der Mietsache*

Sachverständigengutachten, Kosten **16** 208

Sale-and-Lease-Back **1** 44; **6** 149; **21** 2

Salvatorische Klausel

– Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 57, 147 ff., 176

– bei Wertsicherungsklauseln **10** 142

Samstag, Fälligkeit **10** 256

Sanierung von Böden **23** 210ff.

siehe auch Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Sanierungsgebiet

– Beendigung eines Mietverhältnisses **15** 278f.

Schadenregulierung

– Gebäude-Versicherung **22** 86ff.

– Haftpflichtversicherung **22** 130ff.

Schadenseinheit, Grundsatz **17** 106

Schadensersatz

– Abdingbarkeit **14** 346ff.

 Abmahnung **2** 218

– Allgemeine Geschäftsbedingungen **14** 348

– Anfangsmängel **2** 220

– Arbeitnehmer, Schadensersatz gegen den Vermieter **14** 342

– Arglist (§ 536 d BGB) **14** 347

– Aufhebungsvertrag **15** 273

– außerordentliche fristlose Kündigung **15** 174ff.

– Beschaffung von Ersatzräumen **15** 181

– Betriebspflicht, Verstoß **13** 135

– Betriebsunterbrechung **23** 192

– Beweislast **14** 344f.

– Differenzmethode **13** 195; **14** 340

– Dissens **5** 37

– Doppelvermietung **14** 115

– Duldungspflicht, Verstoß **13** 153

– einvernehmliche Aufhebung **15** 177f.

– entgangener Gewinn **13** 196f.; **14** 339, 341

– Ersatzräume, Kosten **14** 341; **15** 181

– Flughafen **23** 192ff.

– Gebrauchsbeeinträchtigungen des Mieters **14** 109, 331

– Gewerbliche Weitervermietung **2** 233

– Gläubiger nach Veräußerung **2** 219

– Grundstücksmiete **23** 217ff.

– Inkassokosten **13** 226

– Insolvenz des Mieters **20** 63, 67, 75, 78, 108

– Insolvenz des Vermieters **20** 80, 85ff., 112

– Konkurrenzschutz **14** 190

– Kündigung nach Zwangsversteigerung **19** 43

– Mahnkosten **13** 226

– Maklerprovision **14** 40f.

– Mängelanzeigepflicht, Verstoß **13** 101ff.

– Mängel der Mietsache **14** 329ff. *siehe Schadensersatz wegen Mietmängeln (§ 536a BGB)*

– Mietausfall **15** 179

– Mitverschulden **14** 343

– Nichteinlösungsschaden **14** 339

– Nichtleistung der Miete **13** 186f.

Register

- nutzlose Aufwendungen **14** 340
- Nutzungsschädigung **16** 64ff., 119ff.
- Rechtsanwaltskosten **13** 192a
- Rechtsmangel **14** 75, 115
- Rentabilitätsvermutung **14** 340
- Schadensersatz statt der Leistung bei beendeten Mietverhältnissen **16** 141f.
- Schadensersatz statt der Leistung bei Verzug des Mieters **13** 190a
- Schadensminderungspflicht des Vermieters **16** 130, 208f., 331; **20** 70
- Schönheitsreparaturen, nicht durchgeführte **13** 182; **16** 143ff.
- Selbsthilferecht des Mieters **14** 349
- Umfang des Schadens **16** 127
- Umzug **15** 181
- Unterlassungsanspruch **2** 203
- Verjährung **17** 7ff., 26
- Verzug **13** 221ff.; **14** 338; **15** 220; **16** 121ff.
- Vorenthalterung der Mietsache **16** 121ff.
- Vorteilsausgleichung **2** 222; **13** 198
- vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses **16** 320ff.
- „weiche“ Patronatserklärung **12** 201, 208
- Zwangsverwaltung der Mietsache **19** 65
- Schadensersatz wegen Mietmängeln**
 (**§ 536a BGB**) **14** 329ff.
- Abdingbarkeit **14** 346ff.
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **14** 348
- anfängliche Mängel **14** 330ff.
- anfänglicher Rechtsmangel **14** 75
- Anspruchsberechtigter **14** 342
- Arbeitnehmer **14** 342
- Arglist (**§ 536 d BGB**) **14** 347
- Beweislast **14** 344f.
- Doppelvermietung **14** 115
- Flughafen **23** 194
- Garantiehaftung des Vermieters **14** 330ff.
- Mitverschulden des Mieters **14** 343
- nachträgliche Mängel **14** 336ff.
- Selbsthilferecht des Mieters **14** 341
- Umfang des Anspruches **14** 339ff.
- Veräußerung der Mietsache **14** 333
- Verhältnis zu anderen Gewährleistungsrechten **14** 365
- Verschulden **14** 332, 336
- Verzug mit der Mängelbeseitigung **14** 350f.
- Schadensminderungspflicht des Vermieters**
 16 127, 316; **20** 70
- Schadstoffbelastung**
- Mangel der Mietsache **14** 267
- Scheingeschäft**
- anderer Nutzungszweck **5** 49
- Rechtsfolge **5** 47
- Strohmannsgeschäft **5** 50
- Zwangsversteigerungsverfahren **5** 48ff.
- Scheinkonsens** **5** 34
- Scherzerklärung** **5** 51

Register

- Schickschuld** 10 246 f.
- Schiedsgutachten** 10 179
- Schiedsgutachten zur Anpassung der Miethöhe** 10 191 ff.
 - Kosten 10 197
 - Neuverhandlung 10 195 f.
 - Schiedsgutachter 10 191
 - Toleranzschwelle 10 193
 - unbillige Entscheidung 10 192
- Schiedsgutachtenklausel**
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen 7 156 f.
- Schiedsklausel**
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen 7 155 ff.
- Schikaneverbot** 13 141
- Schimmelpilzbefall**
 - Mangel der Mietsache 14 268
- Schlüsselrückgabe**
 - Beginn der Verjährungsfrist 17 47 f.
 - Rückgabe der Mietsache 13 10 f.; 16 15 ff., 93 f.
 - Teilrückgabe 13 16; 16 16, 42
 - Transportrisiko 16 21
- Schlüsselübergabe** 5 8, 16, 14 54 ff.
- Schmerzensgeld**
 - culpa in contrahendo 4 47
- Schnee als versichertes Risiko** 22 23, 26, 29, 38, 41, 49
- Schönheitsreparaturen**
 - Abhilfefrist 15 163
 - Abmahnung bei Unterlassen 15 163
 - Abriss des Mietobjekts durch Vermieter nach Vertragsende 16 216
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen 7 124; 13 194 ff.; 16 36 f., 143 ff.
 - Auszug des Mieters ohne Schönheitsreparaturen 16 189 ff.
 - Begriff 13 180, 183 f.
 - Beweislast 16 224 f.
 - Duldungspflichten des Mieters 13 136 ff.
siehe dort
 - Durchsetzung 13 182; 16 225
 - Entbehrlichkeit von Leistungsaufforderung und Fristsetzung 16 179 ff.
 - ergänzende Vertragsauslegung 5 109
 - Erhaltungspflicht des Vermieters 14 209
 - Fälligkeit 13 181; 16 146 ff.
 - Fristen 13 179 f.
 - Fristenpläne 16 148 ff.
 - Fristsetzung 16 164 ff.
 - Geschäftsführung ohne Auftrag 16 227 f.
 - Gutachterkosten 16 208
 - Hauptleistungspflicht des Mieters bei Übertragung 13 169
 - Höhe des Schadensersatzanspruchs des Vermieters 16 217
 - Insolvenz des Mieters 20 54, 80, 125
 - Leistungsaufforderung 16 170 ff.
 - Leistungshindernisse 16 159

fette Zahlen = Kapitel

- Leistungsverweigerung des Mieters 16 181 ff.
- Mehrheit von Miatern 16 171
- Mitwirkungshandlung des Vermieters 16 178
- Nachmieter 16 212
- nicht fachgerechte Schönheitsreparaturen 16 211
- prozessuale Fragen 13 182; 16 225
- Qualitätsmaßstab 13 178
- Quotenklauseln 16 155
- Renovierungsarbeiten größeren Ausmaßes 16 167
- Renovierungintervalle 13 172 ff.
- Schadensersatzpflicht des Mieters 13 182; 16 143 ff.
- Summierungseffekt 7 112; 13 176; 16 144
- tatsächliches Schadensersatzverlangen des Vermieters 16 200 ff.
- Teilleistung des Mieters 16 162 f.
- überraschende Klausel 7 73
- Übertragung der Pflicht auf den Mieter 13 168 ff.
- Umbau der Mietsache nach Vertragsende 16 213
- Umfang des Schadensersatzanspruches 16 203 ff.
- ungerechtfertigte Bereicherung (§§ 812 ff. BGB) 16 232
- Unklarheitenregelung 7 92
- Unterlassen des Mieters 13 182, 200
- Veräußerung der Mietsache 16 221 ff.
- Verjährung von Ansprüchen 16 220; 17 7, 16, 33 f., 55 f.
- Vorteilsausgleichung 16 210
- während der Vorenthalten der Mietsache 16 110
- Zeitmietverträge 16 214
- Zwangsverwaltung der Mietsache 19 81
- Schorsteinreinigung**
 - Betriebskosten 11 131
- Schriftform**
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen 7 53, 157 f.
 - Anbietungsverpflichtung 3 83 f.
 - Änderung des Mietvertrages 6 63 ff.
 - Anlagen 6 47 ff., 82; 23 145
 - Anmietrecht 3 76 f.
 - Anwendungsbereich 6 11 ff.
 - Aufklärungspflicht 4 15
 - Auflockerungsrechtsprechung 6 46, 56, 74
 - Auslegung des Mietvertrages 6 34
 - Beweislast 6 111
 - Bürgschaft 12 136 f.
 - Dissens 5 32 f.
 - Einheitlichkeit der Vertragsurkunde 6 40 ff.
 - Einwand unzulässiger Rechtsausübung 6 103 ff.
 - elektronische Form 6 116 ff.
 - Erlaubnis zur Untervermietung 18 24 ff.

magere Zahlen = Randnummern

- Formmängel **6** 24ff.
- Funktionen **6** 7
- Grundstückserwerber **6** 106
- Hausordnung **6** 32, 36
- Heilung eines Formmangels **6** 109ff., 151ff.
- Hotelpacht **23** 143
- infektiöse Wirkung **6** 77
- Inventarverzeichnis **6** 55; **23** 144ff.
- Kündigung **15** 28f.
- Kündigungsausschluss **15** 95ff.
- Mietvertrag **6** 3ff.
- Mietvorvertrag **3** 18f.; **6** 12
- Nachtrag **6** 63ff., 84, 95
- nachträgliche Herbeiführung **6** 107ff.
- Nebenkostenabrechnung **11** 195
- Notarielle Beurkundung **6** 135ff.
- Optionserklärung **9** 26
- praktische Hinweise **6** 61f.
- Rechtsfolge der Nichteinhaltung **6** 5ff., 92ff.
- Rubrum *siehe dort*
- Telefax **6** 88
- Umfang des Schriftformerfordernisses **6** 21ff.
- Untermiet- und -pachtverträge **6** 11, 32
- Unterschrift **6** 79
- vereinbarte Schriftform **6** 125ff.
- Verhandlungsprotokoll **3** 37
- Verlängerungsklausel **6** 11
- Vertragsanpassung **8** 70
- Vertragspartner **2** 6, 38, 124
- Vertreter **6** 90
- Voraussetzungen **6** 17ff.
- Vormietrecht **3** 59f.; **6** 12
- Vorsorgeklausel **6** 62
- Schriftformklausel**
 - Kündigung **15** 28
 - Untermietverträge **18** 24ff.
- Schuldanerkenntnis, negatives**
 - Rückgabe der Mietsache **16** 51
- Schuldbeitritt** **12** 19, 231ff.
 - Abgrenzung zur Bürgschaft **12** 233, 236
 - Ausgleichsanspruch des Beigetretenen **12** 240
 - Form **12** 236
 - Gesamtschuldverhältnis **12** 231
 - keine Mitmieter **12** 234
 - Sicherungsfall **12** 237
 - Subsidiarität des Beigetretenen **12** 237
 - teilweise Akzessorität **12** 233
- Schuldrechtsreform**
 - Verjährung **10** 279f., 289, 295
- Schutzbereich des Mietvertrages** **2** 14; **14** 342
 - Anspruchsberechtigung für Schadensersatz **14** 342
- Schwacher Insolvenzverwalter** **20** 4, 15, 19, 29ff.
 - *siehe auch Insolvenzverwalter, vorläufiger*
- Schwarzbau als Mietsache** **14** 11

Register

- Schwebende Verhandlungen, Hemmung der Verjährung** **17** 91ff.
- Selbstständiges Beweisverfahren**
 - in der Insolvenz **20** 136
 - Verjährungsunterbrechung **10** 280, 302; **17** 90
- Selbstschuldnerische Bürgschaft** **12** 160ff.
 - *siehe auch Bürgschaft*
- Selbsttötung des Mieters** **15** 117ff.
- Selbstvornahmerecht des Mieters** **16** 226ff.
 - *siehe auch Aufwendungseratzanspruch des Mieters (§ 536a Abs. 2 BGB)*
 - Mitverschulden des Mieters **14** 343
 - Schönheitsreparaturen **13** 213
- Sequestration**
 - Anordnung der Zwangsverwaltung **19** 53
 - Sicherung des Rückgabearbeitspruches **16** 57
- Shoppingcenter** **23** 5, 10ff.
 - Ankermieter **23** 29
 - außerordentliche Kündigung **23** 68ff.
 - Begriff **23** 10ff.
 - Betriebspflicht des Mieters **13** 115ff.; **23** 14ff.
 - *siehe dort*
 - Ertragsrisiko **14** 47f.; **23** 33f., 67 *siehe Risikoverteilung im Mietverhältnis*
 - Factory Outlet Center **23** 6, 101ff. *siehe dort*
 - Garantiezusage **23** 83f.
 - Gesamtkonzept **23** 82
 - Geschäftsgrundlage **14** 47ff., 237, 277ff.; **23** 74f.
 - konkludente Betriebspflicht **23** 28
 - Konkurrenzschutz **14** 133ff., 138; **23** 35, 39ff. *siehe dort*
 - Leerstand **14** 48
 - Management **23** 97ff.
 - Mangel der Mietsache **14** 47f., 237, 277ff., 298; **23** 33f., 69ff.
 - Mieterflucht **23** 36
 - Mietminderung **23** 68ff.
 - Risikoverteilung **14** 47f.; **23** 33f., 66ff. *siehe dort*
 - Veräußerung **23** 53
 - vertragliche Übernahme des Ertragsrisikos **23** 79ff.
 - vollständige Vermietung **23** 71ff.
 - Werbegemeinschaft **23** 87ff. *siehe dort*
 - Werbewirksamkeit **23** 70
 - Zusicherung **14** 298; **23** 73, 83f.
 - Sicherheitsvorschriften nach Versicherungsrecht** **22** 104ff.
 - Sicherung des Mieters** **19** 44; **21** 1ff., 13ff.
 - beschränkte persönliche Dienstbarkeit **21** 14, 29ff. *siehe dort*
 - Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) **21** 16ff.
 - *siehe dort*
 - Eigentümerwechsel **21** 4ff.
 - Insolvenz des Vermieters **21** 8f., 33, 76ff.
 - Konkurrenzschutz **23** 66
 - Rechtsmissbrauch **21** 61ff.

Register

- Schutzbedürftigkeit von Erstehern der Mietsache **21** 62f.
- „sale-and-lease-back“ **21** 2
- Sicherungsabrede **21** 36ff.
- vorsätzliche Benachteiligung (§ 133 InsO) **21** 82
- Zwangsversteigerung **21** 6ff., 46, 60ff.
- Sicherung des Pächters** **23** 146
- Sicherung des Vermieters**
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen **12** 39ff., 59, 62, 96f., 109f.
 - Aufrechnung, Beschränkung **12** 6
 - Barkaution **12** 16, 34, 36, 95ff. *siehe dort*
 - Bürgschaft **12** 19, 125ff. *siehe dort*
 - Dauernutzungsrecht (WEG) **21** 27
 - ergänzende Vertragsauslegung **12** 29, 49
 - Ergebnisabführungsvertrag **12** 241ff.
 - Erhöhung der Sicherheitsleistung **12** 77ff.
 - Fälligkeit der Sicherheitsleistung **12** 58ff.
 - Garantievertrag **12** 20, 216ff. *siehe dort*
 - gesicherte Ansprüche **12** 48ff.
 - Gestaltung des Mietvertrages **12** 5ff.
 - Höhe der Sicherheit **12** 38ff.
 - Kündigungsrecht **12** 62
 - Mitmieter, Fehlverhalten **12** 55
 - Patronatserklärung **12** 20, 200ff. *siehe dort*
 - Räumungsvollstreckung **12** 10
 - Risikoreduzierung **12** 5ff.
 - Rückgewähr der Sicherheit **12** 83ff.; **15** 274; **16** 286ff.
 - Schuldbetritt **12** 21, 231ff. *siehe dort*
 - Sicherheiten **12** 15ff.
 - Sicherungsabrede **12** 28ff.
 - Sicherungsinstrumentarium **12** 5ff.
 - Sicherungsinteresse **12** 1ff.
 - Sicherungsbereignungen **12** 295, 298, 312
 - Sparkonto, Sparbuch **12** 17f., 114ff. *siehe dort*
 - Treuhandverhältnis **12** 30ff., 100
 - Verfallklauseln **12** 82
 - Verjährung **17** 23
 - Verjährungsfrist **12** 12
 - Verlustübernahmeverträge **12** 23, 241ff.
 - Vermieterpfandrecht **12** 24f., 283ff. *siehe dort*
 - Versicherungen **12** 13
 - Verwertung der Sicherheit **12** 73ff.
 - Vorauszahlung der Miete **12** 5
 - Wechsel der Vertragsparteien (§ 566a BGB) **12** 252ff. *siehe dort*
 - Wertpapiere, Verpfändung **12** 22, 198f.
 - Zurückbehaltungsrecht **12** 22
 - Sicherungsabrede**
 - Beendigung **21** 59
 - beschränkte persönliche Dienstbarkeit **21** 37ff.
 - ergänzende Vertragsauslegung **12** 29, 49
 - Form **21** 39
 - Inhalt **21** 40
 - Rangvereinbarung **21** 45ff.

fette Zahlen = Kapitel

- Rechtsgrund **21** 37f.
- Sicherungsfall **21** 43f.
- Sicherungsmaßnahmen im Insolvenzverfahren** **20** 17ff.
- Sittenwidrigkeit** **5** 55ff.; **8** 56; **10** 40ff., 120
- SMS**
 - Kündigung **15** 28, 51
 - Sondergebiet nach BauGB**
 - Einkaufszentren **23** 106
 - Factory Outlet Center **23** 106ff.
 - Sondergebietausweisung **23** 106ff.
 - Sonderkündigungsrechte** **15** 2, 103ff.; **19** 34ff.
 - Entfallen des Sonderkündigungsrechts **15** 135
 - Erbbaurecht, Erlöschen (§ 30 ErbbRVO) **15** 145f.; **21** 10
 - Erhaltung der Mietsache (§ 554 BGB) **15** 137ff.
 - erstmöglicher Termin **15** 104
 - formularmäßige Abbedingung **15** 116
 - Insolvenz **15** 149
 - Insolvenz des Mieters **20** 15, 65, 68, 71ff.
 - Insolvenz des Vermieters **20** 89a, 119; **21** 8f., 33, 76ff.
 - Insolvenzverwalter (§ 109 Abs. 2 InsO) **20** 15, 65ff., 71ff.
 - Insolvenzverwalter, vorläufiger **20** 15
 - juristische Person, Beendigung **15** 117
 - Modernisierung der Mietsache (§ 554 BGB) **15** 137ff.
 - Nacherfolge (§ 2135 BGB) **15** 147f.; **21** 10
 - Nießbrauch, Erlöschen (§ 1056 BGB) **15** 141ff.; **21** 10
 - Tod des Mieters (§ 580 BGB) **15** 113ff.
 - Überlegungsfrist **15** 136
 - Verlängerungsoption **15** 109
 - Verweigerung der Untermieterlaubnis **15** 122ff.
 - Verwirkung **15** 136
 - vorläufiger Insolvenzverwalter **20** 15
 - Wertsicherungsklausel, Verhältnis **10** 134
 - Zwangsversteigerung **15** 150; **19** 21f., 34ff.; **20** 119; **21** 6f., 60ff.
 - siehe Sonderkündigungsrechte nach § 57a ZVG*
 - 30-Jahres-Verträge (§ 544 BGB) **15** 105ff.
 - Sonderkündigungsrechte nach § 57a ZVG**
 - 15** 150; **19** 34ff.; **20** 119; **21** 6f.
 - Ausschluss **21** 7f.
 - dingliche Sicherung des Nutzungsrechts **19** 44; **21** 13ff., 60ff.
 - Einschränkung durch Finanzierungsbeiträge des Mieters **19** 35ff.
 - Einschränkungen nach Treu und Glauben **19** 36
 - Frist und Form **19** 41
 - Hotelpacht **23** 146
 - Kündigungstermin **19** 37ff.; **21** 7

beck-shop.de

DIE FACHBUCHHANDLUNG

magere Zahlen = Randnummern

- Schadensersatzansprüche des Mieters **19** 43
- Überlegungsfrist des Erstehers **19** 38
- Sonderzahlungen des Mieters** **10** 199 ff.
 - Ablösevereinbarungen **10** 199, 221 ff.
 - Abstandsvereinbarungen **10** 199, 221 ff.
 - Baukostenzuschüsse **10** 199, 231 ff. *siehe dort*
 - Mieterdarlehen **10** 201 ff.
 - Mietvorauszahlungen **10** 199, 212 ff.
 - Untermietzuschlag **10** 228 ff.
 - Vertragsabschlussgebühr **10** 227
- Sonnenstudio**
 - Mietzweck **14** 31
 - Schutz anderer Mieter **14** 17
- Sonntag als Tag der Rückgabe der Mietsache** **16** 8
- Sorgfalt des Mieters** **13** 86, 114
 - siehe auch* *Obhutspflicht*
 - siehe auch* *Vertragsverletzung des Mieters*
- Sortiment** *siehe Waren sortiment*
- Sozietäten** **2** 109 f., 310 ff.
 - Konkurrenzschutz **14** 156 ff.
- Spannungsklauseln** **10** 165 ff.
- Sparbuch, Sparkonto**
 - Banken-AGB **12** 118 f.
 - dinglicher Vollzugsakt **12** 115
 - formularvertragliche Vereinbarung **12** 119
 - Klage auf Pfandfreigabe **16** 315
 - Kündigungsfrist **12** 120
 - Mietsicherheit **12** 17 f., 114 ff.
 - Nachweispflichten des Vermieters **12** 121 ff.
 - Sicherungsabtretung **12** 18, 114
 - Sperrvermerk **12** 17 f., 117
 - Verwertung **12** 121
- Spezialimmobilien** **23** 1 ff.
 - Begriff **23** 2 ff.
 - Factory Outlet Center **23** 6, 101 ff. *siehe dort*
 - Flughäfen **23** 7, 178 ff. *siehe dort*
 - Grundstücke **23** 9, 197 ff. *siehe dort*
 - Hotels **23** 8, 130 ff. *siehe dort*
 - Shoppingcenter **23** 5, 10 ff. *siehe dort*
- Sphärenhaftung des Mieters** **13** 47 f.
- Sprinkleranlagen, Versicherungsschutz** **22** 16 f.
- Staffelmiete** **10** 15, 119 ff.
 - Begriff **10** 15, 119 f.
 - Beschränkungen **10** 127
 - Form **10** 122
 - Grenzen **10** 126 f.
 - Vorteile **10** 121
 - Wertsicherung durch Indexierung **10** 125
- Starker Insolvenzverwalter** **20** 3 f., 15, 19 ff.
 - siehe auch* *Insolvenzverwalter, vorläufiger*
- Stellplatz**
 - Schriftform **6** 32, 36
 - umsatzsteuerliche Teiloaktion **10** 115 f.
- Stellvertretung** **2** 24 ff.

Register

- Anscheinsvollmacht **2** 32
- Außen-GbR. *siehe auch* *dort* **2** 71 ff.
- der Juristischen Person **2** 123 f.
- Duldungsvollmacht **2** 31
- Hausverwalter **2** 29
- Kündigung **15** 60 ff.
- Nicht rechtsfähiger Verein *siehe auch* *dort* **2** 94 f.
- Partnergesellschaft **2** 106 f.
- Schriftform **6** 26, 90
- Vertreter ohne Vertretungsmacht *siehe auch* *dort* **2** 34 ff.
- Vollmacht **2** 25 ff.
- Vollmachtsklausel **2** 28; **7** 160 ff.; **15** 60, 72
- Zurückweisung (§ 174 BGB) **15** 61 ff.
- Steuerberater**
 - Konkurrenzschutz **14** 156 ff.
- Steuerverbindlichkeiten, Haftung bei Betriebsveräußerung** (§ 75 AO) **23** 163
- Stillschweigende Verlängerung** (§ 545 BGB) **9** 46 ff.
- Störung der Geschäftsgrundlage** *siehe Geschäftsgeschäft*
- Straßenreinigung**
 - Betriebskosten **11** 127
- Streik als versichertes Risiko** **22** 28 f.
- Streitverkündung** **13** 131
- Streitwert bei Mängeln der Mietsache** **14** 391
- Strohmannsgeschäft** **5** 50
- Strom**
 - Insolvenz des Vermieters **20** 89
 - während Vorenthalten der Mietsache **16** 59 f., 103
- Stufenklage**
 - bei Barkaution **16** 314
- Stundung**
 - Herausgabeanspruch nach Kündigung **15** 158
- Sturm**
 - als versichertes Risiko **22** 21 ff., 29, 35, 38 f., 49
 - Sturmversicherung **22** 21 ff.
- Subjektiver Fehlerbegriff** **14** 232
- Summierungseffekt**
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 112; **13** 176; **16** 144
- Supermarkt und Konkurrenzschutz** **14** 143, 146 f.; **23** 45, 58
- TA-Luft** **23** 219
- Tankstelle und Bodenverunreinigungen** **13** 36, 68; **23** 219
- Täuschung**
 - durch positives Tun **5** 77
 - durch Unterlassen **5** 78
 - Anfechtung **5** 76 ff.
- Technische Normen**
 - Nichteinhaltung als Mangel der Mietsache **14** 265

beck-shop.de

DIE FACHBUCHHANDLUNG

Register

Technologiezentrum, vertragsgemäßer

Gebrauch 13 55

Teilinklusivmiete 10 9; 11 44

Teilkündigung 15 43 ff.

Teilleistung

- der Miete 15 224
- der Überlassung der Mietsache 14 66
- Teilrückgabe der Mietsache 13 16 ff.

Teilungserklärung nach WEG

- Nutzungsbeschränkung 14 15, 43, 303
- Rechtsmangel 14 303

Teilungsversteigerung 19 45

siehe auch Zwangsvorsteigerung

Telefax

- Kündigung 15 28
- Zugang der Kündigung 15 51 f.
- Zurückweisung (§ 174 BGB) 15 62

Telegramm

- Kündigung 15 28

Temperatur der Mieträume 14 261 ff.

Termin der Kündigung 15 31

Terrorismus-Versicherung 11 132; 22 44, 70 ff.

- Extremus 22 73 ff.
- Lloyds 22 77
- Pool Re 22 71

Tierhaltung durch Mieter

- Kündigungsgrund 15 244

Tilgungsbestimmung bei Mietzahlung 10 241 ff.

Tod einer Partei 2 314 ff.

- Anteilsübertragung 2 321 f.
- GbR-Gesellschafter 2 325 ff.
- Gesamtrechtsnachfolge 2 318 ff.
- Kaufmann 2 323 f.
- Miterbe 2 328 f.
- Nießbrauchsberrechtigter 2 330 f.
- Sonderkündigungsrecht 15 113 ff.

Totaldissens 5 36

Tragfähigkeit von Decken und Fundamenten 14 20, 240, 266

Transparenzgebot

- Allgemeine Geschäftsbedingungen 7 129 ff.
- Bestimmtheitsgebot 7 135
- Einzelausprägungen 7 135
- Nebenkosten 7 135
- Unternehmer 7 132 f.
- Verbraucher 7 131
- Verständlichkeitsgebot 7 135

Treppe

- Mängel 14 242
- Verkehrssicherheit 15 212
- Verkehrssicherungspflicht des Vermieters 14 214, 216

Treu und Glauben

- arglistige Täuschung 5 82
- Gewährleistungsausschluss 14 381 ff.

fette Zahlen = Kapitel

- Kündigungsausschluss 15 92

– wichtiger Grund zur Kündigung 15 260 ff.

Treuhandverhältnis bezüglich Mietsicherheit 12 30 ff., 100

Trinkwasser

- Mangel der Mietsache 14 268 f.

Triple-Net-Miete 10 21; 13 167; 22 113

Überbelegung der Mietsache

- Kündigungsgrund 15 244

Überforderung des Bürgen 12 144

Übergabe der Mietsache siehe *Überlassung der Mietsache*

Übergabeprotokoll 14 87 ff.

Übergabetermin 14 57, 67 ff.

- Allgemeine Geschäftsbedingungen 14 69 f.
- Bedeutung 14 67 f.
- Haftungsbeschränkung 14 69 f.
- verspätete Übergabe 14 71 ff.

Übergangsvorschriften

- Fälligkeit der Miete 10 252

– Verjährung 10 304 ff.

Übergewichtstheorie 1 63 ff.

Überlassung der Mietsache 14 51 ff.

- Allgemeine Geschäftsbedingungen 7 125; 14 61, 69 f.

– Anfängliches Unvermögen 14 76

– Anfängliche Unmöglichkeit 14 72 ff.

– Bezugsfertigkeit 14 69, 88

– Erfüllungsverweigerung 14 83 f.

– Fixgeschäft 14 80

– Gebrauchsbeeinträchtigung 14 51; 15 192

siehe dort

– Hauptleistungspflicht 14 51

– Inhalt der Überlassungspflicht 14 51 ff.

– Kündigungsrecht wegen verspäteter Überlassung 14 69

– Mietbeginn und Übergabe 14 57 ff.

– nachträgliche Unmöglichkeit 14 77

– räumliche Grenzen der Überlassungspflicht 14 63 ff.

– Rechtsmangel 14 8

– Schlüssel 14 54 ff.

– Teilleistung 14 66

– Übergabetermin 14 57, 67 ff.

– Übergabeprotokoll 14 90 ff.

– Übergabezustand 14 85 ff.

– unbefugte Überlassung an Dritte 15 246 f.

– Verletzung der Überlassungspflicht 14 71 ff.

– Verzug 14 78 ff.

– Werbung an der Außenfläche der Mietsache 14 64 f.

– Zurückbehaltungsrecht 14 51

– Zustand bei Übergabe 14 85 ff.

Überlassungsentgelte 10 200

siehe auch *Sonderzahlungen des Mieter*

Übernahme 2 246

magere Zahlen = Randnummern

Übernahme des Mietvertrages

- Schriftform **6** 65 ff.

Überraschende Klausel

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 64 ff.
siehe dort

- Beispiele **7** 72 ff.

- Werbegemeinschaft **23** 88

Übertragung des Handelsgeschäfts eines Kaufmanns **2 344 ff.**

- auf Vermieterseite **2** 354 f.
- Einzelhandelskaufmann **2** 346
- Firmenfortführung **2** 349
- Vertragsübernahme **2** 350
- Zustimmung des Vermieters **2** 347 ff.

Überschwemmung als versichertes Risiko **22 33 ff.**

Übertragung von Pflichten auf den Mieter **13 46 ff.**

Überweisung der Miete **15 222, 229**

siehe auch Zahlungsverzug

Umbauten

- Räumung der Mietsache **4** 23, **16** 26 ff.

Umdeutung

- einer Kündigung **15** 77
- eines Rücktritts **15** 20

Umgehungsgeschäft

- Geschäftsraumiete **1** 69, 72; **5** 47, 49
- Vormietrecht **3** 49

Umlegungsgebiet

- Beendigung eines Mietverhältnisses **15** 277

Umsatz

- Begriff nach UStG **10** 70

- Schadensersatz bei Umsatrückgang **14** 341

- zugesicherte Eigenschaft **14** 300 f.

Umsatzklausel **10 190**

Umsatzmiete **10 5, 64 ff.**

- Abrechnung **10** 73 ff.

- Begriff **10** 5

- Betriebspflicht **10** 76; **13** 137, 158; **23** 24

- Ertragsrisiko **23** 80

- Gewinnbeteiligungsklausel **10** 190

- Inhalt **10** 66

- Kontrollrechte des Vermieters **10** 73 ff.

- Mindestmiete **10** 69

- Risikoverteilung **23** 82 *siehe Risikoverteilung im Mietverhältnis*

- Umsatzdefinition **10** 70 ff.

- Umsatzklausel **10** 190

- Vorauszahlungen **10** 74

- Zulässigkeit **10** 64 ff.

Umsatzsteuer

- Betriebskosten **11** 82 ff., 287 ff.

- ergänzende Vertragsauslegung **5** 108

- Festmiete **10** 4

- Forderung vom Vermieter **10** 105

- Formularverträge **10** 106 f.

- gemischt genutzte Immobilien **10** 113 ff.

- gesonderter Ausweis **10** 110

Register

- „keine umsatzsteuerschädliche Nutzung“ als

- Mietzweck **14** 35

- Miete **10** 73 ff.

- Nachweispflicht gegenüber dem Finanzamt
10 108

- Nebenkosten **10** 88; **11** 82 ff., 287 ff.

- Nutzungsschädigungen **16** 81

- Option zur Umsatzsteuerpflicht **10** 81 ff. *siehe dort*

- Schadensersatzleistungen **16** 322

- Schadensersatzumfang **16** 207

- Steuerbefreiung **10** 79 ff.

- Umsatz, Begriff **10** 70 f.

- Umsatzsteuervereinbarungen **10** 106; **14** 35

- Vertragsanpassung **10** 89

- Vorsteuerabzug **10** 82 ff., 92 ff., 105 ff.

Umsatzsteuergesetz (UStG)

- Umsatzbegriff **10** 70 f.

Umwandlung **2 234 ff.**

- Abspaltung **2** 239

- Aufspaltung **2** 239

- Ausgliederung **2** 239

- Einbringung **2** 243 f.

- Formwechsel **2** 241, 255

- Gründung einer NewCo **2** 247

- Identitätswahrung **2** 253 ff.

- Rechte der Mietvertragsparteien *siehe dort* **2** 262 ff.

- Reduzierung auf einen Gesellschafter
2 245

- Regelungsmöglichkeiten bei Vertragsabschluss
2 269 ff.

- Spaltung **2** 238

- Übernahme **2** 246

- Universalsukzession **2** 253 ff.

- Vermögensübertragung **2** 240

- Vermögensübertragung nach § 179a AktG
2 248

- Verschmelzung **2** 237

- Zustimmungserfordernisse **2** 257 ff.

Umwelt-Haftpflichtversicherung **22 112, 119 ff.**

Umweltmängel der Mietsache **14 271 ff.**

- siehe auch Mängel der Mietsache*

- siehe auch Risikoverteilung im Mietverhältnis*

Umzug

- Schadensersatz für Kosten **15** 181

Ungerechtfertigte Bereicherung (§§ 812 ff. BGB)

- Nutzungsherausgabeanspruch des Vermieters
16 134 ff.

- Schönheitsreparaturen **16** 219

- Verhältnis zur Störung der Geschäftsgrundlage
8 17

- Verwendungersatzanspruch des Vermieters
16 254 ff.

Ungestörter Gebrauch der Mietsache

- 14** 93 ff.

Register

Ungezieferbefall

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **13** 50
- Kündigung des Mieters **15** 205
- Mangel der Mietsache **14** 268
- Nebenkosten **11** 112

Unklarheitsklausel

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 89

Unmöglichkeit

- Abgrenzung zum Gewährleistungsrecht **14** 71 ff., 232 f.
- anfängliche **14** 71 ff., 232
- Anwendbarkeit des allgemeinen Leistungsstörungsrechts **14** 71 ff., 77
- der Mieterpflichten **13** 184 ff.
- der Überlassung der Mietsache **14** 71 ff.
- der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Mietsache **16** 304
- Gegenleistungspflicht, Schicksal **13** 188 f.
- Miete, Entrichtung **13** 216 f.
- nachträgliche **14** 77, 233
- Unvermögen **14** 76

Unsicherheiteneinrede (§ 321 BGB)

- Insolvenz des Mieters **20** 41 f.

Unterbrechung der Verjährung

- 10** 279, 282
17 91 ff.

Unterbrechung von Prozessen

- in der Insolvenz (§ 240 ZPO) **20** 135 ff.

Unterlassungsanspruch bei Gebrauchsbeinträchtigungen

Untermiete

- Abtretung der Mietrechte **18** 2
- Abtretungsklauseln **18** 88 ff.
- Änderung der Nutzungsart **15** 135
- Anfechtung **18** 13
- Anspruch auf Erlaubniserteilung **18** 19 ff.
- Ausgangslage **18** 1 f.
- Ausschluss des Kündigungsrechts **18** 16
- Ausschluss der Unter Vermietung **18** 16
- Betriebspflicht **18** 34
- Bindung an vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache **14** 44 f.
- Erlaubnis zur Unter Vermietung *siehe dort*
- Erlaubnispflichtige Unter Vermietung **15** 123; **18** 3 ff.
- Gebrauchsüberlassung **15** 124 ff.; **18** 3 ff.
- Gewinnabschöpfungsklausel **18** 34, 85
- Herausgabenanspruch gegen Unter Mieter **13** 17 ff.; **18** 60 ff.
- Haftung für den Unter Mieter **18** 57 ff.
- Konkurrenz **18** 51
- Kündigung des Mieters **15** 122 ff., 195; **18** 54 ff.
- Kündigung des Vermieters **15** 246 f.
- Nutzungsentzündigung **16** 78
- Preisbindungsklausel **18** 86 f.
- Rechtsmängel der Mietsache **14** 305
- Rückgabe der Mietsache **16** 14, 18, 22 f.
- Schutzbereich des Hauptmietvertrags **18** 12

fette Zahlen = Kapitel

- selbstständiger Gebrauch **15** 125

- Sonderkündigungsrecht des Mieters **15** 122 ff.
- unerlaubte Unter Vermietung **15** 122 ff., 246 f.; **18** 76 ff.

- unselbstständiger Mitgebrauch **15** 128

- Untermietzuschlag **10** 209 f.; **15** 131; **18** 31 f., 79

- Untermietzuschlagsklauseln **18** 82 ff.

- Unter-Untermiete, unbefugte **15** 246

- Verhältnis Mieter/Untermieter **18** 10 f.

- Verhältnis Vermieter/Untermieter **18** 12 ff.

- Verjährung **17** 23; **18** 74

- vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache **14** 44 f.

- Verweigerung der Erlaubnis **15** 122 ff.

- Verwirkung des Kündigungsrechts **18** 55

- **Untermietzuschlagsklauseln** **10** 228 ff.; **18** 82 ff.

Unternehmenspacht

Untreue des Vermieters (§ 266 StGB)

- Baukostenzuschüsse **10** 238

Unwirksamkeit des Mietvertrages

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 185 ff.

- Allgemeines **5** 39 ff.

- Anfechtung **5** 60 ff. *siehe dort*

- Bestätigung **5** 99 f.

- Beweislast **5** 97 f.

- bewusste Willensmängel **5** 46 ff.

- geheimer Vorbehalt **5** 46

- mangelnde Geschäftsfähigkeit **5** 41 ff.

- Salvatorische Klausel **5** 98

- Scheingeschäft **5** 47 *siehe dort*

- Sittenwidrigkeit **5** 55 ff.

- Teilunwirksamkeit **5** 95 ff.

- Verstoß gegen Formvorschriften **5** 94

- Verstoß gegen Verbots gesetz **5** 52 ff.

- Wucher **10** 44 ff., 113; **13** 2

Unwirksamkeit von AGB

- Rechtsfolge **7** 168 ff.

- Schadensersatzpflicht **7** 188 ff.

- Unterlassungsanspruch **7** 191 ff.

- Verbandsklage **7** 191 ff.

Upwards-only-Anpassung

- 10** 138, 167

Urkundsprozess

- Barkaution **16** 314

Valutaverhältnis bei Garantie

Veränderung der Mietsache

siehe Verschlechterung der Mietsache

Veräußerung der Mietsache

siehe auch Wechsel der Vertragsparteien

- Abdingbarkeit **2** 165, 181 ff.

- Anfechtung **2** 158

- anrechenbarer Baukostenzuschuss **10** 241

- Anwendungsbereich **2** 137 ff.

- Aufrechnung **10** 270

beck-shop.de

DIE FACHBUCHHANDLUNG

magere Zahlen = Randnummern

- Barkautonen **12** 255, 259, 271; **16** 313f.
- Baukostenrücksüsse **10** 249
- Beendigung vor Eigentumsübergang **2** 179f.
- Bürgschaften **2** 201
- durch Insolvenzverwalter **20** 117ff.
- Garantiehaftung des Vermieters **14** 333
- Insolvenz des Vermieters **20** 117ff.
- keine Pflicht zur Vertragsanpassung **2** 184
- Konkurrenzschutz **2** 205ff.
- mehrere Eigentümer **2** 141
- mehrere Erwerber **2** 145
- Mieterdarlehen **2** 215f.; **10** 207ff.
- Mietminderung **2** 223
- Mietsicherheiten **2** 185ff.; **12** 252ff.
- Möglichkeiten des Erwerbers zur Vertragsbeendigung **21** 5ff.
- Nebenkosten **2** 203f.
- Objekt aus der Insolvenzmasse **2** 189
- Patronatserklärungen **2** 186
- Schönheitsreparaturen **16** 221ff.
- Schutz des gutgläubigen Mieters **2** 173ff.
- selbstschuldnerische Bürgenhaftung **2** 163
- Sicherung des Mieters **21** 4ff.
- Sparforderungen **2** 195
- Übertragung von Rechten vor Eigentumsübergang **2** 178
- Veräußerung eines Teils der Mietsache
siehe dort **2** 166
- Veräußerung vor Überlassung **2** 146
- Verjährungsbeginn **17** 62f.
- verlorener Baukostenzuschuss **10** 222
- Vermieterpfandrecht **2** 202
- Verpflichtungserklärung des Veräußerers **2** 224ff.
- Verwendungsersatzansprüche **2** 217
- Wegnahmerecht des Mieters **16** 294ff.
- Zusüsse **2** 209ff.

Veräußerungsverbot bei Zwangsversteigerung **19** 8

Verbandsklage **7** 191ff.

Verbesserung der Mietsache **15** 137ff.

siehe auch Modernisierungen

- Sonderkündigungsrecht des Mieters (§ 554 BGB) **15** 137ff.

Verbogene Eigenmacht des Vermieters

13 149, 194; **14** 97ff.; **16** 56ff.

- Kündigungsrecht des Mieters **14** 359

– Rechtsfolgen **14** 97ff.

- Zurückhalten von Versorgungsleistungen **13** 194; **14** 212

Verbogene Eigenmacht eines Dritten

- Herausgabeanspruch des Vermieters **13** 20a

Verbotsgesetz i. S. v. § 134 BGB **5** 52ff.

Verfall der Mietsicherheit **12** 82

Verfallklauseln **12** 82

Verfügungsbefugnis

- Entzug bei Zwangsverwaltung **19** 53

Register

Verfügungsverbot, gerichtliches

- Insolvenzverfahren **20** 18f.
 - ohne Insolvenzverwalter **20** 33
- Vergleichsmiete, ortsübliche** **10** 19
siehe auch ortsübliche Vergleichsmiete
- Verhandlungszeitraum, Hemmung der Verjährung** **10** 289; **17** 91ff.
- Verjährung** **10** 277ff.; **17** 1ff.
- Abdingbarkeit kurzer Fristen **10** 284
 - abgetretene Rechte **17** 44
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 123; **17** 77ff.
 - Ansprüche Dritter **17** 23f.
 - Ansprüche des Mieters **17** 32ff., 72
 - Ansprüche des Vermieters **17** 4ff., 45ff., 67ff.
 - Ansprüche gegen Dritte **17** 23f.
 - Aufrechnung **10** 285; **17** 91, 101
 - Aufwendungsersatzansprüche des Mieters **14** 354; **16** 258ff.; **17** 33ff.
 - Beginn der kurzen Verjährung **17** 45ff. *siehe auch Verjährungsbeginn*
 - Berechnung der kurzen Verjährungsfrist **17** 64f.
 - Beschädigung nicht vermieteter Gegenstände **17** 18ff.
 - Beschädigung von Eigentum Dritter **17** 20
 - Beweislast **17** 114
 - Bürgschaft, Verjährungeinrede **12** 178ff.; **16** 307
 - culpa in contrahendo **4** 56f.
 - Delikt **17** 3, 14, 68, 72
 - Erfüllungsanspruch des Vermieters **17** 25
 - Ersatzansprüche des Vermieters **17** 66
 - Erschwerung der Verjährung **10** 278, 283; **12** 9; **17** 73ff.
 - Gewährleistungsansprüche **17** 41
 - Hemmung **10** 298ff.; **16** 318; **17** 91ff.
 - Höchstfristen bei Regelverjährung **17** 85ff.
 - Instandhaltungsverpflichtung **17** 16
 - Klage gegen Bürigen **12** 180
 - konkurrierende gesetzliche Ansprüche **17** 67ff.
 - kurze Verjährungsfrist (§ 548 BGB) **10** 273; **17** 1ff.
 - Leistungsverweigerungsrecht **17** 31, 113
 - Minderungsrecht **17** 41
 - Nebenansprüche des Vermieters **17** 17
 - Nebenkosten **11** 241ff.
 - Neubeginn der Verjährung **10** 302f.; **17** 99ff.
 - Nutzungsentschädigungsansprüche **16** 116; **17** 25
 - Personenschäden **17** 29
 - Prozess und Verjährung **17** 113ff.
 - Rechtsfolge **17** 31, 113
 - Regelverjährung **10** 278, 289, 295ff.; **17** 77ff.
 - Renovierung **17** 16, 34

Register

- Rücktritt **10** 287f.
- Sanierung, Ausgleichsansprüche **23** 212f.
- Schäden nach Mietvertragsende **17** 22
- Schadensersatzansprüche des Mieters **17** 37f.
- Schadensersatzansprüche des Vermieters **17** 7ff., 55, 86f.
- Schönheitsreparaturen **16** 211; **17** 7, 16, 33f., 55f.
- Schuldrechtsreform **10** 279f., 289
- sittenwidrige Schädigung **17** 68
- titulierte Ansprüche **10** 292
- Übergangsvorschriften **10** 305ff.
- Umgestaltung durch Mieter **17** 14
- Unterbrechung der Verjährung **16** 318; **17** 91ff.
- Veränderung und Verschlechterung der Mietsache **17** 4ff., 13, 15
- Verjährungsbeginn **17** 45ff. *siehe dort*
- Verjährungsfrist, Verkürzung **17** 78
- Verjährungsfrist, Verlängerung **12** 9; **17** 74, 78f.
- vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten **17** 73ff.
- Verwendungersatzanspruch des Mieters **16** 116; **17** 34, 40
- Verzicht auf Einrede **10** 284
- Wegnahmerecht des Mieters **16** 300ff.; **17** 36ff., 58, 63
- Wirkung **10** 280, 283; **17** 31, 113
- Zahlung der Miete **17** 25, 82
- Zerstörung der Mietsache **17** 11, 26
- Zurückbehaltungsrecht **10** 276f.

Verjährungsbeginn

- Annahmeverzug des Vermieters **17** 51
 - Ansprüche des Mieters **17** 58ff.
 - Ansprüche des Vermieters **17** 45ff.
 - ohne Besitz der Mietsache **17** 49f.
 - Regelverjährung **10** 294; **17** 85
 - Rückgabe der Mietsache **17** 45f.
 - Schadensersatz statt der Leistung **17** 74
 - Schlüsselübergabe **17** 47f.
 - teilweise Rückgabe von Mietsachen **17** 53
 - Veräußerung der Mietsache **17** 62f.
 - Wiederherstellungsanspruch **17** 52
- Verkehrssicherungspflichten** **14** 214ff., **13** 77, 109ff.
siehe auch Erhaltung der Mietsache
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **13** 113
 - Erhaltungspflicht des Vermieters **14** 214ff.
 - Flughafenbetreiber **23** 194
 - Grenzen der Vermieterpflicht **14** 215
 - Haftpflichtversicherung **22** 115, 119
 - Kontroll- und Überwachungspflichten des Vermieters **13** 112; **14** 218
 - Sorgfaltsmaßstab **13** 114
 - Streitkündigung **13** 114
 - Übertragung der Pflichten auf den Mieter **13** 110ff.; **14** 217

fette Zahlen = Kapitel

- Verletzung **4** 8ff.
- Vermieter als Pflichteninhaber **13** 109
- Vollstreckung **13** 114
- während Vorenthaltung der Mietsache **16** 105

Verkehrswert (Gemeiner Wert), Versicherung

Verlängerungsklauseln

- Verlorener Baukostenzuschuss** **10** 234ff.
- Abstandszahlungen **10** 239
- Begriff **10** 234
- Eigentumswechsel **10** 240
- Kündigungsaußchluss **10** 235
- Mietdauer **10** 235
- Mietvorauszahlung, Verhältnis **10** 232, 235
- Rückzahlungsanspruch **10** 236
- Sonderkündigungsrecht in der Zwangsversteigerung **19** 34
- Zulässigkeit **10** 234
- Zwangsversteigerung **19** 34

Verlustübernahmeverträge

Vermieter

- Ansprüche und Rechte bei Pflichtverletzungen des Mieters **13** 183ff.
- Erhaltungspflichten **14** 192ff.
- Insolvenz **20** 90ff. *siehe Insolvenz des Vermieters*
- Sicherung des Vermieters **12** 1ff. *siehe dort*
- Überlassung der Mietsache **14** 51ff.
- verkehrswesentliche Eigenschaft **5** 71

Vermieterpfandrecht

- 12** 24f., 283ff.
- abgesonderte Befriedigung (Insolvenzverfahren) **20** 294
- Anwartschaftsrecht **12** 289, 296f.
- Durchsetzung (Einstweilige Verfügung) **12** 308
- Entfernung des Pfandobjekts **12** 301ff.
- Entstehung **12** 284ff.
- Erlöschen (§ 562a BGB) **12** 301ff.
- Gegenstand **12** 287ff.
- gesicherte Forderungen **12** 291f.
- Insolvenz des Mieters **20** 40, 87ff., 141
- Insolvenzeröffnungsverfahren **20** 40
- Insolvenzverfahren **20** 87ff.
- Konkurrenz zu anderen Sicherungsrechten **12** 295ff.

- Kundenkarteien **12** 290
- Nutzungsentschädigungsansprüche **16** 83
- Räumung der Mietsache **16** 25f.
- unpfändbare Sachen **12** 290
- vertragliche Ergänzung **12** 311ff.
- Verwertung **12** 310
- Wegnahmerecht des Mieters, Verhältnis **16** 303, 305
- Widerspruch bei Drittverwertung **12** 314
- Wiederaufnahme eines Prozesses **20** 141

Vermieterwechsel

- Betriebskostenabrechnung **11** 279ff.
- Vermietung vom Reißbrett **9** 8f.

magere Zahlen = Randnummern

Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung

22 114

Verfälschung von Wertpapieren 12 22, 198 f.

Verschlechterung der Mietsache

- Ansprüche in der Zwangsverwaltung 19 81
- Verjährung 17 4 ff.

Verschlechterung der Vermögensverhältnisse

- Insolvenz des Mieters 20 3 ff.
- Kündigung 20 1, 6 ff.

Verschmelzung

- gesetzlicher Übergang des Mietvertrages 12 278 ff.
- Miet sicherheit 12 278 ff.
- Verschlechterung der Vermögenslage des Übernehmers 12 281

Verschulden

- Allgemeine Geschäftsbedingungen 14 385
- Anwalt 15 229
- bei Vertragsschluss *siehe culpa in contrahendo*
- des Mieters 15 216
- des Vermieters 15 203, 216
- Erfüllungs gehilfe 15 230
- nachträgliche Mängel, Schadensersatz 14 336
- Zahlungsverzug 15 228 ff.

Versicherte Gefahren

- Ausschlusstatbestände bei Allgefahren-Versicherungen 22 44 f.
- Blitzschlag 22 4, 6, 9
- Brand 13 70; 22 4, 6 ff., 60, 96 f.
- Erdbeben 22 26, 29, 39
- Erdrutsch 22 26, 29, 40
- Erweiterungen des Versicherungsschutzes 22 12
- Explosion 22 4, 6, 10
- Fahrzeuganprall 22 29, 31 f.
- Flugkörper, Absturz 22 6, 11
- Hagel 22 23, 25, 29, 35, 38
- Heizungsanlage 22 14
- Kernenergie, Radioaktivität 22 44, 75a, 77
- Krieg 22 44, 75a, 77
- Lawinen 22 23, 26, 29, 44
- Leitungswasser 22 29, 35, 49, 69
- Mietverlustschäden 22 51, 63 ff.
- politische Risiken 22 28, 30
- Regen 22 23
- Rohrbruch 22 14 ff.
- Schnee 22 23, 26, 29, 38, 41, 49
- Streik 22 29 f.
- Sturm 22 21 ff., 29, 35, 38 f., 49
- Sturmflut 22 23, 38, 44
- Terrorismus 22 44, 70 ff.
- Triple-Net-Mietverträge 22 113
- Überschwemmung 22 26, 29, 36 ff.
- unbenannte Gefahren bei All-Risk-Versicherungen 22 42, 48
- Verkehrssicherungspflicht 22 115, 119

Register

- Vermieter als Arbeitgeber 22 120
- Vermieter als Bauherr 22 120a
- Vermieter als Grundeigentümer 22 118 f.
- Versicherungen** 11 132; 22 1 ff.
- Gebäude-Versicherung 22 3 ff.
- Haftpflichtversicherung 11 132; 22 112 ff.
- Haftungsfreizeichnungen 13 42
- Sachversicherung 11 132
- Terrorismusversicherung 22 44, 70 ff.
- Versicherungsfragen**
- Allgefahren-Versicherung 13 42; 22 39 ff., 83
- allgemeine Bedingungen 22 5
- All-Risk-Versicherung 13 42; 22 42 ff., 83
- Anzeigepflicht des Versicherungsnehmers 22 98af., 100 ff.
- Ausschlusstatbestände 22 44 f.
- Basisdeckung 22 4, 28
- Besichtigung des Objekts vor Vertragsschluss 22 99
- Betriebskosten 11 132; 22 2, 78 ff.
- Bodenverunreinigungen 22 61
- Dekontamination von Erdreich 22 46, 61
- Entschädigungsleistung 22 86 ff.
- Extended Coverage Versicherung 22 27 ff.
- Extremus, Terrorismusversicherung 22 73
- Feuerversicherung nach AFB 22 4 ff.
- Gebäude-Versicherung 22 3 ff.
- Gefahren *siehe Versicherte Gefahren*
- Gefahrerhöhung 22 101 ff., 111 f.
- Gemeiner Wert, Versicherung 22 93
- Haftpflichtversicherung 22 114 ff.
- Hagelversicherung 22 25
- Haus- und Grundeigentümer-Haftpflicht 22 118 ff.
- Kostenpositionen 22 46 f.
- Leitungswasserversicherung 22 13 ff.
- Neuwertversicherung 22 87 ff.
- Obliegenheiten des Versicherungsnehmers 22 98 ff.
- Radioaktivität 22 44, 75a, 77
- Regress des Versicherers beim Mieter (\$ 67 VVG) 22 94 ff.
- Repräsentant 22 111 ff.
- Rücktrittsrecht des Versicherers 22 100 f.
- Schadenregulierung bei Gebäude-Versicherung 22 86 ff.
- Schadenregulierung bei Haftpflichtversicherung 22 130 ff.
- Sicherheitsvorschriften, Einhaltung 22 104 ff.
- Sturmversicherung 22 21 ff.
- Terrorismusversicherung 22 44, 70 ff.
- Umwelt-Haftpflichtversicherung 22 122 ff.
- Verkehrswertversicherung 22 93
- VGB-Versicherungen 22 49 ff., 63 ff.
- Wohngebäude-Versicherung (VGB) 22 49 ff.
- Zeitwertversicherung 22 92
- Zurechnung von Mieterverhalten 22 111 ff.

Register

Versicherungskosten

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **22** 85
- Betriebskosten **11** 132; **22** 2, 78 ff.

Versicherungspflicht des Mieters **13** 49

Versorgungsleistungen des Vermieters

siehe auch Erhaltung der Mietsache

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **13** 50
- Erhaltungspflichten des Vermieters **14** 210 ff.
- Insolvenz des Vermieters **20** 99 f.
- Instandhaltung und Instandsetzung von Versorgungsleitungen **13** 50; **14** 211 f.
- Übertragung auf Mieter **13** 50
- während Vorenthalten der Mietsache **16** 103
- Zurückhaltung wegen Verzugs mit Zahlungen **13** 194a; **14** 212

Versorgungsunternehmen **14** 213

Verpätungsschaden *siehe Verzug*

Versteckter Dissens **5** 34 ff., 64

Versteigerung der Mietsache **19** 1 ff.

siehe auch Zwangsvorsteigerung der Mietsache

Verteilungsmaßstab

- Heizkosten **11** 324 ff.
- Nebenkosten **11** 162 ff.

Vertragsabschlussgebühr **10** 227

Vertragsdauer

- 30-Jahresgrenze (§ 544 BGB) **9** 39 ff.
- Abschlussoptionen **9** 36
- Änderung **9** 15 ff., 37 f.
- Beginn **9** 4 ff.
- Ende **9** 12 f.
- gesetzliche Grenzen **9** 2 f.
- Kündigungsverzichtsklauseln **9** 34 ff.
- Optionsklauseln **9** 22 ff.
- Terminologie **9** 1
- Verlängerungsklauseln **9** 17 ff.
- Vertragsfreiheit **9** 2 f.

Vertragsfreiheit

- Grundsatz der Vertragsfreiheit **5** 39 f.

Vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache

13 26 ff.; **14** 2 ff., 24 ff.

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **13** 29, 35
- Art der Nutzung **13** 58 ff.
- Beeinträchtigung *siehe Gebrauchsbeeinträchtigung*
- Beschränkung durch Vertrag **14** 36 ff.
- Beschreibung im Mietvertrag **14** 24 ff.
- Beweislastverteilung **13** 28 ff.
- DIN-Normen, Einhaltung **14** 14, 21
- Einzelfälle vertragsgemäßen Gebrauchs **13** 57 ff.
- Erhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs **14** 192 ff.
- Erreichbarkeit der Mietsache **14** 18 f.
- Erweiterung und Fortentwicklung **14** 39 ff.
- Gebrauchsüberlassung an Dritte **13** 54 ff.; **14** 44 ff.

fette Zahlen = Kapitel

- geeigneter Zustand, Erhaltungspflicht des Vermieters **14** 4
- Gewährleistungsausschluss bei Überschreitung **14** 380
- Grenze **13** 54 ff.
- Haftungsausschlüsse und Haftungsbegrenzungen **13** 39 ff.
- Hauptleistungspflicht des Vermieters **13** 26
- Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen **14** 201 ff.
- Intensität der Nutzung **13** 67 ff.
- Konkretisierungen **13** 36 ff.
- Mängel der Mietsache **14** 240 ff. *siehe dort*
- Pflichtenübertragung auf den Mieter **13** 46 ff.
- rechtliche Anforderungen **14** 7 ff. *siehe dort*
- Rechtsfolgen nicht vertragsgemäßen Gebrauchs **13** 72 ff.
- subjektiver Fehlerbegriff **14** 240
- tatsächliche Anforderungen **14** 17 ff., 240
- Unterlassen der Nutzung, Betriebspflicht **13** 71
- Untermiete **14** 44 f.
- Verkehrssicherungspflichten des Vermieters **14** 214 ff.
- Versicherungspflicht des Mieters **13** 49
- Versorgungsleistungen des Vermieters **14** 210 ff.
- vertragliche Gestaltungen **13** 31 ff.; **14** 5 f.
- Verwendungsrisiko und Störung der Geschäftspraktik **14** 47 ff.
- Wechsel des Gebrauchs anderer Mieter **14** 40
- Wohnraum **14** 5
- Zustand der Mietsache bei Übergabe **14** 85 ff.

Vertragsinhalt

- essentialia negotii **5** 26, 36
- Inhaltskontrolle bei AGB **7** 94 ff.
- Schranken der Inhaltskontrolle **7** 137

Vertragsparteien

- Anscheinsvollmacht **2** 32
- Betreuung **2** 39 ff.
- Bruchteilsgemeinschaften **2** 111 ff.
- Duldungsvollmacht **2** 31
- Ehegatten **2** 56 ff.
- Einzelkaufleute **2** 43 f.
- EWIV (Europäische Wirtschaftliche Interessenvereinigung) **2** 99 ff.
- Gesamthandsgemeinschaften *siehe dort* **2** 60 ff.
- Geschäftsfähigkeit *siehe dort* **2** 18 ff.
- Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) *siehe dort* **2** 62 ff.
- Gesellschafterwechsel *siehe dort* **2** 301 ff.
- Gewerbliche Weitervermietung *siehe dort* **2** 45 ff., 230 ff.
- Gründungsgesellschaften *siehe dort* **2** 283 ff.
- Idealverein **2** 93 ff.
- Juristische Person *siehe dort* **2** 119 ff.
- Kaufbricht nicht Miete (§ 566 BGB) **2** 134 ff.
- Kommanditgesellschaft (KG) **2** 90, 294 ff.

magere Zahlen = Randnummern

- Kommunaler Zweckverband **2** 297
- Lebensgemeinschaften **2** 59
- Liquidator **2** 337
- Löschung einer eingetragenen Gesellschaft
siehe dort **2** 332 ff.
- natürliche Person **2** 16 ff.
- Nichtrechtsfähiger Verein *siehe dort* **2** 92 ff.
- Offene Handelsgesellschaft (OHG) **2** 86 ff., 292 f.
- Parteien kraft Amtes **2** 42
- Parteiwechsel durch Vertrag *siehe dort* **2** 356 ff.
- Parteiwechsel durch Vertragsübernahmeklausel **2** 362 f.
- Partnerschaftsgesellschaften/Sozietäten **2** 106 ff., 310 ff.
- Personenmehrheiten/-handelsgesellschaften
siehe dort **2** 49 ff.
- Rechte der Mietvertragsparteien nach dem UmwG *siehe dort* **2** 262 ff.
- Rechtsfähigkeit **2** 18 ff.
- Rechtsnachfolge kraft Rechtsgeschäft *siehe dort* **2** 342 ff.
- Rubrum **2** 1 ff., 44, 81 f., 94, 124
- Schadensersatz *siehe dort* **2** 218 ff.
- Schriftform **2** 6, 38, 72 ff., 124
- Sozietäten **2** 109 f., 310 ff.
- Stellvertretung *siehe dort* **2** 24 ff.
- Tod einer Partei *siehe dort* **2** 314 ff.
- Übertragung des Handelsgeschäfts eines Kaufmanns *siehe dort* **2** 344 ff.
- Umwandlung *siehe dort* **2** 234 ff.
- Veräußerung der Mietsache *siehe dort* **2** 134 ff.
- Vertragsschluss **2** 8 ff.
- Vertreter ohne Vertretungsmacht *siehe dort* **2** 34 ff.
- Wechsel der Vertragsparteien *siehe dort* **2** 131 ff.

Vertragsschluss

- Annahme **5** 11 ff. *siehe dort*
- Antrag **5** 3 ff. *siehe dort*
- Dissens **5** 28 ff.
- Internet **5** 2; **6** 111 ff.
- konkludenter Vertragsschluss **5** 15 ff.
- Mietvertrag **5** 1 ff.

Vertragsstrafe **13** 210 ff.

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 123; **13** 210 ff.
- Höhe der Strafe **13** 212
- Mieter nicht Unternehmer **13** 213
- Vorfälligkeitsklausel **13** 210a

Vertragsübernahme

- Anfechtung **5** 81 *siehe dort*
- Sicherungsmittel **12** 271 ff.

Vertragsverhandlungen

- Abbruch der Vertragsverhandlungen **4** 28 ff.
siehe dort

Register

Vertragsverletzung des Mieters **13** 183 ff.

- Abmahnungserfordernis **15** 248
- Auffangtatbestand des § 543 Abs. 1 BGB **15** 257 ff.
- Einzelfälle **15** 244
- erhebliche Vertragsverletzung (§ 543 Abs. 1 BGB) **15** 257 ff.
- Gefährdung der Mietsache **15** 243 ff.
- Kündigungsrecht **15** 241 ff.
- Mietzahlung, Unterlassen **13** 185 ff.
- Nebenpflichtverletzungen **13** 208
- Obhutspflichtverletzung **13** 208, 208b
- Sorgfaltspflichtverletzung **13** 208, 208b; **15** 243
- unbefugte Überlassung an Dritte **15** 246 f.
- Unmöglichkeit der Leistung **13** 184 ff.
- Untermiete, unbefugte **15** 246 f.
- Verjährung von Ansprüchen **17** 13 ff.

Vertragszweck *siehe Mietzweck*

Vertrauensverhältnis, Zerstörung

- Kündigung des Mietverhältnisses **15** 260, 262

Vertreter ohne Vertretungsmacht **2** 34 ff.

- Annahme **5** 20

Vertretung *siehe Stellvertretung*

Verwahrung

- Abgrenzung zum Mietvertrag **1** 35 ff.

Verwaltungsakt zur Aufhebung eines Mietverhältnisses **15** 4, 276 ff.

- Enteignung **15** 277
- Entschädigungsanspruch **15** 280
- Sanierungsgebiet **15** 278 f.
- Umlegungsgebiet **15** 277

Verwaltungskosten

- Ansetzbarkeit **11** 19 f.
- Begriff **11** 18
- Facility Manager **11** 27 f.

Verwender

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 19 ff.

Verwendungsersatz **14** 349 ff.; **16** 260 ff. *siehe auch Aufwendungsersatzanspruch des Mieters* (§ 536a Abs. 2 BGB)

Verwendungsrisiko *siehe Risikoverteilung im Mietverhältnis*

Verwendungszweck der Mietsache *siehe Mietzweck*

Verwertung einer Mietsicherheit **12** 73 ff.

- Sparbuch **12** 121 ff.
- Vermieterpfandrecht **12** 310
- Wertpapiere **12** 199

Verwirkung **17** 103 ff., 116 f.

- Beweislast **17** 117
- Herausgabeanspruch gegen Untermieter **13** 24
- Mängelrechte des Mieters **14** 384
- Nachzahlungsanspruch bei Betriebskosten **11** 217 ff.; **17** 106
- Nachzahlungsanspruch bei Indexmiete **10** 151

Register

- prozessuale Fragen **17** 116 ff.
- Umstandsmoment **17** 105
- Verwendungseratzanspruch des Mieters **16** 269
- Zeitmoment **17** 104
- Verzinsung der Barkaution** **12** 108 ff.
- Verzinsungspflicht** **12** 108 ff.
- Verzögerungsschaden** **13** 192 ff., 206
siehe auch Verzug
- Verzug**
 - Annahmeverzug *siehe dort*
 - des Mieters **13** 190 ff.
 - entgangener Gewinn **13** 196 f.
 - Fixgeschäft **14** 80
 - Kündigung **13** 199 f.
 - Mängelbeseitigung, Schadensersatz **14** 338
 - mit Überlassung der Mietsache **14** 75 ff.
 - Rücktritt **13** 199 f.
 - Schadensersatz statt der Leistung **13** 195
 - Verzögerungsschaden **13** 192 ff.
 - Verzögerungsschaden bei verspäteter Rückgabe der Mietsache **16** 121 ff.
 - Verzögerungsschaden bei verspäteter Übergabe der Mietsache **14** 81
 - Vorteilsausgleichung **13** 198
 - Zahlungsverzug des Mieters *siehe dort*
- VGB-Versicherungen** **22** 49 ff., 63 ff.
- Vollmacht** **2** 25 ff.
 - Kündigung des Mietvertrags **15** 60
 - Zurückweisung (§ 174 BGB) **15** 61 ff.
- Vollmachtsklausel** **2** 28
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 160 ff., 181; **15** 60, 72
- Vollständigkeitsklausel**
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 167
- Vollstreckung**
 - Betriebspflicht des Mieters **13** 151
 - Einstweilige Verfügung **13** 130 f.
 - Vollstreckungstitel **19** 3 f.
 - Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht **13** 114
 - Wegnahmerecht des Mieters **16** 308
 - Zwangsversteigerung **19** 1 ff. *siehe dort*
 - Zwangsverwaltung **19** 56 ff. *siehe dort*
- Vollstreckungsgegenklage**
 - bei Bürgschaft **16** 318
- Vollvermietung**
 - zugesicherte Eigenschaft **14** 277, 298
- Vorausklageginrede, Verzicht** **12** 160
- Vorbehalt, geheimer** **5** 46
- Vorenthaltung der Mietsache** **16** 69 ff., 86 ff., 121 ff.
 - Nutzungsschädigungsansprüche **16** 86 ff.
 - weitere Schadensersatzansprüche **16** 121 ff.
- Vorfälligkeitsklauseln** **13** 249 ff.
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan**
 - (§ 12 BauGB) **23** 105, 111
siehe auch Bauplanungsrecht

fette Zahlen = Kapitel

Vorläufiger Insolvenzverwalter *siehe Insolvenzverwalter, vorläufiger*

Vormerkung

- Dauernutzungsverhältnis (WEG) **21** 23

Vormietrecht

- Absicherung im Erstvertrag **3** 64
- Änderung des Erstvertrages **3** 53
- anwendbare Vorschriften **3** 44
- Aufhebung des Erstvertrages **3** 52
- auflösende Bedingung **3** 52
- aufschiebende Bedingung **3** 52
- Ausübungsfrist **3** 57
- Ausübungsrecht **3** 48, 57
- Bindung des Erwerbers **3** 71 ff.
- Doppelvermietung **3** 62 ff.
- Form **3** 59 f.
- Incentives **3** 66
- Inhalt **3** 48 ff.
- Maklerabrede **3** 67
- Mitteilungspflicht **3** 54 f.
- Personengebundenheit **3** 74
- Rechtsfolge **3** 62 ff.
- Rechtsnatur **3** 43
- Rücktrittsrecht **3** 52
- Übertragbarkeit **3** 74
- Umgehungsgeschäft **3** 49
- Veräußerung der Mietsache **3** 72
- Vereitelung **3** 48, 65, 68
- Vererblichkeit **3** 74
- Verzicht **3** 58
- Vormietfall **3** 49 ff.

Vormundschaftsgericht

- Genehmigung **5** 44

Vorrang von Individualabreden

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 76 ff.

Vorschussanspruch

- Aufwendungseratzanspruch des Mieters **14** 354; **16** 243
- Einstweilige Verfügung **16** 271
- Schönheitsreparaturen **13** 182
- Zwangsverwaltung der Mietsache **19** 66

Vorsteuerabzug

- siehe auch Umsatzsteuer*

Vorteilsausgleichung

- 13** 198

Vorvertrag

- siehe Mietvorvertrag* **3** 4 ff.

Vorzeitige Beendigung des Mietvertrages

- Schadensersatzansprüche **16** 311 ff.

Währungsgesetz

10 133

Warenlager

- Gegenstand des Vermieterpfandrechts (§ 562 BGB) **12** 285

Waren sortiment

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **23** 18
- Bindung über Mietzweckvereinbarung **14** 36 ff.

- Factory Outlet Center **23** 115 ff.

magere Zahlen = Randnummern

- Haupt- und Nebenartikel **14** 139 ff.; **23** 56
- Konkurrenzschutz bei Sortimentsänderung **14** 123; **23** 57
- öffentliches Recht **23** 115 ff.
- Sortimentsbindung **23** 18, 115 ff.

Wärmecontracting **11** 105

Wärmelieferung **11** 104

Wärmedämmung **14** 262

Warmmiete **10** 10 ff.

- Bruttowarmmiete **10** 13
- Nettowarmmiete **10** 14

Warmwasserkosten

- Betriebskosten **11** 110

Wartungskosten **11** 33 ff.

Wasser

- Versorgung bei Vermieterinsolvenz **20** 99 ff.
- Versorgungsleistung des Vermieters **14** 210 ff.
- während Vorenthaltens der Mietsache **16** 58, 100

Wasserkosten

- Betriebskosten **11** 100
- Warmwasser **11** 110

Wasserqualität

- Kündigungsgrund **15** 196

Wechsel der Vertragspartei **2** 131 ff.

siehe auch Veräußerung der Mietsache

- Abbedingung von § 566a BGB **12** 263
- Gesellschafterwechsel *siehe dort* **2** 301 ff.
- Gewerbliche Weitervermietung *siehe dort* **2** 45 ff., 230 ff.
- Gründungsgesellschaften *siehe dort* **2** 283 ff.
- Löschung einer eingetragenen Gesellschaft *siehe dort* **2** 332 ff.
- Rechte und Pflichten des Erwerbers **12** 252 ff.
- Rechte und Pflichten des Veräußerers **12** 263 ff.
- rechtsgeschäftliche Übertragung des Mietvertrages **12** 271 ff.
- Rechtsnachfolge kraft Rechtsgeschäfts *siehe dort* **2** 342 ff.
- Sicherungsmittel (§ 566a BGB) **12** 151 ff.
- Tod einer Partei *siehe dort* **2** 314 ff.
- Umwandlung *siehe dort* **2** 234 ff.
- Verschmelzung (§ 2 UmwG) **12** 278

WEG

- Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) **21** 16 ff.
siehe dort
- Umsatzsteuerfreiheit **10** 79
- Teilungserklärung **14** 15, 42 f., 303
- Zwangsversteigerung **19** 46 ff.

Wegfall der Geschäftsgrundlage

siehe Geschäftsgrundlage

Wegnahmerecht des Mieters **16** 2, 263 f.

- Abtretbarkeit **16** 290
- Abwendungsrecht des Vermieters **16** 275 ff.
- Anspruch auf Gestattung der Wegnahme (§ 258 Satz 2 BGB) **16** 273

Register

- Aufwendungen, Abgrenzung **16** 265
- Ausschluss des Wegnahmerechts **16** 295 f.
- Beseitigungspflicht **16** 272
- Beweislast **16** 297 f.
- Einrichtungen, Begriff **16** 264 ff.
- entschädigungslose Übernahme der Einrichtung durch den Vermieter **16** 283
- Gegenstand des Wegnahmerechts **16** 267
- Insolvenz des Vermieters **20** 108
- Nutzungsersatzansprüche des Mieters **16** 274
- Schadensersatzansprüche des Mieters **16** 284
- Trennungsrecht (§ 258 Satz 1 BGB) **16** 272
- Unmöglichkeit der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes **16** 296
- Veräußerung der Mietsache **16** 285 ff.
- Vereitelung durch Vermieter **16** 284
- Verjährung **16** 291 ff.; **17** 36 ff., 58, 63
- Verkauf der Einrichtungen an Nachmieter **16** 277
- Vermieterpfandrecht **16** 294 f.
- Verzicht **16** 274
- Vollstreckung **16** 299
- wesentliche Bestandteile der Mietsache **16** 269

Weitervermietung

- kein konkludenter Aufhebungsvertrag **15** 269

Werbegemeinschaft

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **23** 88 ff.
- Begriff **23** 87
- Beitragszahlung **23** 96
- Geschäftsführung **23** 97 ff.
- gesellschaftsvertragliche Regelung **23** 94 ff.
- Kündigungsausschluss **23** 95
- „Pre Opening“-Phase **23** 91
- Shoppingcenter **23** 87 ff.
- Vertragsstrafe **23** 92
- Zwangsmitgliedschaft **23** 88 ff.

Werbung an der Außenfläche der Mietsache **14** 64

Werkleistungen als Mietleistung **10** 32; **13** 3, 213 ff., 241

Werkstatt

- Gesundheitsgefährdung **15** 208

Werktag **10** 238

Werkvertrag

- Abgrenzung zum Mietvertrag **1** 33 ff.

Wertersatz **21** 67

Wertsicherungsklauseln **10** 128 ff.

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **10** 155
- Basisjahr **10** 149 f.
- Dauernutzungsrecht (WEG) **21** 24
- ergänzende Vertragsauslegung **5** 109
- Indexmiete **10** 25, 129 ff.
- Indexverfall **10** 164
- Gesamtnichtigkeit des Mietvertrags **10** 152
- Gewinnbeteiligungsklausel **10** 190

Register

– Gleitklauseln mit automatischer Mietanpassung **10** 136 ff.

– Kostenelementeklauseln **10** 186 ff.

– Leistungsvorbehalt **10** 174 ff.

– Nebenkostenpauschale **10** 132; **11** 354 ff.

– Preisklauseln **10** 189

– Preisklauselverordnung **10** 130

– prozentuale Änderung **10** 146 ff.

– Salvatorische Klausel **10** 142

– Schriftform **6** 64

– Sonderkündigungsrecht **10** 142

– Spannungsklauseln **10** 165 ff.

– Staffelmiete **10** 125 ff.

– Umsatzklauseln **10** 190

– unangemessene Benachteiligung **10** 144 ff.

– upwards-only-Anpassung **10** 144, 158

– Veräußerung der Mietsache **2** 112 f.

– Verwirkung der Ansprüche **10** 160; **17** 108

Wesentliche Bestandteile der Mietsache **16** 269

Wettbewerbsrecht

– Konkurrenzschutz **14** 133, 180 f.

Wettbewerbsverbote **14** 180 f.

Widersprüchliches Verhalten

– Unwirksamkeit der Kündigung **15** 94

Wiederaufnahme von Verfahren

– in der Insolvenz **20** 137 ff.

Wiederherstellung der Mietsache

– Verjährung des Anspruches des Vermieters **17** 11 ff.

Wirtschaftliche Identität bei Betriebsübergang **23** 160 ff.

Wirtschaftlichkeit

– Betriebskosten **11** 9 ff.

Wohngebäude-Versicherung (VGB) **22** 49 ff., 63 ff.

Wohnraum

– Begriff **1** 52

Wohnraummiete

– Abgrenzung zur Geschäftsraummiete **1** 12, 48 ff., 63 ff.

Wohnung

– Begriff **1** 53

Wohnungseigentum *siehe WEG*

Wohnungseigentumsgesellschaft

– Betriebskosten **11** 290 ff.

Wucher **5** 9; **10** 44 ff., 113; **13** 2

Wucherähnliches Missverhältnis **5** 58

Zahlungsunfähigkeit des Mieters

siehe auch Insolvenz des Mieters

– kein Ausschluss des Zahlungsverzugs **13** 185; **15** 227

Zahlungsverbot bei Zwangsverwaltung **19** 66 f.

Zahlungsverzug des Mieters

– Abdingbarkeit der Kündigungsmöglichkeit **15** 239 f.

fette Zahlen = Kapitel

- Abmahnung entbehrlich **15** 232
- Absendung des Geldes **15** 222
- anwaltliche Beratung, fehlerhafte **15** 229
- Aufrechnung **15** 233 ff.
- Ausschluss einer Kündigung **15** 233
- Auswirkungen auf eine Bürgschaft **12** 98
- Beweislast **15** 237 f.
- Entbehrlichkeit der Abmahnung **15** 176
- entgangener Gewinn **13** 233 f.
- Insolvenz des Mieters **20** 14 *siehe dort*
- Kündigungstatbestände **13** 199 f.; **15** 218 f.
- Leistungshandlung **15** 222
- Mahnung **15** 221
- Mietminderung **15** 229
- Mietrückstand **15** 218 f.
- Nebenkosten **15** 220
- Rechtzeitigkeitsklausel **15** 222
- Rücktritt **13** 199 f.
- Schadensersatz **13** 195 ff.
- Teilleistungen **15** 224
- Unwirksamkeit einer Kündigung **15** 233
- Verschulden **15** 228 ff.
- Verzugszinsen **15** 220
- Voraussetzungen einer Kündigung **15** 220 ff.
- Vorteilsausgleichung **13** 198
- Zahlungsunfähigkeit **15** 227
- Zurückbehaltungsrechte **15** 226 f.
- Zeitablauf, Beendigung des Mietverhältnisses** **15** 1, 5 ff.
siehe auch Befristung
- Zeitwertversicherung** **22** 83, 88
- Zerstörung der Mietsache** **15** 188
- Erhaltungspflicht des Vermieters **14** 227 f.
- keine Pflicht zur Wiederherstellung **14** 227
- teilweise Zerstörung **14** 228
- Verjährung von Ansprüchen des Vermieters **17** 9
- Zins auf Barkauktionen** **12** 108 ff.
- Zubehör, Rückgabe** **16** 16
- Zugang der Kündigung** **15** 48 ff.
- Beweislast **15** 56
- Einschreiben **15** 53
- Gerichtsvollzieherzustellung **15** 58
- Rechtzeitigkeit **15** 55
- Telefax **15** 51 f.
- übliche Geschäftszeiten **15** 52
- unbekannter Aufenthalt **15** 59
- Zugangsvereitung **15** 53 f.
- Zugang der Mängelanzeige nach § 536c BGB** **13** 95 ff.
- Zugangsbeschränkungen zur Mietsache**
- Kündigungsrecht **15** 196
- Zugesicherte Eigenschaft** **14** 293 ff.; **23** 73
- Beispiele **14** 298 ff.
- Eigenschaft der Mietsache **14** 297
- Form **14** 296
- Garantiehaftung des Vermieters **14** 330 ff.

magere Zahlen = Randnummern

- Gegenstand **14** 297
- Qualität der Zusicherung **14** 294ff.

Zurechnung

- erweiterte **13** 51
- formularvertragliche Regelung der Zurechnung **13** 52
- von Mieterverhalten gegenüber Versicherer **22** 111ff.
- von Verschulden **13** 51

Zurückbehaltungsrecht **10** 275ff.

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **14** 313
- Ausschluss **10** 277; **14** 313; **16** 47
- Ende **14** 310
- Gewährleistungsrechte des Mieters, Verhältnis **14** 310ff.
- Insolvenz des Mieters **20** 41f.
- Miete **10** 275ff.; **14** 310ff.
- Mietminderungsrecht **10** 276
- Nebenkosten **10** 276; **11** 221
- Nichtüberlassung der Mietsache **14** 51
- Nichtleistung einer Sicherheit **12** 43
- Umfang **14** 311
- Umsatzsteuerausweis, Ausbleiben **10** 110
- verjährt Ansprüche **10** 286
- Versorgungsleistungen des Vermieters **14** 212
- Zahlungsverzug **15** 226f.
- Zwangsverwaltung der Mietsache **19** 73

Zurückweisung der Kündigung (§ 174 BGB) 15 61ff., 68

Zuschlag in der Zwangsversteigerung **19** 29ff.

siehe auch Zwangsversteigerung

Zustand der Mietsache bei Übergabe **14** 85ff.

siehe auch Vertragsgemäßer Gebrauch

Zustellung

- Kündigung **15** 58f.
- Vollstreckungsvoraussetzung **19** 2, 5

Zustimmung des Vermieters

- zur Änderung des vertragsgemäßen Gebruchs **14** 39

Zutrittsrechte des Vermieters **13** 141, 146ff.

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **13** 148
- Terminabsprache **13** 146
- Umfang **13** 147

Zwangsgeld **13** 133

Zwangshaft **13** 133

Zwangshypothek **19** 4

Zwangsvorsteigerung der Mietsache **19** 1ff.

- Ablösungsrecht des Mieters **19** 22ff. *siehe dort*
- Anmeldung von Baukostenzuschüssen **19** 35
- Anordnung **19** 7
- Antrag **19** 6
- Aufrechnung **10** 270ff.
- Aufrechnung des Mieters **19** 15, 25
- Bedingung bei Liegenlassungserklärungen **21** 67
- Beschlagnahme **19** 8

Register

- Beschwerde gegen den Zuschlag **19** 20f.
- Bestehenbleibensvereinbarung **21** 69
- Beteiligung des Mieters am Verfahren **19** 16ff.
- Dauernutzungsrecht **21** 57ff., 60ff.
- dingliche Sicherung des Mietverhältnisses **19** 44; **21** 55ff.
- geringstes Gebot **21** 61
- Insolvenz des Vermieters **20** 117ff.
- Mietzahlung **19** 9ff.
- Schadensersatzanspruch des Mieters **19** 43
- Sicherung des Mieters **21** 13ff., 33 *siehe dort*
- Sonderkündigungsrecht **15** 150; **19** 21f., 34ff.; **20** 119; **21** 6ff., 55ff.
- Verfügungen über die Miete **19** 9ff.
- Voraussetzungen **19** 1ff.
- Teilungsversteigerung **19** 45
- Verhältnis zur Zwangsverwaltung **19** 49, 85f.
- WEG, Besonderheiten der Versteigerung **19** 46ff.
- Zuschlag **19** 29ff.

Zwangsvorsteiger

- Abrechnung von Betriebskosten **11** 282f.; **19** 61ff., 92
- Bestellung **19** 53
- Haftung **19** 54f., 64f.
- Insolvenz des Vermieters **19** 93; **20** 103
- Kündigungsmöglichkeiten **19** 79
- Neuabschluss von Mietverträgen **19** 74ff.
- Prozessführungsbefugnis, Ende **19** 89
- Zahlungsverbot **19** 60

Zwangsvorsteigerung **19** 49ff.

- Antragsrücknahme **19** 88f.
- Aufhebung der Zwangsverwaltung **19** 83ff.
- Aufrechnung **19** 71f.
- Barkaution **19** 82
- Beschlagnahme **19** 53, 58ff.
- bestehende Mietverhältnisse **19** 56ff.
- Beteiligte **19** 54
- Einmalzahlung der Miete **19** 69
- Einstweilige Verfügung **19** 51
- Entzug der Verwaltungsbefugnis **19** 53, 63
- Insolvenz, Verhältnis **19** 93ff.
- Instandhaltung und Instandsetzung **19** 64ff.
- Kündigung von Mietverhältnissen **19** 79
- Mitauffallschaden **19** 80
- Mieten **19** 58ff., 85ff.
- Mietvorauszahlungen **19** 68, 90
- Modernisierung **19** 67
- Nebenkosten **11** 282f.; **19** 61ff., 92
- Nutzungsschädigung **19** 80
- Verhältnis zur Zwangsversteigerung **19** 56, 85f.
- Verschlechterung der Mietsache **19** 81
- Voraussetzungen **19** 50ff.
- Wirkungen **19** 53ff.
- Zahlungsverbot **19** 60f.

beck-shop.de

DIE FACHBUCHHANDLUNG

Register

- Zurückbehaltungsrecht **19** 64, 73
 - Zwangsverwalter **19** 53ff. *siehe dort*
- Zwangsvollstreckung**
- Aussonderungsrecht **20** 130, 134
 - in der Insolvenz **20** 130ff.
 - Insolvenzforderungen **20** 131ff.

fette Zahlen = Kapitel

- Neubeginn der Verjährung **17** 99, 101
 - Zahlungsansprüche in der Insolvenz **20** 131ff.
- Zweckentfremdungsverbot** **5** 54; **15** 192
- Zwischenvermietung** *siehe gewerbliche Weitervermietung* **2** 45