

Beck professionell

## Richtig vermieten

Rechtssicherheit für den Vermieter

Bearbeitet von  
Von Dr. Jürgen Herrlein

3. Auflage 2019. Buch. 380 S. Softcover  
ISBN 978 3 406 73015 3  
Format (B x L): 14,1 x 22,4 cm

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

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

schnell und portofrei erhältlich bei

  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](http://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.

# Stichwortverzeichnis

## A

Abmahnung 262  
Abnahmeprotokoll 85  
Abrechnung 319  
Abrechnung der Betriebskosten 110  
Abrechnungsfrist 112  
Abrechnungsjahr 324  
Abrechnungsmaßstab 119  
Abrechnungspflicht 111  
Abrechnungsprüfung 325  
Abrechnungssaldo 125  
Abrechnungszeitraum 112, 324  
Abschlusszwang 38  
Alkoholiker 276  
Alleinauftrag 39  
Allgemeine Geschäftsbedingungen 45  
Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz 22  
Anbahnung des Mietvertrags 21  
Änderungsvorbehalt 119  
Angehörige des Haushalts 281  
Ankündigung der Arbeiten 228  
Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme 178  
Ankündigungsfrist 230  
Anlage der Sicherheit 58  
Antidiskriminierungsstelle 33  
Antidiskriminierungsverbände 33

Aufbewahrungspflicht 352  
Aufrechnung 68  
Aufwendungsersatz 231  
Aufzug 100, 104  
Ausschluss von Einwendungen 129  
Außenbeleuchtung 103  
Ausübungsfrist 264  
**B**  
Bagatellgrenze 347  
Bankbürgschaft 60  
Bankeinzugsermächtigung 69  
Barkaution 57, 319  
Bauabzugsteuer 343  
Bauleistung 345  
Bauliche Veränderungen 227  
– durch den Mieter 233  
Bedingung 241  
Beendigung des Mietverhältnisses 241  
Belegeinsicht 126  
Belegkopien 29, 128  
Belegprüfung 325  
Beleidigungen 275  
Beleuchtung 103  
Beseitigungsanspruch 31  
Besichtigungsrecht  
– des Vermieters 237  
Bestellerprinzip 41  
Betriebskosten 93, 310

- Veränderung 130
- Betriebskostenabrechnung
  - Änderungsvorbehalt 119
  - Form 115
  - Haushaltsnahe Dienstleistungen 329
  - Mietminderung 125
- Betriebskostenarten 97
- Betriebskostenvorauszahlung
  - Anpassung 130
  - Umlage 95
- Betrug 276
- Beweislast 223
- Brandmeldeanlage 106
- Breitbandkabelnetz 64
- Breitbandnetz 105
- Bruttowarmmiete 93
- Bürgen 320
- Bürgschaft 59
- Bürgschaftsurkunde 60

## C

Contracting 106

## D

- Dachrinnenreinigung 106
- Datenschutz 359
- Datenschutzbeauftragter 361
- Datenweitergabe 361
- Diebstahl 276
- Diskriminierungsverbot 22, 26, 27
- Drittmittel 157
- Drogenhandel 276

## E

- Ehegatte 250
- Eichfrist 134
- Eichgesetz 132
- Eichrecht 132
- Eigenbedarf 279
  - vorgetäuschter 355
- Eigentumsvorbehalt 308
- Eigentumswohnung 321
- Einsparung von Energie und Wasser 230
- Einsparung von Primärenergie 171

- Einwendungen des Mieters 126
- Einzugsermächtigung 69
- Energetische Modernisierung 170
- Energieausweis 36
- Energieeffizienz 108
- Entwässerung 99
- Erben 250
- Erbengemeinschaft 48, 250, 292
- Erdgeschossmieter 100
- Erhöhung des Gebrauchswerts 173
- Ersatzmieter 245

## F

- Familienangehörige 250, 280
- Fensterreinigung 217
- Feuerlöscherwartung 106
- Flächenabweichung 49
- Flächenschlüssel 121
- Form
  - Mietvertrag 43
- Formularverträge 45
- Fortsetzungsfiktion 247
- Fortsetzungswiderspruch 247
- Freistellungsauftrag 329
- Freistellungsbescheinigung 346
- Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs 255

## G

- Gartenpflege 102
- Gebäudehaftpflichtversicherung 104
- Gebäudereinigung 101
- Gebrauchseinschränkung 321, 322
- Gebrauchsgewährung 215, 321
- Gebrauchsüberlassung an Dritte 27
- Gemeinschaftsantenne 64
- Gemeinschaftsantennenanlage 105
- Geruchsbelästigungen 276
- Gesetzliches Pfandrecht 299
- Gesundheitsgefährdung 272
- Gewerbliche Weitervermietung 66
- Grillen 71
- Grundsteuer 98, 348
- Grundstückslasten 98

**H**

Haftpflichtversicherung 104  
 Härteeinwand 181  
 Hauptpflichten 216  
 Hausfrieden 274  
 Hausfriedensbruch 276  
 Haushaltsnahe Dienstleistung 329, 331  
 Haushaltsnahe Handwerkerleistung 331  
 Haushaltsnahes Beschäftigungsverhältnis 330  
 Hausmeister 89, 100  
 Hausordnung 70  
 Haustiere *Siehe* Tierhaltung  
 Hauswart 104  
 Hundegebell 275

**I**

Indexmiete 144, 212  
 Insolvenz des Mieters 303  
 Insolvenzverfahren 309  
 Instandhaltung 216  
 Instandsetzung 216  
 Internet 64

**J**

Jahressperrfrist 147

**K**

Kaltmiete 94  
 Kappungsgrenze 154, 156, 168  
 Kautionsabrechnung 317  
 Kellerfeuchte 52  
 Kinder 250  
 Kinderlärm 275  
 Klauselkontrolle 46  
 Kleinreparaturen 56, 217  
 Kleintiere *Siehe* Tierhaltung  
 Klimaschutz 171  
 Kontrahierungszwang 31  
 Kopierkosten 129  
 Kostentrennung 122  
 Kündigung 253  
 Kündigung des Mietvertrags 253  
 Kündigungsbeschränkung 294

Kündigungsgrund 253, 270  
 Kündigungsrechtsverzicht 50  
 Kündigungsverzicht 66  
 Kündigung wegen Eigenbedarfs 279  
 Kündigung wegen Gefährdung der Gesundheit 271  
 Kündigung wegen Modernisierung oder Sanierung 290  
 Kündigung wegen Störung des Hausfriedens 273  
 Kündigung wegen Verzugs mit der Sicherheitsleistung 277  
 Kürzungsrecht 124

**L**

Lärmstörungen 275  
 Lastschriftverfahren 69  
 Lebenspartner 250  
 Leerstand 121  
 Legionellenbefall 136  
 Legionellenprüfung 135  
 Leihe 21

**M**

Mahnung 259  
 Makler 39  
 Maklerprovision 39, 41  
 Mängel 215  
 Mängel der Mietsache 218  
 Mietaufhebungsvertrag 241  
 Mietdatenbank 150  
 Mietdauer 49  
 Mieteigentumsanteil 121  
 Mieterhöhung 141, 146  
 – Form 157  
 – Modernisierung 167  
 Mieterschäden 311  
 Mieterwechsel 112, 117  
 Miethöhe 51  
 Mietkaution 327  
 Mietminderung 125, 215  
 – Berechnung 220  
 Mietnomaden 310  
 Mietobjekt 48  
 Mietpreisbremse 210

- Ausnahmen 212
  - Geltungsbereich 210
  - Indexmiete 212
  - Staffelmiete 212
  - zulässige Miete 211
  - Mietpreisüberhöhung 355
  - Mietrückstand 262
  - Mietsicherheit 56
    - Abrechnung 62
    - Inanspruchnahme 61
    - Rückgabe 317
  - Mietspiegel 148
  - Mietverlustversicherung 104
  - Mietvertrag 43
    - Form 43
  - Mietvorvertrag 38
  - Mietwertgutachten 150
  - Minderungsquote 220
  - Mischmietverhältnisse 22
  - Missbräuchliche bauliche Veränderung 356
  - Mittelbare Benachteiligung 23
  - Modernisierung 227, 229
    - Abzug von Instandsetzungskosten 187
    - Drittmittel 194
    - Duldungspflicht 202
    - Erläuterung der Erhöhung 189
    - Form und Inhalt der Mieterhöhung 184
    - Härteklausele 199
    - Herausrechnung von Erhaltungsmaßnahmen 193
    - Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren 209
    - Mieterhöhungserklärung 197
    - Mieterhöhungsverfahren 184
    - Minderungsausschluss 207
    - Sonderkündigungsrecht 202, 206
  - Modernisierungskosten
    - Aufteilung 187
  - Modernisierungsmaßnahmen 167
  - Müllbeseitigung 100
  - Musik 275
  - Muster
    - Bescheinigung haushaltsnaher Dienstleistungen 340
    - Betriebskostenabrechnung 118
      - Nachbelastungsvorbehalt 115
    - Klageantrag
      - Erhöhung Bruttomiete 164
      - Erhöhung Kaltmiete 163
      - Erhöhung Teilinklusive miete 163
      - Modernisierungsmieterhöhung 164
    - Kündigung
      - Eigenbedarf 287
      - Zahlungsverzug 266
    - Maklervertrag 40
    - Mietaufhebungsvertrag 242
    - Mietvertrag 51
      - Antennen 64
      - Aufrechnungsverbot 68
      - Bankbürgschaft 60
      - Barkaution 57
      - Definition Schönheitsreparaturen 54
      - Fortsetzungswiderspruch 248
      - Kleinreparaturen 56
      - Mieterwechsel 246
      - Schönheitsreparaturen 54
      - Tierhaltung 63
      - Untervermietung 65
      - Zahlungsart 69
      - Zustand des Mietobjekts 53
    - Nachlasspflegschaft 251
    - Protokoll Wohnungsrückgabe 86
    - Protokoll Wohnungsübergabe 83
    - Ratenzahlungsvereinbarung 248
    - Selbstauskunft 34
    - Widerruf
      - Belehrung über Widerrufsrecht 76
      - Erklärung 77
    - Wohnungsgeberbestätigung 90
- N**
- Nachbelastung von Betriebskosten 114
  - Nachmieter 30, 244

Nießbrauch 344  
 Nutzungsabsicht 283  
 Nutzungsinteresse 284  
 Nutzungszweck 218

**O**

Öltank 104  
 Ordentliche Kündigung 277  
 Ordentliche Kündigung wegen  
 Zahlungsverzug 279  
 Ortsübliche Vergleichsmiete 146,  
 168

**P**

Pacht 21  
 Parabolantenne 28, 63, 276  
 Party 275  
 Pauschale  
 – für Betriebskosten 94  
 Personen- und Lastenaufzugs 99  
 Pfändungspfandrecht 308  
 Prüfungsrecht 126

**Q**

Quotenabgeltungsklausel 55

**R**

Ratenzahlung 248  
 Rauchwarnmelder 106, 137  
 Raumsicherungsübereignungsver-  
 trag 308  
 Rechtsmangel 219  
 Rechtzeitige Übergabe 216  
 Reduzierung des Wasserver-  
 brauchs 172  
 Regelinsolvenzverfahren 303  
 Reinigung der Fenster 217  
 Reparaturrechnungen 352  
 Restschuldbefreiung 304  
 Rückbau 234  
 Rückgabe der Mietsache 311  
 Rücknahme 81

**S**

Sachmangel 219  
 Sachversicherung 104

Satellitenschüssel 63  
 Schäden 85  
 Schadensersatzanspruch 32  
 Schlussabwicklung 311  
 Schneeabsehbeseitigung *Siehe* Winter-  
 dienst  
 Schonfrist 266  
 Schonfristzahlung 279  
 Schönheitsreparaturen 53, 217  
 – Definition 54  
 – Quotenabgeltungsklausel 55  
 – Summierungseffekt 54  
 Schornsteinreinigung 103  
 Schriftform 43  
 Schriftformerfordernis 44  
 Schuldanerkenntnis 88  
 Selbstauskunft 34  
 Sonderkündigungsrecht 231  
 Sonstige Betriebskosten 106  
 Sparbuch 60  
 Spielplatz 103  
 Staffelmiete 142, 212  
 Straßenreinigung 100  
 Stromkosten 103  
 Summierungseffekt 54

**T**

Tätlichkeiten 275  
 Teilklausivmiete 94  
 Teilkündigung von Nebenräu-  
 men 293  
 Terrorschadenversicherung 104  
 Tierhaltung 62  
 Tod des Mieters 28, 249  
 Touristen 66  
 Treppenhausreinigung 71  
 TÜrenschiagen 275

**U**

Übergabe 81  
 Übergabeprotokoll 81  
 Überweisung 69  
 Umlagemaßstab 120  
 Umlageschlüssel 119, 124, 324  
 Unerlaubte Handlungen des Mie-  
 ters 310

Ungezieferbekämpfung 101  
 Unmittelbare Benachteiligung 23  
 Unterlassungsanspruch 32  
 Untervermietung 65

**V**

Verbesserung der allgemeinen  
 Wohnverhältnisse 175  
 Verbesserung der Mietsache 229  
 Verbraucherinsolvenz 304  
 Verbraucherinsolvenzverfahren 303  
 Vergleichsmiete 51  
 Vergleichswohnungen 152  
 Verjährung 138, 222, 312  
 Verkehrssicherungspflicht 217  
 Verlorene Schlüssel 314  
 Vermieterbescheinigung 89  
 Vermieterpfandrecht 299, 307  
 Vermieterwechsel 111  
 Vermietungsbeschränkung 321  
 Versorgungssperre 297  
 Vertragsfreiheit 44  
 Vertragsgemäße Abnutzung 85  
 Vertragsinhalt 47  
 Vertragsparteien 47  
 Vertragsschluss 44  
 Vertragsverletzung 274, 278  
 Vertragswidrige Kündigung 289  
 Verwahrung 21  
 Verwaltungstätigkeit des Hausmeisters 105  
 Verwaltungstätigkeiten 105  
 Verwertungsabsicht 290  
 Verwertungshindernis 291  
 Verwertungskündigung 289  
 Verwirkung 140  
 Verzug 259  
 Vorauszahlungen  
 – Betriebskosten 94  
 Vorbehaltlose Zahlung 222

Vorgetäuschter Eigenbedarf 289  
 Vorratskündigung 283

**W**

Wärmecontracting 106  
 Wärmedurchgangskoeffizient 192  
 Wäschepflege 105  
 Wasserversorgung 98  
 Wechsel der Vertragsparteien 244  
 Weitervermietung 66  
 Widerruf 72  
 – Fernabsatzvertrag 73  
 – Frist 77  
 – Rechtsfolgen 78  
 – Verbraucher 72  
 – Widerrufsbelehrung 75  
 Winterdienst 100  
 Wirtschaftlichkeit 124  
 Wirtschaftseinheit 121  
 Wohnflächenberechnung 120  
 Wohnungsbeschreibung 48  
 Wohnungsgeberbescheinigung 89  
 Wohnungsumwandlung 294  
 Wohnwertverbesserung 175

**Z**

Zahl der Mietobjekte 123  
 Zahl der Nutzer 123  
 Zahlungsverzug 257, 279  
 Zeitablauf 241  
 Zinsabschlagsteuer 327  
 Zinsen 319  
 Zugesicherte Eigenschaft 219  
 Zurückbehaltung 68  
 Zurückbehaltungsrecht 223  
 Zurückgelassene Gegenstände des  
 Mieters 316  
 Zweifamilienhaus 292  
 Zwischenabrechnung 112