

# Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete

von

Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub, Hans-Jörg Kraemer, August Belz, Dr. Reinhard Dallmayr, Michael Drasdo, Dr. Fritz Drettmann, Dirk Ehlert, Jost Emmerich, Dr. Gero Fischer, Bernhard Gramlich, Ulrich Grapentin, Dr. Bernhard Heile, Dr. Hans-Georg Jatzek, Dr. Torsten Landwehr, Prof. Dr. Wolfgang Lüke, Alexander von Martius, Christian von der Osten, Regine Paschke, Frederik Paul, Peter Schüller, Dr. Michael Schultz

Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub ist Rechtsanwalt in München, Honorarprofessor an der Universität Potsdam und Ehrenpräsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter.

4. Auflage

[Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete – Bub / Kraemer / Belz / et al.](#)

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](http://beck-shop.de) DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

[Miet- und Wohnrecht, Leasing, Pachtrecht](#)



Verlag C.H. Beck München 2014

Verlag C.H. Beck im Internet:

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 52340 3

## Sachverzeichnis

Die fetten Zahlen bezeichnen die Kapitel, die mageren Zahlen  
bezeichnen die Randnummern.

### **Abbruch**

- von Vertragsverhandlungen **II** 388 ff.
- im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen **II** 67
- Zweckentfremdungshandlung **II** 57 ff.

### **Abbruchgenehmigung II 49**

### **Abbuchungsverfahren II 1110 ff.**

- Verzicht auf die Rückrufmöglichkeit **II** 1111 ff.

### **Abgeltungsklausel**

- in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1489 ff.
- neben Schönheitsreparaturklausel **II** 1507
- Umgehung durch Selbstvornahme von Schönheitsreparaturen **II** 1502

### **Abgrenzung**

- vertragsgemäßer Gebrauch – vertragswidrige Verschlechterung der Mietsache **III A** 2339 ff.

### **Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen**

- Bruchteilsgemeinschaft **I** 113
- Genossenschaft **I** 115
- Gesellschaft **I** 112 ff.
- Leasing **I** 75 ff.
- Leih **I** 45 ff.
- Mietkauf **I** 92 ff.
- Nießbrauch **I** 105 ff.
- Pacht **I** 6 ff., 11 ff.
- Verein **I** 114
- Verwahrung **I** 72 ff.
- Werkvertrag **I** 63 ff.

### **Abgrenzung zur Miete**

- beschränkte persönliche Dienstbarkeit **I** 95 ff.
- Wohnungsrecht **I** 95 ff.

### **Ableitung der mietrechtlichen Betriebskostenabrechnung VII 106 ff.**

- Änderung des Kostenverteilungsschlüssels in der wohnungseigentumsrechtlichen **VII** 140 ff.
- Belegeinsicht **VII** 161
- Bereicherungsverbot des Vermieters **VII** 120
- Diskrepanz im System der Abrechnungsarten zwischen Mietrecht und WEG **VII** 108
- Einführung neuer Kostenpositionen durch die Wohnungseigentümer **VII** 151
- Erkennbarkeit des Gewerbeanteils **VII** 126 ff.

- Erkennbarkeit des Instandsetzungsanteils **VII** 131

- grundsätzliche Probleme **VII** 107 ff.
- Herausrechnung eines Verwaltungsanteils **VII** 133
- Kompatibilität von WEG/Gemeinschaftsordnung und Vereinbarungen im Mietvertrag **VII** 135
- Kostenverteilungsschlüssel **VII** 134
- Mangelnde Identität der Abrechnungszeiträume **VII** 123
- Notwendigkeit der Beschlussfassung über die Abrechnung **VII** 114
- Sonderproblem Grundsteuer **VII** 154
- Wärme-Contracting-Verträge **VII** 157
- Zulässigkeit der Betriebskostenabrechnung durch Verweis auf die WEG-Abrechnung **VII** 110

### **Ablösungszahlung**

- Verbot **II** 2374 ff.

### **Abnutzungsgebühren V A 316 ff.**

### **Abrechnung**

- Fälligkeit des Abrechnungssaldos **II** 1230 ff.
- Genehmigung der **II** 1227 ff.

### **Abschlussfreiheit II 1 ff.**

### **Abschlusswahl**

- öffentlich geförderte Wohnung **II** 9

### **Abschlusszwang**

- bei gefördertem Wohnraum **II** 99

### **Abschreibung**

- Wirtschaftlichkeitsberechnung **II** 152

### **Abstandszahlungen I 85; III A 682 ff.;**

- **V B** 476 ff.

- Begriff **V B** 476 ff.

- bei Geschäftsraummiete **V B** 480

- bei preisgebundenem Wohnraum **V B** 496

- Verbot **II** 2374 ff.

- Wirkungen von Abstandsvereinbarungen **V B** 496

- bei Wohnraummiete **V B** 481

- Zulässigkeit **V B** 480 ff.

### **Abtretungsverbot**

- in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1797

### **Abwendungsrecht des Vermieters nach § 552 BGB V B 348 ff.**

- abweichende Vereinbarungen **V B** 359 ff.

- angemessene Entschädigung **V B** 352

## Sachverzeichnis

- Ausschluss des Wegnahmerechts durch Vereinbarung bei Wohnraummiete **V B** 363 ff.
- Ausübung der Abwendungsbefugnis **V B** 348
- berechtigtes Interesse des Mieters **V B** 354 ff.
- Besonderheiten bei der Wohnraummiete **V B** 359 ff.
- prozessuale Fragen **V B** 367
- Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses V A 1 ff.**
- AGG**
  - s. *Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz*
- Aktiengesellschaft II** 667 ff., 677 ff.
- Alarmanlage**
  - Kosten für **III A** 173
- Allgemeine Geschäftsbedingungen II;**
  - **II** 878 ff.
  - Abbuchungsverfahren **II** 1110 ff.
  - Abgabe und Empfang von Kündigungs-erklärung **II** 1668
  - Abgeltungsklausel **II** 1489 ff.
  - Abstellen von Fahrrädern, Kinderwagen oder KFZ **II** 1526
  - Abtretung von Forderungen gegen den Untermieter **II** 1279 ff.
  - Abtretung von Lohn- und Gehaltsansprüchen **II** 1277 ff.
  - Abtretungsverbot **II** 1797
  - Abwälzung von Schönheitsreparaturen **II** 1432 ff.
  - Änderung der Miete **II** 1297 ff.
  - Anfangsrenovierung **II** 1453 ff.
  - Anpassungsklausel **II** 1882
  - Antenne **II** 1529, 1534
  - auflösende Bedingung **II** 1715 ff.
  - Aufnahme Dritter **II** 1582 ff.
  - Aufrechnungsverbot **II** 1148 ff.
  - Aufrechterhaltung des bautechnischen Zustand **II** 1391 ff.
  - Aufstellung für eine Vielzahl von Verträgen **II** 891 ff.
  - Aufwendungsersatz **II** 1724 ff.
  - Auslegung **II** 1991 ff.
  - Ausschluss außerordentlicher Kündigung **II** 1695 ff.
  - Ausschluss des Minderungsrechtes **II** 985
  - Ausschluss ordentlicher Kündigung **II** 1693 f.
  - Ausschluss von Aufwendungsersatzanspruch **II** 1744 ff.
  - Ausstrahlungswirkung **II** 915
  - Ausübungskontrolle **II** 1017
  - auswendig gelernte Klauseln **II** 886
  - Badbenutzung zur Nachtzeit **II** 1538
  - bauliche Änderungen **II** 1555
  - Bedarfsklauseln **II** 1446 ff.
  - Beschränkung auf den Vertragszweck **II** 1520 ff.
  - Beschränkung der Aufrechnung **II** 1117 ff.

römische Zahlen = Kapitel

- Beschränkungen von Gewährleistungs-ansprüchen **II** 1606 ff.
- Beschränkungen von Minderungsrechten **II** 1609 ff.
- Besonderheiten bei Geschäftsraummiet-verträgen **II** 1121 ff.
- Bestätigungs- oder Besichtigungsklausel **II** 1319
- Besuchsverbot **II** 1581
- Betriebskosten **II** 1171 ff.
- Betriebskostenpauschale **II** 991, 1191 ff.
- beweiserleichternde Klauseln **II** 907
- Beweislast **II** 923 ff., 1650 ff.
- Beweislast bei Verbraucherträgen **II** 924
- Breitbandkabel **II** 1533 ff.
- Bsp. für Kollisionen zwischen Individual-abreden und Formularklauseln: **II** 991
- Bsp. Für unwirksame Betriebskostenklausel bei Wohnraummietverträgen **II** 1181
- Bsp. Von Überraschungsklauseln **II** 985
- Bürgschaft **II** 1281 ff.
- Change of Control-Klausel **II** 1062 ff.
- Dokumentation der Vertragshistorie **II** 928
- Drittbedingungen **II** 902
- bei Drittbedingungen **II** 924
- von einem Dritten gestellt **II** 900
- Duldungspflichten **II** 1599 ff.
- Einbeziehung einer Hausordnung **II** 1524 ff.
- Einbeziehung in Mietverträge **II** 947 ff.
- einmalige Anwendung **II** 895
- Eintrittsklauseln **II** 1043
- Eintritsrecht Angehöriger **II** 1707 ff.
- Einzugsermächtigung **II** 1104 ff.
- Elektroinstallationen und Haushaltsgeräte **II** 1408 ff.
- Empfangsvollmacht **II** 1774 ff.
- Endrenovierung **II** 1459 ff.
- Erfüllungsort **II** 1800
- Ersatzmieter **II** 1047 ff.
- Fälligkeit der Miete **II** 1113 ff.
- Fiktion des Einverständnisses mit Feststellungen des Vermieters **II** 1743
- Folgen unwirksamer Klauseln **II** 1805 ff.
- folgenlose Verstöße **II** 1033
- Form **II** 889
- Form der Individualabrede **II** 988
- Formerfordernisse von Kündigungen **II** 1677 ff.
- Gebot von Treu und Glauben **II** 1011 ff.
- Gebrauchs-, Duldungs- und Obhutspflichten des Mieters **II** 1585 ff.
- Gebrauchüberlassung an Dritte **II** 1559
- Gebrauchüberlassung und -gewährung **II** 1325 ff.
- Genehmigung der Abrechnung **II** 1227 ff.
- Gerechtigkeitsgebot **II** 1025
- Gerichtstandsvereinbarung **II** 1799

arabische Zahlen = Randnummern

- gesetzliche Bereichsausnahmen **II** 934 ff.
- Gewerbezuschlag **II** 1309 ff.
- Gewohnheitsrecht **II** 1024
- Haftung des Abschlussvertreters **II** 1651 ff.
- Haftung für Dritte **II** 1649 ff.
- Haftung für Mietausfall **II** 1719 ff.
- Haftung für Übergabe der Mieträume **II** 1328
- Haftungsausschluss **II** 1621 ff., 1635 ff.
- Hausordnung **II** 886, 962
- Heizpflicht **II** 1339 ff.
- Hinweis auf Verlegung **II** 1769
- Individualvereinbarungen **II** 903 ff.
- Informationspflicht des Unternehmers **II** 958
- Inhaltskontrolle **II** 939
- Inhaltskontrolle einzelner Mietvertragsklauseln **II** 1036
- Instandhaltung und Instandsetzung **II** 1348 ff.
- Kautionsabreden **II** 1244 ff.
- Kenntnisnahme **II** 947, 955 ff.
- klarstellende Ergänzungen **II** 926
- Klauseln zur Betriebskostentragung **II** 969
- kollektives Aushandeln **II** 904
- Konkurrenzschutz und Betriebspflicht **II** 1421 ff.
- Kontrollklage **II** 1837 ff.
- Kosten des Vertragsabschlusses **II** 1771 f.
- Kostenklausel für Kleinreparaturen **II** 1358 ff.
- Kostenklausel für Kleinreparaturen im Geschäftsräummiertverhältnis **II** 1371 ff.
- Kostenmietklausel **II** 1318
- Kündigungsfristen **II** 1681 ff.
- Kündigungsrecht bei Tod des Mieters **II** 1705 ff.
- Kündigungsrecht von Beamten und Militärpersonen **II** 1710
- Kündigungsverzicht **II** 1669 ff.
- Lastschriftverfahren **II** 1104 ff.
- Leerstandsklausel **II** 1224 ff.
- Leistungsverweigerungsrechte **II** 1164 ff.
- Leistungsvorbehalt **II** 1297 ff.
- Lücken im Vertragsmuster **II** 916
- Mahnkosten **II** 1133 ff.
- Mehrbelastungsklausel **II** 1187 ff.
- Mehrfach-Verwendungsabsicht **II** 891
- Mehrwertsteuer **II** 1231 ff.
- Mietanpassungsklausel **II** 1315 ff.
- Mieterhöhungsvorbehalt **II** 1232 ff., 1297 ff., 1310 ff.
- Mietnachfolgeklauseln **II** 1049 ff.
- Mietsicherheiten **II** 1244 ff.
- Musizieren **II** 1536
- nachträglichen Vereinbarungen **II** 987
- Nebenabreden zur Preisvereinbarung **II** 884
- Nebenkostenabrechnungsforderungen **II** 1108 ff.
- Negativbeispiele. der Kenntnisnahme **II** 959
- Negativbeispiele. des Aushandelns **II** 914

## Sachverzeichnis

- Negativbeispiele. Überraschungsklausel **II** 980
- notariell beurkundeten Mietverträgen **II** 983
- Nutzungsschädigung **II** 1759 ff.
- öffentlich-rechtliche Genehmigungen **II** 1410 ff.
- pauschalierte Verzugszinsen **II** 1038 ff.
- pauschalierter Schadensersatz **II** 1722 ff., 1762 ff.
- persönlicher Anwendungsbereich **II** 937 ff.
- Plakate und Schriftbänder **II** 1549
- Projektentwicklungsfälle **II** 1041
- Provision **II** 1771 f.
- Rauchverbot **II** 1539
- Räumung **II** 1730
- Rechtsfolgenerstreckung **II** 1782
- Rechtslage bis 31.8.2001 **II** 1115 ff.
- Rechtzeitigkeitssklauseln **II** 1127 ff.
- Regelung der Mietdauer **II** 1065 ff.
- Reparaturkostentragungsklausel **II** 1367 f.
- richterliche Inhaltskontrolle **II** 1006 ff.
- Rückbau **II** 1747
- Rückerstattung von Mietvorauszahlungen **II** 1766 f.
- Rückgabetermin **II** 1728 f.
- Rücktrittsrecht **II** 1711 ff.
- sachlicher Anwendungsbereich **II** 882 ff.
- Salvatorische Klausel **II** 1770
- Schadensersatzpflicht des Verwenders **II** 1835 ff.
- Schall- und Wärmeschutzzvorschriften **II** 1391 ff.
- Schiedsgerichtsvereinbarung **II** 1802 ff.
- Schiedsgutachterklauseln **II** 1306
- Schilder **II** 1548
- Schönheitsreparaturen **II** 980, 1471 ff., 1479 ff.
- Schriftformklausel **II** 1788 ff.
- Schutzzweck der §§ 305 ff. BGB **II** 881 ff.
- SEPA-Firmen-Lastschriftverfahren **II** 1112 ff.
- sitzenwidrige Klauseln **II** 1016
- Stellen von Vertragsbedingungen **II** 896 ff.
- stillschweigende Verlängerung **II** 1716
- Summierungseffekt **II** 1029, 1509 ff.
- Tierhaltung **II** 1540 ff.
- Tilgungsbestimmung **II** 1145 ff.
- Tilgungsverrechnungsklauseln **II** 884
- Treppenreinigungspflicht **II** 985
- Überabeprotokoll **II** 1324
- Übernahme der Mieträume **II** 1319
- Überraschungsklausel **II** 977 ff.
- Überrumpelungs- und Übertölpelungseffekt **II** 978
- Umlagevereinbarung von Betriebskosten **II** 1171 ff.
- Umsatz- und Gewinnbeteiligungsklauseln **II** 1305
- Umsetzung der Europäischen Verbraucher-vertrags-Richtlinie **II** 941

## Sachverzeichnis

- unangemessene Benachteiligung **II** 1027
  - Unklarheitenregelung **II** 997 ff.
  - zwischen Unternehmern **II** 908
  - Untervermietung **II** 1559 ff.
  - unzulässige Beweislastumkehr **II** 906
  - Ver- und Entsorgungseinrichtungen **II** 1395 ff.
  - Verbraucherverträge **II** 893 f.
  - Vereinbarungen über den Beginn der Mietzeit **II** 1084 ff.
  - Vereinbarungen über den Mietgegenstand **II** 1090 ff.
  - Verfallklausel **II** 1659
  - Verjährung **II** 1755 ff.
  - Verkehrsicherungspflicht und Hausordnung **II** 1418 ff.
  - Verlängerungsklauseln **II** 1073 ff.
  - Verlängerungsoption **II** 1077 ff.
  - Vermieterpfandrecht **II** 1291 ff.
  - Verständlichkeitsgebot **II** 1029
  - Vertragsabschlussgebühr und Bearbeitungsgebühr **II** 1099 ff.
  - Vertragsbedingungen **II** 883 ff.
  - Vertragsstrafe **II** 1657 ff., 1762 ff.
  - Verzicht auf die Rückrufmöglichkeit **II** 1111 ff.
  - Vielzahl von Auslegungsmöglichkeiten **II** 1004
  - Vollmachten **II** ff.
  - Vollständigkeitsklauseln **II** 1795 ff.
  - Vorauszahlungsklauseln **II** 1117 ff.
  - Vorbehalt von Änderungen und Abweichungen **II** 1096 ff.
  - Vorformulierung **II** 885 ff.
  - Vorlage von Bilanzen **II** 1296
  - Vorrang der Individualabrede **II** 986 ff.
  - vorzeitiger Auszug **II** 1226
  - Wartung **II** 1385 ff.
  - Wasch-, Trocken-, Geschirrspülmaschine **II** 1527 ff.
  - Wasserversorgung **II** 1406 ff.
  - Wechsel des Mieters **II** 1047 ff.
  - Wechsel des Vermieters **II** 1036 ff.
  - Wegnahmerecht des Mieters **II** 1750
  - Werbegemeinschaft **II** 1551
  - Wertsicherungsklausel **II** 1297 ff.
  - Widerspruchsrecht **II** 1680
  - Wiederherstellung des bautechnischen Zustands **II** 1346
  - zeitlicher Anwendungsbereich **II** 943 ff.
  - zerbrochene Glasscheiben **II** 1383 f.
  - Zugang von Kündigungen **II** 1676
  - Zustimmungsvorbehalt **II** 1064
  - Zutritts- und Besichtigungsrecht **II** 1596 ff.
- Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz**  
**II** 215 ff.
- Altenheimverträge** **II** 2640

römische Zahlen = Kapitel

### **Altmietverträge** **II** 945

### **Anbahnnungsverhältnisse** **II** 241 ff.

- Abgrenzung zum Hauptvertrag **II** 249 ff.
- Anmietrecht **II** 349 ff.
- Mietvorvertrag **II** 241 ff.
- Rahmenverträge **II** 248
- steuerliche Anmerkungen **II** 360 ff.
- Vormietrecht **II** 295 ff.
- Vorverhandlungen **II** 246

### **Änderung**

- s. *Mietvertragsänderung*
- der Betriebs- und Nebenkosten **III A** 1683 ff.
- der Miete **III A** 726 ff.
- der Nebenkosten bei Geschäftsraummiete  
**III A** 1684 ff.
- der Umsatzsteuer **III A** 1810 ff.

### **Änderung der Betriebskosten**

- bei preisgebundenem Wohnraum  
**III A** 1800 ff.

### **Änderungen bei Betriebskostenpauschalen**

- III A** 1698 ff.
- Erhöhungsvereinbarung **III A** 1698
- Erhöhungsvoraussetzungen **III A** 1706 ff.
- Gestaltungserklärung des Vermieters  
**III A** 1755
- Herabsetzung der Betriebskostenpauschale  
**III A** 1749 ff.
- Herabsetzungserklärung **III A** 1755 ff.
- Schreib- oder Rechenfehler **III A** 1738
- Umfang der Erhöhung **III A** 1716 ff.
- Umlage- bzw. Erhöhungsvorbehalt  
**III A** 1715
- Verfahren und Form der Erhöhungserklärung nach § 560 Abs. 1 BGB **III A** 1728 ff.
- Wirksamkeitszeitpunkt der Mieterhöhung  
**III A** 1741 ff.
- Zeitpunkt der Erhöhung **III A** 1737
- Zustimmung des Mieters **III A** 1731

### **Änderungsvertrag**

- Differenzierung zwischen Vertragsänderung und Neuabschluss **II** 2547 ff.

### **Anfechtung** **II** 2138 ff.

- Anfechtungsfrist **II** 2190 ff.
- wegen arglistiger Täuschung **II** 2157 ff.
- Ausschluss der **II** 2197 ff.
- nach § 119 BGB **II** 2141 ff.
- Rechtsfolge **II** 2200 ff.
- Täuschung durch Vermieter **II** 2166 f.
- nach Überlassung der Mieträume **II** 2205 ff.
- vor Überlassung der Mieträume **II** 2138 ff.
- wegen widerrechtlicher Drohung **II** 2186 ff.

### **Angebot**

- an vergleichbarem Wohnraum **II** 2301 ff.
- Anmietrecht** **II** 349 ff.
- Definition **II** 352 ff.
- Grundlagen und Abgrenzungen **II** 349 ff.
- Potestativbedingung **II** 356

arabische Zahlen = Randnummern

- praktische Bedeutung **II** 350
- Schadenersatzpflicht **II** 355
- Vertragsgestaltung **II** 359 ff.
- Annahme II** 747 ff., 770 ff.
  - Änderungen oder Ergänzungen **II** 775
  - Annahmehandlung **II** 790
  - Annahmerecht **II** 773
  - Empfänger **II** 771
  - Erklärung im Namen der Gesellschaft **II** 772
  - Erklärungsbewusstsein **II** 787
  - geringfügig verspätete Annahmeerklärung **II** 795
  - konkludente **II** 786 ff.
  - Schweigen auf kaufmännische Bestätigungs- schreiben **II** 797 ff.
  - durch sozialtypisches Verhalten **II** 802 ff.
- Annahmefrist**
  - unter Abwesenden **II** 764
  - unter Anwesenden **II** 763
  - aufschiebende Bedingung **II** 760
  - Hinweispflicht **II** 768
  - Höchstfrist **II** 758
  - Inhaltskontrolle **II** 761
  - verspätet zugegangene Annahmeerklärung **II** 769
- Annahmeverzug**
  - des Mieters **III B** 2730
- Annahmeverzug des Vermieters**
  - **III B** 3441 ff.
- Anpassung der Betriebskostenvoraus- zahlungen III A** 1761 ff.
  - abstrakter Sicherheitszuschlag **III A** 1768
  - Erhöhungsvoraussetzungen **III A** 1763 ff.
  - Herabsetzung der Betriebskostenvoraus- zahlungen **III A** 1776
  - Umfang der Erhöhung **III A** 1768 ff.
  - Verfahren und Form der Erhöhungserklärung nach § 560 Abs. 4 BGB **III A** 1771 ff.
  - Wirksamkeitszeitpunkt der Mieterhöhung **III A** 1775
- Anpassungsklausel**
  - in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1882
- Anrechenbarer Baukostenzuschuss**
  - **III A** 1941 ff.
  - Begriff und Zulässigkeit **III A** 1941 ff.
  - Beweisfragen **III A** 1950
  - Eigentumswechsel **III A** 1945
  - Insolvenz **III A** 1949
  - Kündigung **III A** 1944
  - Mietdauer **III A** 1944
  - Mieterhöhung **III A** 1944
  - Zwangsverwalter **III A** 1948
- Anscheinsvollmacht II** 2776 ff.
- Anspruch**
  - Anspruch auf Beteiligung an der Miete **II** 580
  - Anspruch auf die Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft **II** 598

## Sachverzeichnis

- Anspruch auf Entlassung aus dem Mietvertrag **II** 592
  - Anspruch auf Mitwirkung **II** 579
  - Anspruch auf Räumung **II** 576
  - Anspruch auf Zustimmung zur Aufnahme eines neuen WG-Mitglieds **II** 592
  - Ausgleichsanspruch **II** 532
  - auf Mietzahlung (Erbengemeinschaft) **II** 602
  - auf Räumung und Rückgabe **II** 533
  - auf Rückzahlung von Mietsicherheiten **II** 1265 ff.
  - unverjährbar **VI** 170 ff.
  - auf Zustimmung zur Kündigung **II** 569
  - Anspruch des Vermieters auf die Sicher- heitsleistung noch nach Vertragsende**
    - **V B** 371 ff.
  - abweichende Vereinbarungen **V B** 421
  - nach Anordnung der Zwangsverwaltung **V B** 405 ff.
  - Art und Weise der Rückgabe **V B** 384
  - Auflösungsgebühren **V B** 386
  - Besonderheiten bei der Wohnraummiete **V B** 418
  - Eigentumswechsel **V B** 391 ff.
  - Haftung des Erstehers **V B** 400
  - Haftung des Veräußerers **V B**
  - Haftung nach altem Recht **V B** 393
  - Haftung nach neuem Recht **V B** 396
  - bei Insolvenz **V B** 412
  - Mietermehrheit **V B** 390 ff.
  - Prozessuale **V B** 427
  - Übergangsrecht **V B** 392
  - Vermieterpfandrecht **V B** 417
  - vorbehaltlose Rückzahlung der Kaution **V B** 383 ff.
  - Zeitpunkt der Rückgabe **V B** 376 ff.
- Anspruch des Vermieters auf Herausgabe**
  - gegen einen Dritten **V A** 56 ff.
  - Anspruch des Vermieters **V A** 1 ff.
  - Aufhebungsverträge **V A** 60
  - Beendigung des Hauptmietverhältnisses **V A** 57 ff.
  - Eintritt eines neuen Hauptmieters **V A** 53
  - Entstehung der Rückgabepflicht **V A** 57 ff.
  - Geltendmachung **V A** 66 ff.
  - gleichzeitige Eigennutzung **V A** 72
  - Inhalt der Rückgabepflicht **V A** 71 ff.
  - Prozessuale **V A** 76
  - Räumungsprotokoll **V A** 79
  - Überlassung des Gebrauchs an einen Dritten **V A** 64 f.
  - Werkswohnung **V A** 62
  - Zurückbehaltungsrecht **V A** 75
  - Zwangsvollstreckung aus einem Räumungs- urteil **V A** 80

## Sachverzeichnis

### Anspruch des Vermieters auf Räumung und Herausgabe des Mietgegenstandes

- Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts, § 570 BGB **V A 47 ff.**
- Beendigung **V A 6**
- Beseitigungsverpflichtung des Mieters **V A 42**
- Besitzverschaffung **V A 22 ff.**
- eigenmächtige Inbesitznahme durch den Vermieter **V A 50 ff.**
- Einbauküchen **V A 33**
- Gläubiger des Anspruches auf Rückgabe **V A 7**
- Gläubigerverzug **V A 24**
- Heizöl **V A 34**
- Herausgabean spruch gegen einen Dritten **V A 56 ff.**
- Inhalt der Rückgabepflicht **V A 22 ff.**
- Mehrheit von Mieter n **V A 9 ff.**
- Mietverhältnis **V A 5**
- Räumungsklage und Vollstreckung **V A 52 ff.**
- Rückbau **V A 35 ff.**
- Rückgabe mitvermieteter Gegenstände **V A 30 ff.**
- Schlüsselübergabe **V A 25**
- Schuldner des Anspruches **V A 8**
- teilweise Räumung **V A 44 ff.**
- Übergabe an Dritte **V A 27 ff.**
- Umfang der Räumungspflicht **V A 35 ff.**
- Verhältnis des § 546 BGB zu anderen Herausgabean sprüchen **V A 2 ff.**
- Versorgungssperre **V A 50 ff.**
- Voraussetzungen des Anspruchs aus § 546 BGB **V A 5 ff.**
- vorzeitige Rückgabe **V A 16 ff.**
- vorzeitige Rückgabe und Mietzins **V A 18 ff.**
- Zeitpunkt der Rückgabe **V A 13 ff.**
- zurückgelassene Gegenstände des Mieters **V A 46**
- Zustand der Mietsache **V A 43**

### Ansprüche des Mieters III B 2771 ff.

- s. *Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung*
- s. *Gewährleistungsansprüche des Mieters*
- auf Änderung des Abrechnungsmaßstabes **III A 368**
- Auskunft über Ermittlung der Miete **II 114**
- auf Belassung des Gebrauchs **III B 2863 ff.**
- Fragen des Schadensersatzes **III B 2855 ff.**
- auf Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung **III B 2771 ff.**
- auf Gewährleistung **III B 3118 ff.**
- Nebenansprüche **III B 3083 ff.**
- Schadensersatz (§ 536a Abs. 1, 1. Fall) **III B 3301 ff.**
- Schadensersatzansprüche wegen Unmöglichkeit, Verzuges und positiver Vertragsverletzung des Vermieters **III B 3461 ff.**

römische Zahlen = Kapitel

- auf Übergabe (Überlassung) des Mietgegen standes **III B 2800 ff.**
- auf Ver- und Entsorgungsleistungen **III B 3083 ff.**
- bei Vermietung von Wohnraum zum Zwecke der Weitervermietung **III B 3041 ff.**
- Versorgung mit Heizung und Warmwasser **III B 3089 ff.**
- vertragliche Ausschlüsse und Einschränkungen der Haftung des Vermieters **III B 3462**
- Wegnahme von Einrichtungen **V B 329 ff.**

### Ansprüche des Vermieters

- s. auch *Abwendungsrecht des Vermieters nach § 552 BGB V B 348 ff.*
- s. auch *Anspruch des Vermieters auf Herausgabe gegen einen Dritten V A 56 ff.*
- s. *Anspruch des Vermieters auf Räumung und Herausgabe des Mietgegenstandes V A 5 ff.*
- s. auch *Schadensersatz statt Leistung (wegen Nichtdurchführung von Schönheitsreparaturen)*
- i. R. d. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses **V 1 ff.**
- Anspruch auf Räumung und Herausgabe des Mietgegenstandes aus § 546 BGB **V A 1 ff.**
- Anspruch des Vermieters auf die Sicherheitsleistung noch nach Vertragsende **V B 371 ff.**
- Anspruch des Vermieters auf Erteilung einer Einziehungs- oder Abbuchungsermächtigung für Heizkosten **III A 596**
- Ansprüche gegen den Untermieter **V A 319 ff.**
- Miete **III A 1 ff.**
- Nutzungsenschädigung wegen verspäteter Räumung und Herausgabe **V A 322**
- auf Räumung und Herausgabe des Mietgegenstandes **V A 1 ff.**
- Schadensersatz wegen Beschädigungen und Pflichtverletzungen **V A 303 ff.**
- sonstige Ansprüche wegen verspäteter Räumung und Herausgabe **V A 148 ff.**

### Ansprüche des Vermieters im Rahmen der Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung III A

- s. *Rechte des Vermieters im Rahmen der Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung*

### Ansprüche gegen den Untermieter

- Miete und Nutzungsentgelt **V A 321 ff.**
- Räumung und Herausgabe **V A 319 ff.**
- Schadensersatz **V A 328 ff.**

### Ansprüche wegen verspäteter Räumung und Herausgabe, sonstige V A 148 ff.

- s. auch *Nutzungsenschädigung wegen verspäteter Räumung und Herausgabe V A 148 ff.*
- abweichende vertragliche Vereinbarungen **V A 185 ff.**

arabische Zahlen = Randnummern

- Ansprüche aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis gemäß §§ 987 ff. BGB **V A** 167 ff.
- Ansprüche wegen ungerechtfertiger Bereicherung (§ 812 BGB) **V A** 164 ff.
- Anspruchsgrundlagen **V A** 148 ff.
- Besonderheiten bei der Wohnraummiete, § 571 BGB **V A** 171 ff.
- Einschränkung nach Billigkeitserwägungen bei der Wohnraummiete **V A** 179 ff.
- Haftungsausschluss nach gerichtlicher Räumungsfrist bei der Wohnraummiete **V A** 183
- Kündigung des Wohnraummieters **V A** 182
- prozessuale Besonderheiten **V A** 188 ff.
- Schadensersatz aus §§ 280, 281 BGB **V A** 150 ff.
- Schadensersatz wegen Verzögerung der Leistung **V A** 149
- Umfang des Schadensersatzes **V A** 155 ff.
- Verschulden **V A** 152 ff.
- Verschulden des Wohnraummieters **V A** 172 ff.

#### **Antenne**

- Aufstellung **II** 1529

#### **Antrag** **II** 747 ff., 770 ff.

- Schweigen auf **II** 794 ff.

#### **Anzeige**

- Pflicht des Mieters **III A** 2398 ff.

#### **Anzeigepflicht des Mieters (§ 536c BGB)**

##### **III A** 2398 ff.

- abweichende Vereinbarungen **III A** 2415 ff.
- Beweislast **III A** 2413 ff.
- Entfallen der **III A** 2407
- Erfüllung der **III A** 2406 ff.
- Folgen bei Verletzung **III A** 2408 ff.
- Mangelbegriff **III A** 2401
- Pflicht zur Durchführung der erforderlichen Maßnahmen **III A** 2415

#### **Apotheke**

- Mietvertrag über **III A** 77 ff.

#### **Apothekenpacht** **I** 26 f.

#### **Arbeitsplatz**

- Schaffung oder Sicherung **II** 68

#### **Arztpraxis** **I** 20

#### **Asylbewerber**

- Unterkünfte für **II** 48

#### **Aufbaudarlehen** **III A** 1978

#### **Aufhebungsvertrag** **IV** 533 ff.

- Beweislast **IV** 542
- Schweigen auf das Angebot **IV** 536
- bei der Wohnraummiete **IV** 541 ff.
- Zustandekommen und Inhalt **IV** 533 ff.

#### **Aufklärungspflichten** **II** 371 ff.

- Angaben zur Vergleichsmiete **II** 383

- über Eigenschaften des Mietobjektes **II** 385

- des Erbbauberechtigten **II** 375

- Erfüllungshindernisse **II** 378

## Sachverzeichnis

- des gewerblichen Zwischenvermieters **II** 379
- des Mieters **II** 2174 ff.

- über das Schriftformerfordernis **II** 377

- Umfang **II** 373

- Verletzung von **II** 371 ff.

#### **Auflösung**

- Wohngemeinschaft **II** 593

#### **Aufnahme**

- von Dritten **II** 1582 ff.

- Dritter in die Mieträume **II** 224 ff.

- von Ehegatten, Familienangehörigen oder Lebenspartnern **II** 132, 219

#### **Aufrechnung**

- mit verjährter Forderung **VI** 167 ff.

#### **Aufrechnungsverbot**

- in allgemeinen Geschäftsbedingungen

- II** 1148 ff., 1158

#### **Aufteilung in Wohnungseigentum**

- Abrechnung der Betriebskosten gegenüber den (ehemaligen) Miatern **VII** 370 ff.

- Abrechnung des Rumpfgeschäftsjahres **VII** 365 ff.

- Abrechnung des Rumpfgeschäftsjahres gegenüber den Mitgliedern der (werdenden) Wohnungseigentümergemeinschaft

- VII** 366

- Ausschluss des Vorkaufsrechts **VII** 299 ff.

- Ausübung des Vorkaufsrechts **VII** 294 ff.

- Blockverkauf **VII** 307 ff.

- Bruchteilsübertragungen **VII** 317 ff.

- Fortbestand der jeweiligen Mietverträge

- VIII** 339 ff.

- Kündigungsprobleme **VII** 345 ff.

- Kündigungsrecht des Mieters **VII** 321 ff.

- Kündigungssperfrist **VII** 325 f.

- Mehrverkaufsrabatt **VII** 313 ff.

- permanente Überprüfung **VII** 328

- Personenmehrheiten **VII** 305 ff.

- Rechtsstellung des Mieters nach Ausübung des Vorkaufsrechts **VII** 31 ff.9

- Rechtswegkontrolle **VII** 330

- Übergang der Kaution auf den ehemaligen Mieter **VII** 388 ff.

- Unzureichende Übereinstimmung von Mietobjekt und Sondereigentum **VII** 343 ff.

- Vermietung mit Begründung von Sondernutzungsrechten **VII** 362

- Vermietung ohne Begründung von Sondernutzungsrechten **VII** 358

- Vermietung von nicht der vermieteten Wohnung zugewiesenen Grundstücksflächen

- VII** 357

- Vermietung von Sondereigentum und späteren Gemeinschaftseigentums **VII** 346 ff.

- Vermietung von späterem Gemeinschafts- und unterschiedlichem Sondereigentum

- VII** 355 ff.

## Sachverzeichnis

- Vermietung von unterschiedlichen Sonder-eigentumseinheiten **VII** 350 ff.
- Voraussetzungen **VII** 288 ff.
- Vorkaufsrecht des Mieters nach § 577 BGB **VII** 276 ff.
- Wirkung der Ausübung des Vorkaufsrechts **VII** 302 ff.

### Aufwendungen

- während Vertragsverhandlungen **II** 389
- auf Vertragsverlängerung **II** 397

### Aufwendungen, laufende **II** 2277 ff.

- Bewirtschaftungskosten **II** 156
- Teilberechnungen **II** 175
- Wirtschaftlichkeitsberechnung **II** 153

### Aufzug

- Modernisierungsmaßnahme **III B** 2669

### Ausbaumaßnahmen bei Wohnungseigen-tum **VII** 212 ff.

- Duldungspflichten des Mieters **VII** 213

### Ausbaupflichten

- s. *Um- und Ausbaupflichten* **III A** 2639 ff.

### Ausbeutung **II** 2370 ff.

#### Ausbruch

- einer ansteckenden Krankheit **III A** 2357

### Auseinandersetzungsgemeinschaft **II** 611

### Ausgestaltung, inhaltliche **II** 1

### Ausgleichsleistung **II** 82

### Auslegung

- allgemein **II** 1892 ff.
- von Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Formularmietverträgen **II** 1991 ff.
- Auslegungsfähigkeit **II** 1900 ff.
- Auslegungsgegenstand **II** 1900 ff.
- Auslegungsgrundsätze **II** 1920 ff.
- Auslegungsmaßstäbe **II** 1928 ff.
- Auslegungsmethoden **II** 1914 ff.
- Auslegungsmittel **II** 1900 ff.
- Eindeutigkeit **II** 1909 ff.
- ergänzende Vertragsauslegung **II** 1949 ff.
- des Mietvertrages **II** 471
- normative **II** 1918 ff.
- objektive **II** 1918 ff.
- Treu und Glauben **II** 1942 ff.
- übereinstimmender Parteiwille **II** 1909 ff.
- Überprüfung durch das Revisionsgericht **II** 1895
- Verkehrssitte **II** 1929 ff.

### Ausschluss

- der Mieterhöhung aus Härtegründen **III A** 1624 ff.

### Ausstattung, betriebstypische **II** 17

### Auszug

- in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1226

### Baracke **II** 137

### Barkaution **III A** 2071 ff.

- Anlage- und Verwahrungspflicht **III A** 2086

römische Zahlen = Kapitel

- Aufrechnungs-, Zurückbehaltungs- und Pfandrechte des kontoführenden Kredit-instituts **III A** 2095
  - Aufrechnungsmöglichkeit **III A** 2078
  - Auskunft über Kontostand **III A** 2122
  - Aussonderungsanspruch **III A** 2096
  - Bedingung **III A** 2074
  - Einzelzwangsvollstreckung **III A** 2083
  - Falschbezeichnung **III A** 2132
  - Insolvenz des Vermieters **III A** 2096 ff.
  - Kosten für Bauaktionskonto **III A** 2118
  - Nachweis **III A** 2092
  - Nebenleistungspflicht **III A** 2090
  - offenen Treuhandkonto **III A** 2100
  - Pfand- und Zurückbehaltungsrecht des Vermieters **III A** 2133
  - Sammelkonto **III A** 2100
  - Schadensersatz **III A** 2090
  - Sicherungsabtretung eines Spar- oder sonstigen Bankguthabens **III A** 2124 ff.
  - Treueverhältnis i. S. v. § 266 StGB **III A** 2086
  - Vereinbarung früherer Fälligkeit **III A** 2072
  - Vermögensfürsorgepflicht des Mieters **III A** 2126
  - Verpfändung eines Spar- oder sonstigen Bankguthabens **III A** 2124 ff.
  - Verpfändung eines Sparguthabens **III A** 2130 ff.
  - Verpflichtung zur getrennten Anlage **III A** 2082
  - Verzinsung **III A** 2103 ff.
  - Verzinsung bei Geschäftsraummiete **III A** 2108 ff.
  - Verzinsungshöhe **III A** 2111 ff.
  - Verzug **III A** 2079
  - Wahl des Kreditinstituts **III A** 2101
  - Zeitpunkt der Fälligkeit des Kautionsrück-zahlungsanspruches **III A** 2112
  - Zinsabschlagssteuer **III A** 2119 f.
  - Zinseszinsen **III A** 2116
  - Zugriff des Vermieters **III A** 2089
- Barrierefreiheit i. S. v. § 554a BGB VII 175**
- Anspruch des Mieters gegenüber den Wohnungseigentümern **VII** 180
  - Die Stellung der Sicherheitsleistung **VII** 183
  - Problematik nach dem WEG **VII** 178
- Baugrundstück**
- Kosten **II** 140 ff.
- Bauherr**
- Eigenleistung **II** 151
  - Selbsthilfe **II** 147
- Bauherrenmodell I 149**
- Bauherrenprivileg**
- bei preisgebundener Wohnung **II** 127
- Baukosten**
- Skonto **II** 149

arabische Zahlen = Randnummern

## Sachverzeichnis

### Baukostenvorschuss

- in der Insolvenz **VIII** 521

### Baukostenzuschuss, anrechenbarer

- s. anrechenbarer Baukostenzuschuss **III A** 1941 ff.

### Baukostenzuschuss, verlorener **II** 151

- s. verlorener Baukostenzuschuss **III A** 1951 ff.

### Baunebenkosten **II** 146 f.

- Rabatt **II** 149

### Baurechtswidrigkeit des Bewohnens **II** 25

### Bauvorhaben

- Wirtschaftlichkeit **II** 165

### Bedeutung, wirtschaftliche **II** 1

### Bedienung

- als vertragliche Nebenleistung **II** 206

### Beendigung des Mietverhältnisses **IV** 1 ff.

- Aufhebungsvertrag **IV** 533 ff.

- auflösende Bedingung **IV** 480 ff.

- Beendigung durch öffentliche Maßnahmen **IV** 543 ff.

- Rücktritt **IV** 476 ff.

- durch Zeitablauf **IV** 480 ff.

- Zeitnietvertrag **IV** 480 ff.

### Begründungsoption **II** 418 ff.

- Abgrenzung zum Anmietrecht **II** 423

### Behelfsheim **II** 137

### Beherbergung

- vorübergehende **II** 45

### Beherbergungsbetrieb **II** 135

### Beherbergungsvertrag **II** 67, 210

### Belassung des Gebrauchs **III B** 2863 ff.

### Belegungsbindung

- Ende **II** 179 ff.

- Freistellung **II** 128 ff.

- geförderter Wohnraum **II** 101

- Sozialwohnung **II** 114 ff.

- Verstoß **II** 133, 176 ff.

### Belegungsbindung, gesetzliche **II** 198

### Beleuchtung

- Kosten für **III A** 180

### Benachteiligungsverbot **II** 216

- Einschränkungen und Ausnahmen **II** 217 ff.

### Benennungsrecht **II** 124

- Vorrang **II** 125

### Berechtigung

- zur Vermietung **II** 490 ff.

### Bergarbeiterwohnungsbau **II** 296

### Bergwerkspacht **I** 23

### Berufung **IX** 291 ff.

- Berufsbegründung **IX** 318

- Beschwer **IX** 296

- gerichtliches Mieterhöhungsverfahren (§ 558b Abs. 3 BGB) **IX** 320

- Höhe der Beschwerdesumme **IX** 298

- Zulassungsberufung **IX** 314

- Zuständigkeit **IX** 292

### Beschädigung

- an der Mietsache durch Ehegatten **II** 567

### Beschädigungen des gemeinschaftlichen

#### Eigentums durch den Mieter bei

#### Wohnungseigentum **VII** 267 ff.

- Ansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Mieter **VII** 268
- Ansprüche der Wohnungseigentümer gegen den vermietenden Wohnungseigentümer **VII** 270 ff.

### Besetzungsrecht **II** 124

- beschränkt persönliche Dienstbarkeit **II** 124
- Mindestfrist **II** 202
- Vorrang **II** 125

### Besichtigung

- formularvertragliche Regelung **III B** 2723
- konkret begründeter Anlass **III B** 2720
- Recht des Vermieters **III B** 2719 ff.

### Besichtigungsklausel

- in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1319

### Besichtigungsrecht

- in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1596 ff.

### Bestätigungsschreiben, kaufmännisches

- Empfängerkreis **II** 800
- Schweigen auf **II** 797 ff.
- Widerspruch auf **II** 801

### Betreuer

- bei Abschluss und Änderung des Mietvertrages **II** 2749 ff.

### Betreutes Wohnen **I** 68, 215

### Betreuungsvertrag **I** 68

### Betriebsaufspaltung **I** 8

### Betriebskosten **III A** 95 ff.

- Abrechnung **III A** 192 ff.
- in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1171 ff.

- Änderung der Vereinbarung **III A** 128 ff.

- Aperiodische Kosten **III A** 103 ff.

- Bedeutung für die Ansprüche auf Miet erhöhung **III A** 117

- Besonderheiten bei preisgebundenem Wohnungsbau **III A** 142 ff.

- Besonderheiten für Vereinbarungen bei Geschäftsräummierte **III A** 134 ff.

- Betriebskostenarten **III A** 162 ff.

- Betriebskostenkatalog **III A** 99

- Betriebskostenpauschale **II** 1191 ff.

- Differenzmethode **III A** 166

- Direktabrechnung **III A** 123

- Eichkosten **III A** 105

- eigene Sach- und Arbeitsleistungen **III A** 100

- Elementarschadensversicherung **III A** 182

- Fassaden- und Passagenreinigung **III A** 137

- bei der Geschäftsräummierte **III A** 108 ff.

- Heiz- und Warmwasserkosten **II** 1220;

- III A** 168

- Heizkosten **III A** 371 ff.

- Klauseln zur Betriebskostentragung **II** 969

## Sachverzeichnis

- römische Zahlen = Kapitel
- Klimaanlagekosten **III A** 137
  - Kosten der Beleuchtung **III A** 180
  - Kosten der Entwässerung **III A** 167
  - Kosten der Gartepflege **III A** 179 ff.
  - Kosten der Gebäudereinigung **III A** 177
  - Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung **III A** 182
  - Kosten der Schornsteinreinigung **III A** 181
  - Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr **III A** 173
  - Kosten der Wasserversorgung **III A** 164
  - Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage **III A** 186
  - Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung **III A** 188
  - Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges **III A** 171
  - Kosten für den Hauswart **III A** 184
  - laufende öffentlichen Lasten des Grundstücks **III A** 163
  - Nebenkostenpauschale **III A** 150 ff.
  - Netto-Kaltmiete **III A** 121 f.
  - bei nicht preisgebundenem Wohnraum **III A** 113 ff.
  - Notrufsystem **III A**
  - Pauschalen **III A** 148 ff.
  - Rechtsschutzversicherung **III A** 182
  - sonstige Betriebskosten **III A** 188, 190
  - Sperrmüllkosten **III A** 106
  - Überwachungskosten **III A** 137
  - umlagefähige Kosten **III A** 95 ff.
  - Vereinbarungen über **III A** 112 ff., 119 ff.
  - Verteilungsschlüssel **II** 1210 ff.
  - Vorauszahlung **II** 191 ff.
  - Vorauszahlungen **III A** 157 ff.
  - Vorauszahlungen bei der Geschäftsraummiete **III A** 162
  - Wirtschaftlichkeitsberechnung **II** 159 f.
  - Zusammenfassung zu einer Wirtschaftseinheit **II** 1206 ff.
  - Betriebskostenabrechnung III A** 192 ff.
    - Abflussprinzip **III A** 206
    - Abrechnungsfrist **III A** 233 ff.
    - Abrechnungspflicht **III A** 194 ff.
    - Abrechnungszeitraum **III A** 198 ff.
    - Anspruch auf Rückzahlung der Vorauszahlungen **III A** 273 ff.
    - Belegeinsicht **III A** 241
    - Einwendungen gegen die Abrechnung **III A** 250 ff.
    - Ergebnis der Abrechnung **III A** 225 ff.
    - Folgen der Verletzung der Abrechnungspflicht **III A** 261 ff.
    - formelle Wirksamkeit **III A** 207 ff.
    - Grundsatz der Wirtschaftlichkeit **III A** 276 ff.
    - inhaltliche Fehler **III A** 210, 221 ff.
    - Leistungsprinzip **III A** 204
  - Betriebskostenklausel**
    - bei Geschäftsraummietverträgen **II** 1183
    - bei Wohnraummietverträgen **II** 1181
  - Betriebskostenpauschale II** 1191 ff.
  - Betriebspflicht**
    - in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1421 ff.
    - Vereinbarung **III A** 83
  - Betriebstypische Ausstattung und Einrichtung I** 17
  - Betriebszugehörigkeit**
    - Vermutung der **II** 639
  - Beurkundungsabrede II** 779 ff.
    - Aufhebung **II** 784
    - Berufung auf fehlende Schriftform **II** 783
    - Schriftformabrede nach Vertragsabschluss **II** 785
  - Bevollmächtigung**
    - der Mieter untereinander **II** 537
  - Beweisaufnahme IX** 211 ff.
    - Beweis durch Sachverständige **IX** 211 ff.
    - selbständiges Beweisverfahren **IX** 216 ff.
  - Beweislast**
    - culpa in contrahendo **II** 413 ff.
  - Beweisverfahren, selbstständiges IX** 216 ff.
    - Anwendungsbereich **IX** 216 ff.
    - Beweisaufnahmeverfahren **IX** 224
    - materiell rechtliche Wirkungen **IX** 232
    - Umfang der Beweissicherung **IX** 220
    - Zuständigkeit **IX** 222
  - Bewilligungsbescheid**
    - öffentlich geförderter Wohnraum **II** 110
  - Bewirtschaftungskosten**
    - Wirtschaftlichkeitsberechnung **II** 156
  - Bezeichnung des Vertrages I** 12
  - Bindungswirkung**
    - Ende **II** 179 ff.
    - Rechtsfolge der Beendigung **II** 191 ff.
  - Blumenkästen**
    - Anbringung von **III A** 2452
  - Bodenabbauverträge II** 22
  - Brandschäden III A** 2347
  - Break-up-Fee II** 750
  - Breitbandkabel II** 1533 ff.
  - Breitbandkabelnutzung**
    - Kosten **II** 1216
  - Bruchteilsgemeinschaft II** 540 ff., 545
    - Abgrenzung zur Immobiliarmiete **I** 112
    - Außenwirkung **II** 551
    - Kündigung des Mietvertrages **II** 549
    - Mieterhöhung **II** 550

arabische Zahlen = Randnummern

## Sachverzeichnis

- Notverwaltung **II** 545 f.
- Stimmenmehrheit **II** 546
- Vertretungsmacht **II** 551
- Verwaltung der **II** 545 ff.
- Verwaltungsarten **II** 545 ff.
- Bürgschaft III A** 2136 ff.
  - Akzessorietät **III A** 2155
  - in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1281 ff.
  - Ausübung einer Option **III A** 2152
  - Bestand der Hauptschuld **III A** 2150
  - Bürgen **III A** 2141
  - Einrede der Verjährung **III A** 2158
  - Erhöhung der Miete **III A** 2151
  - Haftung des Bürgen **III A** 2152
  - kumulative Vereinbarung mehrerer Sicherheiten **III A** 2140
  - Mietausfallbürgschaft **III A** 2145
  - Sicherungszweck **II** 1287 ff.
  - Sittenwidrigkeit **III A** 2142
  - Übernahme durch Ehegatten **II** 561
  - Verwertung **III A** 2161
- Change-of-Control-Klausel II** 669, 1062 ff.
- Contracting**
  - Belegeinsicht **III A** 242
  - Betriebsführungscontracting **III A** 494
  - Full- oder Direktcontracting **III A** 491, 2744; **III B** 3084
  - HeizKV **III A** 380 ff.
  - Kosten **II** 1194; **III A** 486 ff., 578; **III B** 3091
  - vermietetes Wohnungseigentum **VII** 157 ff.
  - Versorgungssperre **III A** 2744
  - Wirtschaftlichkeitsgrundsatz **III A** 279
- culpa in contrahendo II** 363 ff.
  - Anfechtung **II** 369, 409
  - Anspruchsverpflichteter **II** 399 ff.
  - Begriff des Verschuldens bei Vertragsverhandlungen **II** 367
  - Beweislast **II** 413 ff.
  - deliktischer Ansprüche **II** 369
  - Ersatz des Erfüllungsinteresses **II** 407
  - Haftungsgrund **II** 366
  - Mehraufwendungen **II** 410
  - Option **II** 416 ff.
  - Rechtsgrundlage **II** 363 ff.
  - Umfang des Schadensersatzes **II** 403 ff.
  - Verjährung **II** 413 ff.
  - Verletzung von Aufklärungspflichten **II** 371 ff.
  - Verletzung von Verkehrssicherungspflichten **II** 370
  - vertragliche Haftungsbeschränkung **II** 413 ff.
- Darlegungs- und Beweislast**
  - beim unternehmensbezogenen Mietvertrag **II** 488
- Darlehen**
  - s. auch *Mieterdarlehen* **III A** 1962 ff.
  - Aufbaudarlehen **III A** 1978
  - öffentliche Mittel **II** 183 ff.
- DDR, ehemalige**
  - Mietvertragsabschluss in der **II** 732 ff.
  - Rechtslage auf dem Gebiet der **I** 4
  - staatlichen Zuweisung **II** 735
  - Vermietung an Betriebsangehörige in der **II** 734
- Definition**
  - Immobiliarmiete **I** 5
- Desinfektionskosten III A** 2357
- Dienstbarkeit, beschränkte persönliche**
  - **I** 95 ff.
  - steuerliche Behandlung **I** 103 ff.
- Differenzierungsverbot II** 218 f.
  - Ausnahmen **II** 218 f.
  - Einschränkung **II** 226 ff.
  - Frist zur Anspruchsgeltendmachung **II** 238 ff.
  - Kündigung **II** 234
  - massenähnliche Geschäfte **II** 224 f.
  - Massengeschäfte **II** 224 f.
  - Mieterhöhung **II** 233
  - Nähe- oder Vertrauensverhältnis **II** 224 ff.
  - Rechtsfolgen eines Verstoßes **II** 236 ff.
  - sonstige Mietverhältnisse **II** 224 ff.
  - Unterlassungs-, Folgenbeseitigungs- und Schadensersatzanspruch **II** 236 ff.
  - Verletzung **II** 230 ff.
  - Vertragsverweigerung **II** 230
- DisSENS II** 846 ff.
  - Punktation **II** 847
- Doppelvermietung II** 494 ff.
  - Abgrenzung zu Personenmehrheiten **II** 520
  - Klage auf Erfüllung **II** 501
  - Rechtsmangel **II** 500
  - Schadensersatz wegen Nichterfüllung **II** 499
- Drittmittel, Anrechnung von III A** 1595 ff.
  - Aufwendungszuschuss **III A** 1617
  - Baukostenzuschuss **III A** 1614
  - Einfrierungsgrundsatz **III A** 1610
  - Kürzungspflicht **III A** 1601
  - i. R. d. Mieterhöhungsanspruchs nach § 558 BGB **III A** 1604
  - im Veräußerungsfall **III A** 1599
  - Vorbehaltmittel **III A** 1615
  - Zuschüsse eines Energieversorgers **III A** 1620
  - Zuschüsse oder Darlehen aus öffentlichen Haushalten **III A** 1606 ff.
  - Zwangsvorsteigerungserwerb **III A** 1602
- Drittschutzwirkungen des Mietvertrages**
  - **III B** 3115 ff.
- Dübeleinsätze**
  - Entfernung von **V A** 277
- Dübellöcher**
  - Entfernung von **V A** 305
  - bei Rückgabe **II** 1738 ff.

## Sachverzeichnis

römische Zahlen = Kapitel

### Duldungspflichten

- Auferlegung und Erweiterung in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1599ff.
- Ausschluss des Kündigungsrechts durch allgemeine Geschäftsbedingungen **II** 1600

### Duldungspflichten des Mieters **III A** 2641 ff.

- Duldung von Modernisierungsmaßnahmen (555d BGB) **III A** 2691ff.
- Gewährleistungsrechte des Mieters **III A** 2650
- bei Modernisierungsmaßnahmen **III A** 2654ff.
- Sonderregelung zur Duldungspflicht **III A** 2656
- Verweigerung der **III A** 2649
- vorübergehende Räumung **III A** 2646

### Duldungsvollmacht **II** 2776 ff.

### Durchschnittsmiete

- Bildung **II** 166 ff.

### Durchsuchung **VIII** 91 ff.

- Anwesenheit des Gläubigers bei der Vollstreckung **VIII** 108
- Ausnahmen vom Erfordernis der Anordnung **VIII** 95
- Befugnis zur **VIII** 91 ff.
- Begriff der Wohnung **VIII** 100
- Beschluss über die Durchsuchung **VIII** 109
- Betroffenheit anderer Personen **VIII** 103
- Entscheidung und deren Wirkung **VIII** 109 ff.
- Erfordernis der Durchsuchungsanordnung **VIII** 93
- Ermächtigung zum Betreten **VIII** 99
- Gefahr im Verzuge **VIII** 102
- Gefährdung des Vollstreckungserfolgs **VIII** 95
- Geltungsbereich der Durchsuchungsanordnung **VIII** 110 ff.
- Prüfungsmaßstab **VIII** 107
- Räumungs- und Vollstreckungsschutz **VIII** 119 ff.
- Verfahren auf Erlass einer Durchsuchungsanordnung **VIII** 104 ff.
- Verhältnismäßigkeit des Vollstreckungseingriffs **VIII** 107
- Vollstreckung eines Haftbefehls **VIII** 96
- Vollstreckung jeglicher Räumungs- und Herausgabettitel **VIII** 98
- Vollstreckung von Titeln auf Räumung oder Herausgabe **VIII** 97
- Vollstreckung zur Nachtzeit **VIII** 115 ff.
- Voraussetzungen **VIII** 91 ff.
- Voraussetzungen einer **VIII** 91 ff.

### Ehegatten

- Anspruch auf Zustimmung zur Kündigung **II** 569
- Beschädigungen an der Mietsache **II** 567
- Durchführung und Beendigung des Vertrages. **II** 564

### Gesamtschuldner **II** 566

- Gestaltungsrechte **II** 564
- auf Mieterseite **II** 557

### Mietvertragsbeitritt **II** 561

- Mitbenutzungsrecht von Ehegatten **II** 571
- Scheitern der Ehe **II** 568

### Schlüsselgewalt **II** 559

- Sonderregelungen bei Tod **II** 572

### Störung des Hausfriedens **II** 567

- als Vermieter **II** 554 ff.

### Ehevertrag **II** 606 ff.

### Eigenbedarfskündigung

- Bedarfgründe **IV** 127
- „Benötigen“ **IV** 124
- Dauer des Eigenbedarfs **IV** 139 ff.
- Eigenbedarf juristischer Personen **IV** 121
- Eignung der Wohnung **IV** 137 ff.
- frei gewordene Wohnung **IV** 148
- Prüfung der Kündigungsmotive **IV** 132 ff.
- Rechtsmissbrauch **IV** 144 ff.
- Sozialklauselgesetz **IV** 157
- Übergangsregeln **IV** 157
- überhöhter Bedarf **IV** 144 ff.
- Umwandlung in Wohnungseigentum **IV** 151
- verlängerte Sperrfrist **IV** 153
- Wegfall des Eigenbedarfs **IV** 140 ff.
- im Wohnraummietrecht **IV** 118 ff.
- Zeitpunkt des Eigenbedarfs **IV** 140

### Eigenhaftung

- des Maklers **II** 402
- von Vertretern **II** 401

### Eigenleistung

- Bauherr **II** 151

### Eigennutzung

- von Sozialwohnung durch Vermieter **II** 126

### Eigentümer

- Wechsel **II** 544

### Eigentumsübergang i. R. v. Wohnungseigentum **VII** 232 ff.

- Ansprüche des Mieters gegen den Wohnungseigentümer **VII** 239
- Verkauf der Wohnung **VII** 233 ff.
- Versteigerung der Wohnung **VII** 235
- Vertrag des Mieters mit dem Versorgungsunternehmen **VII** 237

### Eigentumswohnung

- s. *Wohnungseigentum, vermietet*

### Eignung zu Wohnzwecken **II** 33

### Eindeutigkeit

- der Auslegung **II** 1909 ff.

### Einfrierungsgrundsatz **III A** 1610

- Wirtschaftlichkeitsberechnung **II** 172

### Einheitsmietvertrag **II** 878 ff.

### Einkommensgrenzen

- Sozialwohnung **II** 118 f.

### Einkommensteuer **III A** 647 ff.

### Einrichtung **II** 18 f.

arabische Zahlen = Randnummern

#### **Einstweilige Verfügung IX** 267 ff.

- Ansprüche, sonstige **IX** 278
- Erfüllungsansprüche des Mieters **IX** 276
- Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Mietsache **IX** 274
- Räumung **IX** 267 ff.
- Räumung gegen Dritte **IX** 272
- Räumung wegen Nichtbefolgen der Sicherungsanordnung **IX** 271
- Verfügungsgrund **IX** 273

#### **Einweisung**

- Darlegungs- und Beweislast **II** 7
- eines Ehegatten **II** 5
- Entschädigung **II** 7
- Höchstdauer **II** 8
- polizeiliche **II** 5

#### **Einwendungen, rechtshindernde II** 2107 ff.

- Anfechtung **II** 2138 ff.
- beschränkte Geschäftsfähigkeit **II** 2107 ff.
- geheimer Vorbehalt **II** 2125 ff.
- Geschäftsunfähigkeit **II** 2107 ff.
- Scheingeschäft **II** 2125 ff.
- Scherzerklärung **II** 2125 ff.

#### **Einwirkungsmöglichkeiten, staatliche I** 3

##### **Einzelkaufleute II** 638

##### **Einzelzwangsvollstreckung**

- Abrechnungsspitze **VIII B** 219
- allgemeine Verfahrensvoraussetzungen **VIII B** 7 ff.
- allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen **VIII B** 13 ff.
- Anfechtbarkeit des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses **VIII B** 355
- Ausschluss des Sonderkündigungsrechts **VIII B** 232
- außerordentliches Kündigungsrecht **VIII B** 226
- Besonderheiten bei Erwerb von Wohnungseigentum **VIII B** 217 ff.
- Bestimmtheit und Inhalt des Titels **VIII B** 29 ff.
- Betriebs-Nebenkostenabrechnung, Erstellung einer **VIII B** 330 ff.
- Bruch von Miete **VIII B** 215
- Duldungs- und Unterlassungsvollstreckung **VIII B** 340
- Eigentumswechsel **VIII B** 211 ff.
- geeignete Titel **VIII B** 14
- Klausel **VIII B** 30
- Kosten der Vollstreckung **VIII B** 359 ff.
- Mieter als Verfahrensbeteiligter **VIII B** 210 ff.
- Mieterschutzbestimmungen **VIII B** 230
- Mietkaution **VIII B** 327 ff.
- Mietkaution in der Zwangsversteigerung **VIII B** 257
- Mietsicherheiten in der Zwangsversteigerung **VIII B** 257
- Nachtragshaushalt **VIII B** 222

## Sachverzeichnis

- Neufassung des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG **VIII B** 224
  - Parteifähigkeit **VIII B** 7 ff.
  - Parteifähigkeit ausländischer Gesellschaften **VIII B** 11
  - Parteifähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts **VIII B** 8
  - Parteifähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft **VIII B** 9
  - Pfändung des Überlassungsanspruchs **VIII B** 342
  - Pfändung einer Mietforderung **VIII B** 346 ff.
  - Pfändung eines Anspruchs auf Nutzungsentschädigung **VIII B** 345
  - Pfändung eines Nießbrauchs an Wohnungseigentum **VIII B** 343
  - Rangordnung nach § 10 ZVG **VIII B** 225
  - Schuldnerauskunft **VIII B** 22
  - Sicherungshypothek **VIII B** 319 f.
  - sonstige Vollstreckungsgegenstände **VIII B** 321 ff.
  - Sperrung von Strom und Kaltwasser **VIII B** 338
  - Titel **VIII B** 14
  - Überblick **VIII A** 1 ff.
  - Unpfändbarkeit des Mietrechts **VIII B** 341 ff.
  - Verwirklichung des Vermieterpfandrechts **VIII B** 321 ff.
  - Vollstreckung der Mietforderung **VIII B** 40 ff.
  - Vollstreckung des Räumungs- und Rückgabeanspruchs **VIII; VIII B** 42 ff.;  
*s. Räumungsvollstreckung*
  - Vollstreckung des Überlassungsanspruchs **VIII B** 34 ff.
  - Vollstreckung durch Dritte **VIII B** 341 ff.
  - Vollstreckung in das Grundstück **VIII B** 203 ff.
  - Vollstreckung von mietrechtlichen Ansprüchen **VIII B** 34 ff.
  - Vollstreckungsgegenstände **VIII B** 34 ff.
  - Vollstreckungsgläubiger/-schuldner **VIII;**  
**VIII B** 22 ff.; *s. Vollstreckungsgläubiger/-schuldner*
  - Vollstreckungsorgan und Verfahren **VIII B** 22
  - Vorausverfügungen über Mietforderungen und Nutzungsentshädigungsansprüche **VIII B** 233 ff.
  - vorläufig vollstreckbare Titel **VIII B** 20 ff.
  - Werbetafeln, Entfernung von **VIII B** 329
  - Wiedereinweisung durch die Obdachlosenpolizei **VIII B** 200 ff.
  - Wirkung des Zuschlags **VIII B** 211 ff.
  - Zustellung **VIII B** 31
  - Zwangsverwaltung **VIII B** 262 ff.
- Einzugsermächtigung II** 1104 ff.
- Nebenkostenabrechnungsforderungen **II** 1108 ff.
- Elektroinstallationen**
- in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1408 ff.

## Sachverzeichnis

### Eltern

- als gesetzliche Stellvertreter **II** 2740 ff.

### Empfangsvollmacht

- der Mieter **II** 536

### Endenergie **III A** 2660

### Endrenovierungsklausel **V A** 265 ff.

### Energetische Sanierung

- *siehe auch Sanierung; Modernisierungsmaßnahmen*
- allgemein **I 1; II** 2549; **III A** 1530, 1542 ff., 2659 ff.; **IV** 422
- Ausstattung **III A** 1404
- Beeinträchtigung des Mieters **III A** 2711
- Duldungspflichten **II** 693, 1601; **III A** 2641
- Härtegründe **III A** 980
- HeizKV **III A** 414
- Minderung **III A** 2711; **III B** 3269
- Modernisierungsmaßnahmen **II** 1601, 2507, 2549; **III A** 2659 ff.
- ortsübliche Vergleichsmiete **III A** 1338, 1343
- Umstellungsankündigung **III A** 496
- Verteilungsmaßstäbe **III A** 531, 550
- Wohnwertmerkmale **III A** 1387
- Zusicherung einer Eigenschaft **II** 383

### Entlassung

- aus dem Mietverhältnis **II** 534

### Entschädigung

- nach Nutzung **II** 7

### Entsorgungseinrichtungen

- in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1395 ff.

### Entwicklungsförderungsmittel **II** 203

### Erbbauberechtigte **II** 724 ff.

- Erstreckung auf unbebaute Flächen **II** 725
- Sonderkündigungsrecht **II** 728
- Überlassung eines Grundstückes **II** 726

### Erbbauberechtigter

- Nutzungsrecht des **II** 490

### Erbbaurecht

- Kosten **II** 142

### Erbbauzinsen

- Wirtschaftlichkeitsberechnung **II** 155

### Erbengemeinschaft **II** 596 ff.

- Anspruch auf die Auseinandersetzung **II** 598
- Außenverhältnis **II** 604
- Gesamthandsgemeinschaft **II** 596
- Mieterhöhungen **II** 602
- Mietzahlungsanspruch **II** 602
- Testamentsvollstrecker **II** 605
- Verwaltungszuständigkeit **II** 600

### Erfüllungsgehilfe

- des Vermieters **III B** 3103

### Erfüllungsinteresse, Ersatz des

- culpa in contrahendo **II** 407

### Erfüllungsort

- in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1800

### Erhaltungsmaßnahmen (§ § 555a BGB)

- **III A** 5642 ff.

römische Zahlen = Kapitel

### Begriff **III A** 2643 ff.

- Breitbandkabel- oder Glasfasernetz **III A** 2644
- Duldungspflicht des Mieters **III A** 2646
- Form der Ankündigung **III A** 2653
- Gewährleistungsrechte des Mieters **III A** 2650

### Kündigungsrecht des Mieters **III A** 2651

- rechtzeitige Ankündigung **III A** 2653
- vorübergehende Räumung **III A** 2646

### Erhöhungsanspruch **III A**

- *s. Mieterhöhungsanspruch*

### Erhöhungsverfahren, außergerichtliches

- Beteiligte **III A** 1135 ff.
- Zweifel an der Erhöhungsberichtigung **III A** 1136

### Erhöhungsverlangen

- Form der Zustimmung **III A** 1433 ff.
- Zustimmung bei mehreren Miatern **III A** 1438 ff.

### Erhöhungsverlangen nach § 558 BGB

- Änderung des Erhöhungsverlangens **III A** 1333 ff.
- Anfechtung der Zustimmung **III A** 1451 ff.
- Begründungsmittel Mietdatenbank **III A** 1254 ff.
- Begründungsmittel Mietspiegel **III A** 1193 ff.
- Begründungsmittel Sachverständigen-gutachten **III A** 1260 ff.
- Begründungsmittel Vergleichsobjekte **III A** 1284 ff.
- Bitte **III A** 1187
- Dissens bei Zustimmung **III A** 1451 ff.
- bei ehemals gemeinnützigen Wohnungs-unternehmen **III A** 1240
- Eignung eines Sachverständigen **III A** 1263
- Inhalt und Begründung **III A** 1171 ff.
- Mietpreisübersicht eines Finanzamtes **III A** 1315
- bei Mischmietverhältnissen **III A** 1239
- Möglichkeit der Information und Nach-prüfung **III A** 1188
- qualifizierter Mietspiegel **III A** 1195 ff.
- Sammelgutachten **III A** 1272
- sonstige Begründung **III A** 1312 ff.
- Teilzustimmung **III A** 1443 ff.
- Textform **III A** 1156 ff.
- Übersichten von Maklern oder Makler-verbänden **III A** 1319
- Unwirksamkeit wegen fehlender oder nicht ausreichender Begründung **III A** 1190
- Widerruf der Zustimmung **III A** 1451 ff.
- Wirksamkeit in formeller Hinsicht **III A** 1135 ff.
- Wirksamkeitszeitpunkt **III A** 1185
- Wirksamkeitszeitpunkt der Mieterhöhung **III A** 1322 ff.

arabische Zahlen = Randnummern

- Zustimmung des Mieters **III A** 1425 ff.
- Zustimmung unter Vorbehalt **III A** 1449 ff.

#### **Erkundigungspflicht**

- bez. Vergleichsmiete **II** 2339

#### **Erlaubnis**

- der Untermiete **II** 233

#### **Ermächtigung**

- bei Abschluss und Änderung des Mietvertrages **II** 2739 ff.

#### **Ermächtigung an die Landesregierungen**

- Verfassungsmäßigkeit der Ermächtigungsnorm **II** 16
- Zweckentfremdungsverbot **II** 10 ff.

#### **Ersatzmieter** **II** 2571 ff.

- Auswahlrecht **II** 2585

#### **Ersatzwohnraum**

- Voraussetzungen **II** 74 ff.

#### **EuGVVO** **IX** 43 ff.

- Geltungsbereich, räumlicher **IX** 45
- Geltungsbereich, sachlicher **IX** 46
- Klagearten **IX** 52
- Time-Sharing-Verträge **IX** 49

#### **Europäische Verbrauchervertrags-**

##### **Richtlinie** **II** 941

- Altmieterverträge **II** 945

#### **Existenzgründung**

- i. R. d. Genehmigung der Zweckentfremdung **II** 71

#### **Fahrrad**

- Abstellen von **II** 1526; **III A**

#### **Fassade**

- Veränderungen an der **III A** 2443

#### **Fensterscheibe**

- Beschädigung **III A** 2383

#### **Ferienwohnung** **II** 69, 135

#### **Fernsehempfang** **III A** 2426 ff.

#### **Feuchtigkeitsschäden** **III A** 2350 ff.

#### **Feuerversicherung nach den AFB** **X** 160 ff.

- Obliegenheiten, vor dem Versicherungsfall zu erfüllende **X** 166
- Versicherungsumfang **X** 162
- Versicherungswert **X** 163
- Zusatzbedingungen **X** 169

#### **Finanzierungsmittel** **II** 151 ff.

#### **Finanzierungsplan** **II** 150

#### **Fitness-Center**

- Benutzung **II** 206

#### **Flächenmaßabweichungen** **III B** 3180 ff.

- Erheblichkeitsgrenze der Flächendifferenz **III B** 3183
- Mietminderungsanspruch **III B** 3188

#### **Fliesen**

- Kosten für Neuverfliesung **V A** 307

#### **Föderalismusreform** **II** 14

- geförderter Wohnraum **II** 100

#### **Fogging** **III A** 2355

## Sachverzeichnis

### **Folgen eines Leistungsausschlusses bei dem Mieter im Wohnungseigentumsrecht**

- VII** 220 ff.
- Auswirkung auf das Mietverhältnis **VII** 226 ff.
- Mietrecht **VII** 221
- Versorgungsunternehmen **VII** 222
- Wohnungseigentumsrechtliche Betrachtung **VII** 224

### **Fördermittel**

- Auflage **II** 204
- Bewilligung **II** 204
- Entwicklungsförderungsmittel **II** 203
- geförderter Wohnraum **II** 99
- Sanierungsförderungsmittel **II** 203

### **Förderung**

- einkommensorientierte **II** 211

### **Förderungen, sonstige** **II** 193 ff.

### **Förderungsweg**

- 1. und 2. **II** 107

### **Förderungsweg, 1.**

- Wohnungsfürsorgemittel **II** 195 ff.

### **Förderungsweg, 3.** **II** 210

### **Forderungszuständigkeit**

- Personenmehrheiten **II** 526 ff.

### **Form des Mietvertrages** **II**; **II** 748 ff.

- Abreden mit Dritten **II** 2502
- Andeutungstheorie **II** 2483
- Aufhebungsvertrag **II** 2514
- Auflockerungsrechtsprechung **II** 2486
- Ausnahmen vom Formzwang **II** 2513
- Auswirkungen auf Annahmefrist **II** 2478
- Beweis der Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit **II** 2504
- Bewusstsein vom Schriftformerfordernis **II** 2518
- Darlegungs- und Beweislast **II** 2467
- doppelte Schriftformklausel **II** 2516
- eigenhändige Namensunterschrift **II** 2490
- Einheit der Urkunde **II** 2486 ff.
- Eintritt einer neuen Vertragspartei **II** 2511
- Einzelfallentscheidungen **II** 2501
- elektronische Signatur **II** 2492
- Ergänzungs- und Änderungsvereinbarungen **II** 2507 ff.
- Erlaubnis zur Untervermietung **II** 2510
- Ersatzmieter **II** 2512
- fahrlässiger Verursachung des Formmangels **II** 2538
- Form der Beurkundung **II** 2474 ff.
- Formabrede **II** 2464
- Gesellschaften als Vertragspartner **II** 2494
- gesetzliche Schriftform **II** 2445 ff.
- gewillkürte Schriftform **II** 2463 ff., 2480
- Grundsatz der Formfreiheit **II** 2442
- Handzeichen **II** 2491
- irrtümliche Annahme gesetzlichen Formzwangs **II** 2466

## Sachverzeichnis

- Kenntnis vom Formmangel **II** 2536
  - mehrere Personen **II** 2493
  - Mietaufhebungsvertrag **II** 2460
  - Mieterhöhung **II** 2507
  - Mieterwechsel **II** 2455
  - Mietherabsetzung **II** 2507
  - Mietvorvertrag **II** 2469
  - Nachholung der Form **II** 2533
  - Nachtrag **II** 2489
  - Nebenabreden **II** 2498 ff.
  - notarielle Beurkundung **II** 2470 ff.
  - objektiv wesentlichen Bestimmungen **II** 2482
  - Ort der Unterschrift **II** 2497
  - Person des öffentlichen Rechts **II** 2495
  - Rechtsfolge bei Verstoß gegen die gewillkürte Schriftform **II** 2527 ff.
  - Rechtsfolgen von Formmängeln **II** 2520 ff.
  - Schriftform **II** 2474 ff.
  - Schriftformklausel in AGB **II** 2464
  - Signatur **II** 2443
  - Textform **II** 2444
  - treuwidrige Berufung auf Formmängel **II** 2531 ff.
  - Unterscheidung von konstitutiver und deklaratorischer Schriftform **II** 2465 ff.
  - Urkunde **II** 2481
  - Verlängerungsklauseln und Optionen **II** 2452
  - Verlängerungsvertrag **II** 2507
  - Vermutung der Richtigkeit und Vollständigkeit **II** 2504
  - Verstoß gegen die Annahmefrist **II** 2479
  - Verstoß gegen die Schriftform nach § 550 BGB **II** 2521 ff.
  - Verzicht auf Kündigung wegen Eigenbedarfs **II** 2502
  - Voraussetzung der gesetzlichen Schriftform **II** 2450
  - Vormietrecht **II** 2459
  - Vorvertragsfälle **II** 2458
  - vorzeitige Kündbarkeit **II** 2523 ff.
  - Zulässigkeit von Schreibhilfen **II** 2491
  - Zusicherung einer Eigenschaft **II** 2506
- Formabrede** **II** 2464
- Formularmietvertrag** **II** 878 ff.
- Forstbetriebe** **I** 33
- Fragen**  
– Zulässigkeit von **II** 2162 ff.
- Freistellung**  
– Belegungsbindung **II** 128 ff.
- Fremdbeherbergung** **II** 44 ff.
- Fremdkapitalkosten**  
– Wirtschaftlichkeitsberechnung **II** 155
- Frist**  
– Anfechtungsfrist **II** 2190 ff.
- Fristlose Kündigung**  
– s. Kündigung, außerordentliche unbefristete

römische Zahlen = Kapitel

**Frostschäden** **III A** 2356

**Fruchtgenuss** **II** 9 f., 17, 20

**Garage**

– Kosten **II** 163

**Gartenflächen**

– Gebrauch **III A** 2483

**Gartenpflege**

– Kosten für **III A** 179 ff.

**Gastarbeiterunterkünfte** **II** 48

**Gaststättenkonzession** **II** 824

**Gattungsmiete** **II** 815

– beschränkte **II** 816

**Gebäudebeschreibung**

– Anforderungen i. R. v. Sozialwohnungen

**II** 139

**Gebäudereinigung**

– Kosten für **III A** 177

**Gebäudeversicherung** **X** 101 ff.

– Blitzschlag **X** 110

– Brand **X** 110

– Einbauküche **X** 107

– Entschädigung **X** 138 ff.

– Explosion **X** 110

– Feuerversicherung nach den AFB **X** 160 ff.

– Frost **X** 120

– Gefahrerhöhung **X** 145

– Hagel **X** 135

– Hochwasser **X** 128

– Obliegenheiten des Versicherungsnehmers im Versicherungsfall **X** 154

– Obliegenheiten vor dem Versicherungsfall **X** 147 ff.

– Rohrbruch **X** 120

– VDS-Richtlinien **X** 148

– versicherte Gefahren **X** 109

– versicherte Sachen **X** 104

– Wärmepumpenanlagen **X** 121

– Wasserversorgung, Einrichtungen der **X** 115

– Wohngebäudeversicherung (verbundene) **X** 102

**Gebot allgemeiner Gleichbehandlung**

**II** 212 ff.

– Anwendungsbereich, sachlicher und persönlicher **II** 220 ff.

– Einschränkungen und Ausnahmen **II** 217 ff.

– Immobilienverwalter **II** 213 f.

– Makler **II** 213 f.

**Gebot von Treu und Glauben**

– in allgemeinen Geschäftsbedingungen

**II** 1011 ff.

**Gebrauch, vorübergehender**

– Begriff **III A** 995 ff.

**Gebrauchsüberlassung** **II** 810 ff.

– in allgemeinen Geschäftsbedingungen

**II** 1325 ff.

– an Dritte **II** 1559

arabische Zahlen = Randnummern

- Entgelt für **II** 829
- auf Lebenszeit **II** 54
- Nichtgewährung **II** 1331 ff.
- Rechtsmängel **II** 1326
- Schlüssel **II** 1334 ff.
- sonstige Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs – Unterlassung vertragswidrigen Gebrauchs **III A** 2416 ff.
- Zustimmung zur **II** 227 ff.

#### Gebrauchsüberlassung an Dritte

- III A** 2488 ff.
- Aufnahme des Ehegatten **III A** 2500
- Ausschluss des Kündigungsrechts aus § 540 Abs. 1 S. 2 BGB **III A** 2512
- Bedienstete oder Pfleger des Mieters **III A** 2499
- Begriff und Erscheinungsformen der Gebrauchsüberlassung **III A** 2490 ff.
- Besonderheiten bei der Wohnraummiete **III A** 2513 ff.
- Erhöhung des Mietzinses **III A** 2523 ff.
- Erlaubnis des Vermieters **III A** 2506 ff.
- Erlaubnisvorbehalt **III A** 2489
- Folge eines Rechtsmangels **III B** 3033 ff.
- Gebrauchsentziehung i. S. v. § 536 Abs. 3 BGB **III B** 3031
- i. R. d. Geschäftsraummiete **III A** 2491 ff.
- Klage auf Erlaubnis des Vermieters **III A** 2527
- Rechtsverhältnisse bei Gebrauchsüberlassung bzw. Unter vermietung **III A** 2529 ff.
- Rechtverhältnis Untermieter – Hauptmieter **III B** 3027 ff.
- Schäden aus Folge der unerlaubten **III A** 2541
- Überbelegung des Wohnraums **III A** 2522
- Unerlaubte Gebrauchsüberlassung bzw. Unter vermietung **III A** 2537 ff.
- Unzumutbarkeitsgründe **III A** 2520 ff.
- Verhältnis Untermieter – Hauptvermieter **III B** 3037 ff.
- Vermietung von Wohnraum zum Zwecke der Weitervermietung **III A** 2533 ff.
- Verweigerung der Erlaubnis **III A** 2511
- Voraussetzungen des Anspruchs aus § 553 Abs. 1 **III A** 2515
- Wechsel der Rechtsform **III A** 2495
- Wechsel des Firmeninhabers **III A** 2492
- Wechsel oder Eintritt von Gesellschaftern **III A** 2494
- Wohngemeinschaft, Vermietung an Mitglieder einer **III A** 2528
- i. R. d. Wohnraummiete **III A** 2497 ff.
- Zuschlag zum Mietzins **III A** 2522 ff.

#### Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung

- s. auch Rechte des Vermieters im Rahmen der Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung

## Sachverzeichnis

- allgemeine Verkehrssicherungspflichten des Vermieters **III B** 3106 ff.
- Anschlüsse für Telekommunikation **III B** 2780
- Begriff der Gebrauchsüberlassung **III B** 3017
- Besitzschutz-Begriff **III B** 2867
- Bestätigungs klauseln **III A** 2397
- Beweislast für ordnungsgemäßen Zustand **III B** 2841
- Erfüllungs gehilfe des Vermieters **III B** 3103
- Erhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs **III B** 3057 ff.
- Erlaubnis des Vermieters zur Gebrauchs überlassung an Dritte **III B** 3020 ff.
- formularmäßiger Ausschluss der Haftung des Vermieters aus Vernachlässigung der Instandhaltungspflichten **III B** 3074
- fristlose Kündigung des Vermieters wegen vertragswidriger Gebrauchsüberlassung **III B** 3026
- Fürsorge- und Verkehrssicherungspflichten des Vermieters **III B** 3101 ff.
- Gebrauchsüberlassung an Dritte **III B** 3016 ff.
- Grenzen des vereinbarten Nutzungszwecks **III B** 2876 f.
- Inanspruchnahme nicht mitgemieteter Ge bäu deteile **III B** 2780
- inhaltliche Beschränkung des Gebrauchsrechts **III B** 2873
- Instandhaltung und Instandsetzung **III B** 3058 ff.
- Konkurrenzschutz **III B** 2887 ff.
- Mietgegenstand **III B** 2775 ff.
- Mietzweck und vertragsgemäßer Zustand **III B** 2785 ff.
- Mindestanforderungen **III B** 2797 ff.
- Rechtsfolgen bei Konkurrenzschutzverstößen **III B** 3003 ff.
- Risikotragung des Mieters **III B** 2788 ff.
- Risikotragung des Vermieters **III B** 2785 ff.
- Schaden durch verbotene Eigenmacht **III B** 2870
- Schönheits reparaturen **III B** 3078 ff.
- Schutz vor Besitz- und Gebrauchs störungen **III B** 2881 ff.
- Sollbeschaffenheit **III B** 2789 ff.
- Tauglichkeitsanforderungen **III B** 2790
- Tierhaltung **III B** 3051 ff.
- Übernahme einer Garantie oder eines Be schaffungsrisikos **III B** 2846
- Umfang und Grenzen des Mietgebrauchs **III B** 2865 ff.
- Untermiete **III B** 3016 ff.
- Versorgungssperre **III B** 3098 ff.
- vertragliche Vereinbarungen bez. Haftung für rechtzeitige Gebrauchsgewährung **III B** 2858 ff.

## Sachverzeichnis

- Verweigerung der Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an Dritte **III B** 3023
- Zerstörung von Teilen des Mietobjekts **III B** 3066

### Gefahrtragung

- als Abgrenzungskriterium **II** 22

### Gefälligkeitsmiete **II** 60; **III A** 1049

### Geisteskrankheit

- Störung der Geschäftsgrundlage **II** 2094

### Geldbuße

- wegen Zweckentfremdung **II** 94

### Genehmigung

- Anspruch auf i. R. d. Zweckentfremdung **II** 73 ff.
- der Zweckentfremdung **II** 65 ff., 133

### Genehmigung, behördliche

- in Abwägung zu § 134 **II** 2220

### Genehmigung der Zweckentfremdung

- Abstandszahlungen **II** 85
- Auflage **II** 81, 89
- Ausgleichsleistung **II** 82
- Bedingung **II** 80
- Befristung **II** 79
- Erlöschen **II** 90
- Rechtsbehelfe und Rechtsmittel bei Versagung **II** 87 f.

### Genehmigungen, öffentlich-rechtliche

- in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1410 ff.

### Genossenschaft **II** 667 ff.

- Abgrenzung zur Immobiliarmiete **I** 114

### Gerechtigkeitsgebot

- in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1025
- Nachteilkompensation **II** 1028

### Gerichtstandsvereinbarung

- in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1799

### Gesamtrechtsnachfolge **II** 2594

### Gesamtschuldner **II** 531

- Ehegatten **II** 566

### Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung

- Wirtschaftlichkeitsberechnung **II** 174

### Geschäftsfähigkeit **II** 507 ff., 2107 ff.

- guter Glaube an **II** 2109, 2119
- rechtshindernde Einwendung **II** 2107 ff.
- Geschäftsgrundlage, Störung der **II** 2002 ff.**
  - Änderung der politischen, wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse **II** 2061 ff.
  - Änderung von Gesetz und Rechtsprechung **II** 2067 ff.
  - Anwendungsbereich und Einschränkungen **II** 2005 ff.
  - Äquivalenz- oder Inhaltskontrolle **II** 2009
  - Bedeutung und Begriff **II** 2002 ff.
  - Ertragsrisiko **II** 2046
  - Existenzgefährdung **II** 2054
  - Fehlvorstellungen **II** 2027
  - Garantie **II** 2054

römische Zahlen = Kapitel

- Geisteskrankheit **II** 2094
- Geldbeschaffungsrisiko **II** 2048
- gemeinschaftlicher Irrtum **II** 2078 ff.
- Kalkulationsirrtum **II** 2081 ff.
- Kaufkraftverlust **II** 2056 ff.
- Kriegseinwirkungen **II** 2064
- Nichtraucherschutzgesetze **II** 2067
- Rechtsfolge **II** 2095 ff.
- Sach- und Rechtsmängel **II** 2025
- spezielle gesetzliche Regelungen **II** 2024
- subjektiven Geschäftsgrundlage **II** 2002
- Verhältnis zu den allgemeinen Vorschriften **II** 2028 ff.
- vertraglich übernommenes Risiko **II** 2033
- wirtschaftliche Risikoverteilung **II** 2043 ff.
- Zweckstörung **II** 2023
- Geschäftsraummiete **II** 161 ff.**
  - Abgrenzung **II** 11 ff.
  - Abgrenzung zur Wohnraummiete **II** 161
  - Definition **II** 166 ff.
  - Erhaltungspflichten **II** 1355
  - Fälligkeit der Miete **II** 162
  - Gleichwertigkeit der **II** 187 ff.
  - Kündigungsfrist **II** 163
  - Vertragsfreiheit **II** 2
- Geschäftsraumpacht**
  - Abgrenzung **I** 11 ff.
- Gesellschaft**
  - Abgrenzung zur Immobiliarmiete **I** 111 ff.
- Gesellschaft bürgerlichen Rechts **II** 623 ff.**
  - Anspruch auf Mitwirkung bei der Kündigung **II** 637
  - Besonderheiten bei Beteiligung an einem Mietvertrag **II** 625
  - Ehegatten **II** 554
  - Geschäftsführung **II** 632
  - Haftung der Gesellschafter **II** 633
  - Innengesellschaft **II** 624
  - auf Mieterseite **II** 631
  - in einer Sozietät verbundene Freiberufler **II** 627
  - auf Vermieterseite **II** 626
  - Vertretung bei Abschluss und Änderung des Mietvertrages **II** 2762
  - Wohngemeinschaft **II** 586
  - Zurechnung des Verhaltens von Gesellschaftern **II** 634
- Gesellschaft mit beschränkter Haftung **II** 667 ff., 677 ff.**
- Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von **II** 14**
- Gestaltungsrecht**
  - Verlängerungsoption **II** 437
- Gestaltungsrechte**
  - von Ehegatten **II** 564
- Gewährleistungsansprüche des Mieters **III B** 3118 ff.**

arabische Zahlen = Randnummern

- s. *Mietminderung wegen Mietmangels*
- s. auch *Sachmangel*
- Allergie des Mieters **III B** 3159
- Anspruch auf Aufwendungseratz (§ 536a Abs. 2 BGB) **III B** 3337 ff.
- Ansprüche aus vorvertraglicher Pflichtverletzung **III B** 3127
- Ausschluss der Minderung **III B** 3261 ff.
- Ausschluss der Minderung durch vertragliche Vereinbarung **III B** 3270 ff., 3277 ff.
- Ausschluss des Gewährleistungsrechts (§ 536c Abs. 2 S. 2 BGB) **III B** 3401 ff.
- Ausschluss des Leistungsverweigerungsrechts nach § 320 BGB **III B** 3288
- Baumängel **III B** 3164
- Bedeutung des § 536b BGB **III B** 3370
- Begriff der mangelhaften Eignung der Mietsache **III B** 3148 ff.
- Beseitigungsrecht des Mieters **III B** 3337 ff.
- Bleigehalt des Wassers **III B** 3154
- Einfluss von Vertragsänderungen **III B** 3395 ff.
- Elektro-Smog **III B** 3156
- Entfallen eines Ersatzanspruchs des Mieters für Aufwendungen **III B** 3357 ff.
- Erfüllungsanspruch des Mieters (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB) **III B** 3282 ff.
- Ersatz von Aufwendungen **III B** 3295 ff.
- erstattungsfähige Aufwendungen **III B** 3351 ff.
- Fallgruppen **III B** 3146 ff.
- Fälligkeit des Mangelbeseitigungsanspruchs **III B** 3327
- Flächenmaßabweichungen **III B** 3180 ff.
- Fogging **III B** 3158
- formularvertraglicher Ausschluss der Verzugshaftung des Vermieters **III B** 3332
- Gebrauchstauglichkeitsminderung **III B** 3244
- gesetzlicher Ausschluss der Gewährleistungsrechte (§§ 536b, 536c Abs. 2 BGB) **III B** 3366 ff.
- Gesundheitsgefahr **III B** 3148 f.
- Grenzen formularmäßiger Haftungsfreizeichnungen **III B** 3318
- grob fahrlässige Unkenntnis vom Mangel bei Vertragsschluss **III B** 3382 ff.
- Haftung für Rechtsmängel (§ 536 Abs. 3 BGB) **III B** 3408 ff.
- Haftungsausschluss durch AGB **III B** 3317
- Kenntnis des Mangels bei Vertragsschluss **III B** 3372 ff.
- Konkurrenz der Gewährleistungsvorschriften zu den allgemeinen Vorschriften **III B** 3417
- Kündigung nach § 543 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 BGB **III B** 3122
- Leistungsverweigerungsrecht nach § 320 BGB **III B** 3282 ff.
- Mängelbeseitigungsaufwendungen **III B** 3121

## Sachverzeichnis

- Mangelkenntnis nach der Annahme der Mietsache während der Mietzeit **III B** 3393 ff.
- bei mangelnder Eignung der Mietsache für den Vertragszweck **III B** 3146 ff.
- Mietminderung **III B** 3119, 3239 ff.
- Naturkatastrophen **III B** 3163
- Rechtsfolgen von Mängeln der Mietsache **III B** 3239 ff.
- bei Sachmängeln **III B** 3134 ff.
- Schadens- und Aufwendungseratz **III B** 3120
- Schadensersatz (§ 536a Abs. 1, 2. Fall) **III B** 3320 ff.
- Schadensersatz (§ 536a Abs. 1, 3. Fall) **III B** 3326 ff.
- Schadensersatz (§ 536a Abs. 1 BGB) **III B** 3290 ff.
- Schimmelpilz oder Schwarzablagerungen – Fogging **III B** 3157
- Selbstbeseitigungsrecht bei Verzug (§ 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB) **III B** 3339 ff.
- Selbstbeseitigungsrecht des Mieters zum Erhalt des Bestandes der Mietsache (§ 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB) **III B** 3346 ff.
- Sonstiges zu § 536a Abs. 1 BGB **III B** 3335 ff.
- Unerheblichkeit des Mangels (§ 536 Abs. 1 S. 3 BGB) **III B** 3225 ff.
- Verhältnis der §§ 536 ff., 543 Abs. 2 Nr. 1, 569 Abs. 1 BGB zu den allgemeinen Vorschriften **III B** 3124
- vertraglicher Gewährleistungsausschluss **III B** 3402 ff.
- vorbehaltlose Annahme der Mietsache trotz Mangelkenntnis **III B** 3389 ff.
- Vorschussanspruch **III B** 3355 ff.
- Wohngifte **III B** 3150 ff.
- Zustandsmängel des Mietobjekts **III B** 3160 ff.
- Gewerbesteuer** **III A** 721 ff.
- Gewerbezuschlag**
  - in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1309 ff.
- Gewerbliche Nutzung**
  - Zweckentfremdungsverbot **II** 37, 39
- Gewerbliche Vermietung von Wohnungen-eigentum** **VII** 241 ff.
- Betriebszeiten **VII** 249
- Einzelregelungen **VII** 242
- Gemeinschaftsordnung **VII** 257
- Gestaltungsmöglichkeiten **VII** 256
- Gestaltungsabreden **VII** 246
- Konkurrenzschutzklauseln **VII** 243
- Minderunggerechte des Mieters **VII** 255
- Rechte des Mieters **VII** 251 ff.
- Umbauklauseln **VII** 244
- Gewerbliche Weitervermietung beim Wohnungseigentum** **VII** 417 ff.
- Abgrenzung zur Untervermietung des § 540 BGB **VII** 433 ff.

## Sachverzeichnis

- Ansprüche des Eigentümers **VII** 467 ff.
- gewerbliche Tätigkeit **VII** 423 ff.
- Insolvenz des gewerblichen Weitervermieters vor Beendigung des Vertragsverhältnisses **VII** 452 ff.
- Kautionsverrechnung durch den gewerblichen Weitervermieter vor Beendigung des Vertragsverhältnisses **VII** 461
- Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung durch den gewerblichen Weitervermieter **VII** 447
- Mangel der Mietsache und seine Auswirkung auf das gewerbliche Weitervermietungsverhältnis **VII** 450
- rechtliche Einordnung **VII** 426 ff.
- Rechtsfolgen im Verhältnis zwischen gewerblichem Weitervermieter und Endnutzer **VII** 443 ff.
- Rechtsfolgen im Verhältnis zwischen Vermieter und Endnutzer **VII** 430 ff.
- Rechtsfolgen im Verhältnis zwischen Vermieter und gewerblichem Weitervermieter **VII** 445 ff.
- Rechtslage bei Beendigung des gewerblichen Weitervermietungsverhältnisses nach § 565 BGB **VII** 437 ff.
- Schadensersatzansprüche des Vermieters **VII** 464 ff.
- Vertragseintritt durch den Vermieter **VII** 441
- Vertragsübernahme durch einen neuen gewerblichen Weitervermieter **VII** 442
- Gewinnbeteiligungsklausel III A** 857 ff.
- Glasscheiben**
  - zerbrochene **II** 1383 f.
- Glasversicherung X** 224
- Glaube, guter**
  - an die Geschäftsfähigkeit **II** 517
- Gleichbehandlung**
  - s. *Gebot allgemeiner Gleichbehandlung*
- Gleichwertigkeit der Wohn- und Geschäftsräume I** 187 ff.
- Gleitklausel**
  - dem PrKG unterfallende **III A** 858 ff.
- Grund, triftiger**
  - für den Abbruch von Vertragsverhandlungen **II** 392
- Grundsatz der Verhältnismäßigkeit II** 30
- Grundsatz der Wirtschaftlichkeit III A** 276 ff.
- Grundsteuer III A** 723 ff.
- Grundstücksbeschreibung**
  - Anforderungen i. R. v. Sozialwohnungen **II** 139
- Gütergemeinschaft II** 606
  - Abschluss, Durchführung und Beendigung eines Mietvertrages **II** 610
  - alleiniger Verwalter **II** 610

römische Zahlen = Kapitel

- Anspruch auf Mitwirkung **II** 612
- Auseinandersetzungsgemeinschaft **II** 611
- Kündigung **II** 608
- Verwaltung **II** 607
- Haftbefehl**
  - Vollstreckung eines **VIII** 96
- Haftpflichtversicherung X** 228
  - Abwehr- und Freistellungsanspruch **X** 253
  - Ausschlüsse **X** 233
  - Bindungswirkung und Trennungsprinzip **X** 259
  - Deckungserweiterungen **X** 244
  - Deckungsprozess **X** 261
  - Gegenstand der **X** 228
- Haftung**
  - des Abschlussvertreters **II** 1651 ff.
  - Beschränkung und Ausschluss in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1621 ff.: 1635 ff.
  - culpa in contrahendo **II** 363 ff.
- Haftung des Mieters**
  - Abgrenzung zwischen vertragsgemäßem und vertragswidriger Gebrauch **III A** 2344 ff.
  - abweichende Vereinbarungen **III A** 2388 ff.
  - Beweisklauseln **III A** 2397
  - Haftungserweiterung **III A** 2389 ff.
  - schuldunabhängige Haftung **III A** 2390
  - Umfang bei sorgfaltswidriger Schadensverursachung **III A** 2363 ff.
  - Versicherungspflicht **III A** 2394 ff.
  - Zurechnung des Verschuldens Dritter, vertragliche **III A** 2391
- Haftung des Verwalters für die Folgen zu spät erstellter Betriebskostenabrechnungen bei Wohnungseigentum VII** 553 ff.
  - Anspruch auf die Erstellung der Abrechnung **VII** 559
  - Haftung des Immobilienverwalters gegenüber dem Vermieter **VII** 557
  - Mietverwaltung **VII** 558
  - Notwendigkeit der wohnungseigentumsrechtlichen Abrechnung für die Betriebskostenabrechnung **VII** 564
  - Rechtslage nach dem 1.9.2001 **VII** 555
  - Sondereigentumsverwalter **VII** 570
  - Verschulden **VII** 575
  - Wohnungseigentumsverwalter als Erfüllungshilfe des vermietenden Wohnungseigentümers **VII** 567
  - Wohnungseigentumsverwaltung **VII** 559
- Haftungsbeschränkung, vertragliche**
  - culpa in contrahendo **II** 413 ff.
- Haltevorrichtungen**
  - Entfernung von **V A** 305
- Handelsgesellschaft II** 638 ff.
  - kaufmännisches Bestätigungsschreiben **II** 641
  - Nachhaftung **II** 642

arabische Zahlen = Randnummern

- Umwandlung **II** 647
- unternehmensbezogener Mietvertrag **II** 645
- Vermutung der Betriebszugehörigkeit **II** 639
- Vertragspartner **II** 640

#### **Härtegründe**

- Abwägung mit Vermieterinteressen **III A** 1632 ff.
- zum Ausschluss der Mieterhöhung nach § 559 BGB **III A** 1629 ff.

#### **Hauptmieter** **II** 218 ff.

- Rechtsbeziehung zwischen Eigentümer und Untermieter **II** 222 ff.

#### **Hausfrieden, Wahrung des**

- s. *Wahrung des Hausfriedens*

#### **Haushaltsgemeinschaft** **II** 583 ff.

#### **Haushaltsgeräte**

- in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1408 ff.

#### **Hausmeistervertrag** **II** 208

#### **Hausmeisterwohnung** **II** 145

#### **Hausordnung** **II** 886, 962

- in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1418 ff.
- Änderungsvorbehalt **III A** 2564
- Beweislast **III A** 2570
- Einhaltung der **III A** 2562 ff.
- Geltungsbereich der **VII** 58
- Regelungsgehalt der **III A** 2566 ff.
- Verbindlichkeit der **III A** 2563
- keine Vereinbarung der WEG-Hausordnung im Mietvertrag **VII** 68 ff.
- Vereinbarung einer abweichenden **VII** 71
- Vermeidung störender Geräusche **III A** 2566 ff.
- bei vermietetem Wohnungseigentum **VII** 52 ff.
- Verstöße gegen **III A** 2569
- zulässiger Inhalt **III A** 2566 ff.

#### **Hausratversicherung** **X** 172 ff.

- Arbeitsgeräte **X** 179
- Außenversicherung **X** 203
- Bargeld und Wertsachen **X** 176
- Diebstahl von Fahrrädern **X** 189
- Einrichtungsgegenstände **X** 179
- Entschädigung **X** 217
- Entschädigungsgrenzen **X** 221
- Gefahrerhöhungen **X** 213
- nicht versicherte Schäden **X** 198
- Obliegenheiten vor dem Versicherungsfall **X** 214
- Rundfunk- und Fernsehantennenanlagen **X** 177
- Umzug in das Ausland **X** 209
- Vandalismus nach Einbruch **X** 190
- versicherte Gefahren und Schäden **X** 186
- versicherte Kosten **X** 183
- versicherte Sachen **X** 176

## Sachverzeichnis

- versichertes Interesse **X** 197
- Versicherungsort **X** 202
- Wohnungswchsel **X** 206
- Haustürgeschäft** **II** 852 ff.
  - Indizwirkung **II** 865
  - persönlicher Anwendungsbereich **II** 853 ff.
  - Rechtsfolge des Widerrufs **II** 877 ff.
  - situationsbedingte Voraussetzungen **II** 862 ff.
  - vorhergehende Bestellung des Verbrauchers **II** 869
  - Widerrufsfrist **II** 871 ff.
  - Widerrufsrecht **II** 866, 870 ff.
  - Wohnungsbesichtigung **II** 867
  - zeitlicher Anwendungsbereich **II** 861 ff.
- Hausverwalter**
  - s. auch *Mietverwalter*
- HeimG**
  - s. *Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz*
- Heimvertrag** **I** 213
- Heimverträge**
  - Sonderzahlungen bei **III A** 1979 ff.
- Heizkosten** **III A** 168, 371 ff.
  - s. auch *Betriebskosten*
  - s. auch *Heizkostenverordnung (HeizkV)*
  - Ablesefehler **III A** 445
  - Ablesung der Verbrauchswerte **III A** 433 ff.
  - Abrechnung **III A** 573 ff.
  - Abrechnungskosten **III A** 462 f.
  - in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1220
  - Alters- und Pflegeheime **III A** 559
  - Anwendung der Heizkostenverordnung **III A** 371 ff.
  - Aufrechnungsverbot **III A** 628
  - Bedienungskosten **III A** 464
  - Brennstoffkosten **III A** 466
  - Contracting **III A** 380, 486 ff.
  - Eichkosten **III A** 472
  - Einrohr-Heizung **III A** 558
  - Einwendungen und Einreden **III A** 610 ff.
  - Einzelne Kostenarten **III A** 461 ff.
  - Einziehungsermächtigung **III A** 596 f.
  - Erfassung des Verbrauchs **III A** 404 ff.
  - Erfüllungsort **III A** 593
  - Fälligkeit **III A** 583 ff.
  - formellen Wirksamkeit der Abrechnung **III A** 576
  - Gegenstand der HeizkV **III A** 383
  - Heizkostenpauschale **III A** 394 ff.
  - von der Heizkostenverordnung erfasste Versorgungsarten **III A** 377 ff.
  - Heizkostenverteiler **III A** 425
  - für den Heizraum **III A** 504 ff.
  - Immissionsschutzmessungen **III A** 473
  - Kosten der Wärmelieferung **III A** 486 ff., 501 ff.
  - Kosten für Betriebsstrom **III A** 465

## Sachverzeichnis

- Kosten zentraler Heiz- und Warmwasser-versorgungsanlagen **III A** 461 ff.
- Leasingkosten **III A** 475
- Leerstandsklausel **III A** 536
- Lieferkosten für Brennstoffe **III A** 474
- materielle Fehler der Abrechnung **III A** 581
- Nichtnutzung der Mietsache **III A** 632
- Ölheizung **III A** 468
- Reinigungskosten **III A** 476 ff.
- Schätzung des Verbrauchs bei nicht ordnungs-gemäßer Erfassung **III A** 444 ff.
- Skonti und Rabatte **III A** 471
- Sonderfälle **III A** 546 ff.
- Studenten- und Lehrlingsheime **III A** 559
- Überlassung an einen Dritten **III A** 644
- Umstellung auf Wärmelieferung **III A** 490 ff.
- Verteilung der Grundkosten **III A** 535
- Vorerfassung **III A** 546 ff.
- Wärmezähler **III A** 424
- Warmwasserzähler **III A** 426
- Wartung **III A** 480
- Zahlungsweise **III A** 583 ff.
- Zutrittsrecht zur Ablesung **III A** 436
- Heizkostenverordnung (HeizkV)**
  - Abtrennung der Warmwasserkosten **III A** 539
  - Ausnahmen **III A** 400 ff., 552
  - auszustattende Räume **III A** 409 ff.
  - Bestimmung und Änderung des Verteilungs-maßstabs **III A** 527 ff.
  - Drittbetreiber **III A** 388
  - Duldungspflicht **III A** 407
  - Einrohr-Heizung **III A** 558
  - Einzelne Kostenarten **III A** 460 ff.
  - gemeinschaftlich genutzte Räume **III A** 410 f.
  - generelles Vergleichsverfahren **III A** 448
  - Geräte zur Erfassung des Verbrauchs **III A** 423 ff.
  - Heizkostenpauschale **III A** 394 ff.
  - individuelles Vergleichsverfahren **III A** 448
  - Kosten der Ausstattung **III A** 412 ff.
  - Kosten der Wärmelieferung **III A** 486 ff.
  - Kosten zentraler Heiz- und Warmwasser-versorgungsanlagen **III A** 461 ff.
  - Kürzungsrecht **III A** 567 ff.
  - Mitspracherecht der Mieter **III A** 419 ff.
  - persönlicher Anwendungsbereich **III A** 386 ff.
  - Schätzung des Verbrauchs bei nicht ordnungs-gemäßer Erfassung **III A** 444 ff.
  - Verantwortlichkeit für die Einhaltung **III A** 392
  - Verpflichtungen aus § 4 HeizkV **III A** 404 ff.
  - Verteilungsmaßstäbe **III A** 518 ff.
  - Verteilungsmaßstäbe, abweichende **III A** 524 ff.
  - Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmun-gen **III A** 393

römische Zahlen = Kapitel

- Zweifamilienhäuser **III A** 401
- Zwischenablesung **III A** 453 ff.
- Heizpflicht**
  - Allgemeine Geschäftsbedingungen **II** 1339 ff.
- Herausgabe des Mietgegenstandes**
  - s. auch *Anspruch des Vermieters auf Räumung und Herausgabe des Mietgegenstandes*
- Hotelzimmer**
  - Buchung von **II** 815
- Immobiliarmiete**
  - Definition **I** 5
- Indexierung **II** 161**
- Indexmiete **III A** 914 ff.**
  - Schiedsgutachterklausel **III A** 939 f.
- Individualabrede, Vorrang der **II** 986 ff.**
- Inklusivmiete **II** 1189 ff.**
- Innengesellschaft bürgerlichen Rechts**
  - **II** 540 ff.
- Innenräume**
  - Gestaltung der **III A** 2449 ff.
- Insolvenz **VIII C** 363 ff.**
  - Einheitsverfahren **VIII C** 369
  - Gegensatz zum Einzelzwangsvollstreckungs-verfahren **VIII C** 363 ff.
  - Gläubigerautonomie **VIII C** 365
  - Gleichbehandlungsprinzip **VIII C** 364 ff.
  - Insolvenz des Vermieters **VIII C** 502 ff.
  - Marktkonformität **VIII C** 368
  - des Mieters **VIII C** 402 ff.
  - noch nicht vollständig erfüllte gegenseitige Verträge in der **VIII C** 398
  - Prinzipien des Verfahrens **VIII C** 364 ff.
  - Qualifizierung der Forderungen im Insolvenz-verfahren **VIII C** 392
  - Regelverfahrens mit Fremdverwalter, Ablauf **VIII C** 374
  - teilbare Leistungen **VIII C** 400
  - Verbraucherinsolvenzverfahren **VIII C** 382
  - Verfahren zur Erlangung der Restschuld-befreiung **VIII C** 389
  - Verfahrensablauf **VIII C** 374 ff.
- Insolvenz des Mieters **VIII C** 402 ff.**
  - Anmeldung von Insolvenzforderungen **VIII C** 477
  - Ansprüche auf Ersatz für Schäden an der Mietsache, Pfandrechtsgegenständen und Schönheitsreparaturen **VIII C** 473
  - Ansprüche des Vermieters nach Beendigung des Mietverhältnisses **VIII C** 453 ff.
  - Aufrechnung **VIII C** 489 ff.
  - Forderungen des Vermieters **VIII C** 463 ff.
  - gesetzliche Regelung **VIII C** 406
  - Inanspruchnahme der Kauktion **VIII C** 489 ff.
  - Inhalt der Vermieterforderungen **VIII C** 469
  - Interessen der Beteiligten **VIII C** 402 ff.

arabische Zahlen = Randnummern

- Kündigung durch den Vermieter **VIII C** 479 ff.
  - Miete und Nutzungsschädigung **VIII C** 469
  - Mietnomaden **VIII C** 478
  - Nebenkostennachzahlungen **VIII C** 472
  - prozessuale Fragen zur Durchsetzung der Vermieteransprüche **VIII C** 496
  - Qualifizierung der Vermieterforderungen **VIII C** 463 ff.
  - Rechte des Vermieters in der **VIII C** 479 ff.
  - Restschuldbefreiung **VIII C** 478
  - Rückgabe und Räumung der Mietsache **VIII C** 453 ff.
  - Rücktritt bei nicht vollzogenem Mietvertrag **VIII C** 413
  - Sonderkündigungsrecht des Insolvenzverwalters nach Überlassung **VIII C** 416 ff.
  - Vermieterpfandrecht in der **VIII C** 483 ff.
  - Weigerung des Mieters zu räumen **VIII C** 460
- Insolvenz des Vermieters** **VIII C** 502 ff.
- Abrechnung über Nebenkosten **VIII C** 509
  - Anfechtungsmöglichkeit von Vorausverfügungen **VIII C** 517
  - Anspruch auf Gebrauchsüberlassung **VIII C** 506
  - Aufrechnungsmöglichkeiten **VIII C** 512
  - Baukostenvorschüsse **VIII C** 521
  - Eigenkapitalersatzrechts, bisherige Regeln **VIII C** 546
  - Eröffnungsverfahren, Besonderheiten im **VIII C** 541
  - Ersatz von Aufwendungen **VIII C** 533
  - Fortbestand des Mietvertrags in der **VIII C** 502 ff.
  - Gebrauchsüberlassung im Gesellschaftsrecht, Probleme **VIII C** 545
  - Kündigung des Mietverhältnisses **VIII C** 528 ff.
  - Lösungsklauseln **VIII C** 528 ff.
  - Mietverhältnis nach Eröffnung des Verfahrens **VIII C** 543
  - MoMiG, geltende Regelungen des **VIII C** 553
  - MoMiG, Regelungen des **VIII C** 550
  - Qualifizierung der Forderungen **VIII C** 534
  - Rechtsfolgen des § 135 Abs. 3 InsO **VIII C** 563
  - Rechtslage bei noch nicht vollzogenen Mietverträgen **VIII C** 544
  - Rückzahlung einer Mietkaution, Besonderheiten bei Anspruch **VIII C** 536
  - Tatbestandsvoraussetzungen § 135 Abs. 3 InsO **VIII C** 558
  - Übergangsregelungen, fehlende **VIII C** 552
  - Überzahlungen des Mieters, Erstattung von **VIII C** 509

## Sachverzeichnis

- Unterscheidung zwischen überlassenen und nicht überlassenen Gegenstand **VIII C** 502 ff.
  - Veräußerung des Mietgegenstandes während **VIII C** 524
  - Verhältnis der neuen Regelungen zu den §§ 103 ff. InsO **VIII C** 557
  - Vorausverfügungen über die Mietforderung **VIII C** 515
  - Wegnahmeanspruch **VIII C** 532
  - Weitervermietung, Besonderheiten bei **VIII C** 504
- Insolvenzverfahren**
- Überblick **VIII A** 1 ff.
- Insolvenzverwalter** **II** 713
- Instandhaltung**
- in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1348 ff.
  - Pauschale **II** 162
- Instandhaltung und Instandsetzung** **III A; III A** 2591 ff.
- Beweislast für die Überwälzungsvereinbarung **III A** 2632
  - Ersatzbeschaffung **III A** 2594
  - formularvertragliche Überwälzung echter Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflichten bei der Wohnraummiete **III A** 2625
  - formularvertragliche Überwälzung echter Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflichten bei Gewerberaummietverträgen **III A** 2622
  - Höchstbetrag **III A** 2626
  - Kleinreparaturklausel **III A** 2626 ff.
  - Kosten für Kleinreparaturen **III A** 2626
  - Mitursächlichkeit des Mietgebrauchs für Schäden **III A** 2381
  - Verpflichtung des Mieters durch Vereinbarung **III A** 2596
- Instandhaltungsarbeiten**
- Unterlassung **II** 30
- Instandhaltungskosten**
- Pauschale **II** 162
  - Wirtschaftlichkeitsberechnung **II** 161
- Instandsetzung**
- in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1348 ff.
- Instandsetzungsmaßnahmen bei Wohnungseigentum**
- Einbindung in die Wohnungseigentümergemeinschaft **VII** 200
  - Entscheidungsbefugnis der Wohnungseigentümer **VII** 204
  - Vollstreckungsrechtliche Aspekte **VII** 209
- Instandsetzungsmodernisierung**
- Abgrenzung zur bloßen Instandsetzung **III A** 1562
- Internatsschulvertrag** **I** 210
- invitatio ad offerendum** **II** 753

## Sachverzeichnis

römische Zahlen = Kapitel

### Irrtum

- bez. Minderungsrecht aufgrund Mietmangels  
**III B** 3258
- Erklärungssirrtum **II** 2148
- gemeinschaftlicher **II** 2078 ff.
- Inhaltsirrtum **II** 2143
- Kalkulationsirrtum **II** 2081 ff., 2145 f.
- Rechtsfolgeirrtum **II** 2144
- über eine verkehrswesentliche Eigenschaft  
**II** 2149

### Jugendwohnheim **I** 212

- Anwendungsbereich der §§ 557 ff. BGB,  
sachlicher **III A** 1011

### Kacheln

- s. *Fliesen*

### Kapitalkosten **II** 154

- Ausgangsmiete **III A** 1115
- Ausgangswert **III A** 1115 ff.
- Berechnung **III A** 1116 ff.
- Eintritt **III A** 1128
- bei einverständlicher Mieterhöhung  
**III A** 1122
- bei Erhöhungen wegen Modernisierungen  
**III A** 1118
- Frist **III A** 1113 f.
- Mieterhöhung **III A** 1099 ff.
- bei Mieterhöhungen wegen gestiegener  
Betriebskosten **III A** 1119
- bei preisgebundenen Wohnraum  
**III A** 1110 ff.
- bei Übergang von der Kostenmiete zur  
ortsüblichen Vergleichsmiete **III A** 1106
- bei Vereinbarung einer Bruttokalt- oder  
(Teil-)Inklusivmiete **III A** 1119
- Verstoß gegen **III A** 1131
- bei Wegfall der Preisbindung **III A** 1121
- Zuschläge für Möblierung **III A** 1124 f.
- Zuschläge für Stellplatz- bzw. Garagennutzung  
**III A** 1124 f.
- Zuschläge für teilgewerbliche Nutzung  
**III A** 1124 f.
- Zuschläge für Unter Vermietung **III A** 1124 f.

### Kaution

- Schlüsselkaution **II** 1342

### Kautionsabreden

- in allgemeinen Geschäftsbedingungen  
**II** 1244 ff.

### Kfz

- Abstellen von **II** 1526

### Kinderspielplatz **II** 819

### Kinderwagen

- Abstellen von **II** 1526
- Abstellung eines **III A** 2479

### Klageänderung **IX** 145 ff.

### Klausel

- Change-of-Control-Klausel **II** 669
- Leerstandsklausel **II** 1224 ff.
- Mietänderungsklausel **II** 458
- Optionsklausel **II** 444 ff.
- salvatorische Klausel **II** 476
- Verlängerungsklausel **II** 448 ff.
- Wertsicherungsklausel **II** 457

### Kleinanbieterklausel **II** 228

### Kleindarlehen **II** 182

### Kleingartenpacht **I** 35

### Kleinreparaturen

- Kostenklausel in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1358 ff.

### Kleinreparaturklausel **III A** 2626 ff.

- bez. bei Mietbeginn vorhandener Mängel  
**III A** 2627

### Klimaanlage

- Kosten für **III A** 137

### Knebelungsabreden **II** 2414 ff.

### Kommanditgesellschaft **II** 665

### Konkurrenzschutz **II** 393

- in allgemeinen Geschäftsbedingungen  
**II** 1421 ff.
- Beseitigungsanspruch des Mieters **III B** 3004
- Kartellrecht **III B** 3011
- Konkurrenzschutzklausel **III B** 3013
- räumlichen Umfang **III B** 2891
- Rechtsfolgen bei Verstößen **III B** 3003 ff.
- vertragliche Regelungen **III B** 3012

### Kontrahierungszwang **II** 237

### Kontrollklage

- Aktivlegitimation und Klagebefugnis **II** 1876
- in allgemeinen Geschäftsbedingungen  
**II** 1837 ff.
- Empfehler **II** 1842 ff.
- gerichtliche Zuständigkeit **II** 1880 ff.
- Klageantrag und Urteil **II** 1885 ff.
- Klagegegenstand und Prüfungsmaßstab  
**II** 1846 ff.
- Normzweck **II** 1838
- Unterlassungsverpflichtung **II** 1857 ff.
- Verfahrensarten **II** 1882
- Verwender **II** 1839 ff.
- Widerruf **II** 1869 ff.

### Kosten

- Baukosten **II** 144
- Baunebenkosten **II** 146 f.
- Betriebskosten **II** 159 f.
- Bewirtschaftungskosten **II** 156
- der Breitbandkabelnutzung **II** 1216
- Fremdkapitalkosten **II** 155
- Instandhaltungskosten **II** 161 f.
- Kapitalkosten **II** 154
- Schönheitsreparaturkosten **II** 162
- Verwaltungskosten **II** 158
- Zwischenfinanzierung **II** 148

arabische Zahlen = Randnummern

## **Kostenelementeklausel III A** 854 ff.

### **Kostenentscheidung IX** 331 ff.

- allgemeine Vorschriften **IX** 331 ff.
- Entscheidungsinhalt und -maßstäbe § 93b ZPO **IX** 358
- Erledigung der Hauptsache **IX** 338
- Rechtsmittel § 93b ZPO **IX** 359
- Voraussetzungen der Anwendbarkeit § 93b ZPO **IX** 349
- ZPO, § 93b Abs. 1 und 2 **IX** 344
- ZPO, § 93b Abs. 3 **IX** 348

### **Kostenmiete**

- Ermittlung der **II** 134 ff.

### **Kostenmietklausel**

- in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1318

### **Kraftfahrzeuge**

- Abstellen von **II** 74

### **Kühlräume II** 66

### **Kündigung IV** 3 ff.

– s. auch *Kündigungserklärung*

- Aufrechnung und Zahlung **IV** 55 ff.
- außerordentliche unbefristete Kündigung **IV** 287 ff.
- dispositive Recht **IV** 46 ff.
- Form, dispositive Recht **IV** 46
- Kündigung im Rechtsstreit **IV** 37 ff.
- Kündigung nach dem Investitionsvorrangsgesetz **IV** 415
- Kündigung wegen einer Veränderung der Geschäftsgrundlage **IV** 409
- Kündigungsfrist i. R. d. Geschäftsraummiete **II** 163
- Recht zur Zurückweisung **IV** 39
- Rechtsirrtum **IV** 42
- Rücknahme **IV** 51 ff.
- Schadensersatz bei unberechtigter Kündigung **IV** 41 ff.
- Schriftform bei Wohnraummietverhältnissen **IV** 40
- stillschweigende Verlängerung **IV** 56 ff.
- Verstoß gegen das Diskriminierungsverbot **II** 234
- Vollmachtsklauseln **IV** 48
- Vortäuschung von Kündigungsgrund **IV** 45
- Wegfall der Kündigungsfolgen **IV** 51 ff.
- Widerruf **IV** 51 ff.
- Wirksamkeitsklausel **IV** 49

### **Kündigung, außerordentliche mit gesetzlicher Frist IV** 416 ff.

- Beweislast, Kündigungsgrund Überlassung des Gebrauchs an Dritte **IV** 438
- dispositive Recht **IV** 420
- dispositive Recht bez. Kündigungsgrund Überlassung des Gebrauchs an Dritte **IV** 439
- dispositive Recht bez. Tod des Mieters **IV** 456

## **Sachverzeichnis**

- dispositive Recht bez. Versetzung des Mieters **IV** 462
  - Eintritt der Nacherbfolge **IV** 467
  - Erlöschen des Erbbaurechts **IV** 466
  - Erlöschen des Nießbrauchs **IV** 463
  - Erlöschen des Nießbrauchs, Wohnraum **IV** 464
  - Form **IV** 418
  - Frist **IV** 418
  - Inhalt **IV** 418
  - Insolvenz **IV** 468
  - Kündigungsempfänger bei Tod des Mieters **IV** 450
  - Kündigungsfristen, § 573d Abs. 2 BGB **IV** 417 ff.
  - Kündigungsgrund Modernisierung und Verbesserung **IV** 422 ff.
  - Kündigungsgrund Überlassung des Gebrauchs an Dritte **IV** 427 ff.
  - Kündigungsgrund Überlassung des Gebrauchs an Dritte, Besonderheiten bei Mietverhältnissen über Wohnraum **IV** 434
  - Mieterhöhung bei Wohnraum **IV** 469
  - Mietverträge auf Lebenszeit **IV** 444
  - Mietverträge von mehr als 30 Jahren **IV** 441
  - Mitgebrauch, unselbstständiger **IV** 429
  - bei preisgebundenem Wohnraum **IV** 475
  - Tod des Mieters **IV** 448
  - Tod des Mieters, Übergangsprobleme **IV** 452
  - Tod des Mieters, Wohnraummiete **IV** 452
  - Versetzung des Mieters **IV** 457
  - Voraussetzungen bei Kündigung wegen Versetzung des Mieters **IV** 458
  - Voraussetzungen Kündigungsgrund Modernisierung und Verbesserung **IV** 423 ff.
  - Wohnraum, Kündigungsschutz **IV** 419
  - Zwangsvorsteigerung **IV** 468
- Kündigung, außerordentliche unbefristete**
- **IV** 287 ff.
  - Abbedingung **IV** 316
  - Abmahnung **IV** 293
  - Abmahnung bei Kündigung „aus wichtigem Grund“ **IV**
  - Abmahnung bei Kündigung wegen vertragswidrigem Gebrauchs **IV** 357 ff.
  - Abmahnung bei Kündigung wegen Zahlungsverzug **IV** 372 ff.
  - Abwägungskriterien bei Kündigung „aus wichtigem Grund“ **IV** 389 ff.
  - Auslauffrist **IV** 303 ff.
  - Ausnahmetatbestände **IV** 296
  - Ausschluss bei Kündigung wegen Zahlungsverzug **IV** 376
  - Beweislast **IV** 407
  - Beweislast bei Nichtgewährung des Gebrauchs **IV** 336
  - Beweislast bei Zahlungsverzug **IV** 386

## Sachverzeichnis

- Beweislast für Schadensersatzansprüche **IV 313**
- dispositives Recht **IV 316**, 408
- dispositives Recht bei Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung **IV 345**
- dispositives Recht bei Kündigung wegen vertragswidrigem Gebrauchs **IV 363**
- dispositives Recht bei Kündigung wegen Zahlungsverzuges **IV 387**
- dispositives Recht i. R. d. Nichtgewährung des Gebrauchs **IV 337**
- Einzelfälle, Störungen des Hausfriedens **IV 404**
- Einzelfälle, Vertragsverstöße **IV 404**
- Einzelfälle, vertragswidriger Gebrauch **IV 403**
- Erfüllungsverweigerung, unberechtigte **IV 400**
- Form **IV 304**
- Formvorschriften im Wohnraummietrecht **IV 297 ff.**
- Frist **IV 304**
- Fristsetzung **IV 293**
- Fristsetzung bei Kündigung „aus wichtigem Grund“ **IV 394 ff.**
- Fristsetzung bei Kündigung wegen vertragswidrigem Gebrauchs **IV 357 ff.**
- Fristsetzung bei Nichtgewährung des Gebrauchs **IV 330**
- vor Gebrauchsüberlassung **IV 292**
- Generalklausel **IV 388 ff.**
- Höhe des Mietrückstands **IV 374**
- Inhalt **IV 304**
- Kündigungsandrohung **IV 285**
- Kündigungsausschluss bei Nichtgewährung des Gebrauchs **IV 333**
- Kündigungsfrist **IV 303 ff.**
- Kündigungsgrund, „aus wichtigem Grund“ **IV 388 ff.**
- Kündigungsgrund Gesundheitsgefährdung **IV 338**
- Kündigungsgrund Nichtgewährung des Gebrauchs **IV 319**
- Kündigungsgrund vertragswidriger Gebrauch **IV 346 ff.**
- Kündigungsgrund Zahlungsverzug **IV 364 ff.**
- Kündigungsgrund Zahlungsverzug, Besonderheiten bei Wohnraum **IV 379**
- Kündigungsgründe **IV 318 ff.**
- Rückstand aus Mieterhöhung **IV 384**
- Schadensersatz **IV 305 ff.**
- Schadensersatzanspruch des Mieters **IV 309**
- Schadensersatzanspruch des Vermieters **IV 307 ff.**
- Schadensminderungspflicht **IV 308**
- schlüssig erklärte Abmahnung **IV 295**
- Störungen des Hausfriedens **IV 396**
- Systematik des § 543 BGB **IV 290**

römische Zahlen = Kapitel

- Teilkündigung bei Nichtgewährung des Gebrauchs **IV 335**
  - Überbelegung **IV 356**
  - Übergangsfragen **IV 302**
  - Überlassung des Gebrauchs an Dritte **IV 352 ff.**
  - Unwirksamwerden der Kündigung durch Aufrechnung **IV 377**
  - Verhältnis der Kündigungegründe zueinander **IV 291**
  - Verhältnis der §§ 314, 543, 569 BGB **IV 289**
  - Verletzung der Rechte des Vermieters, erhebliche **IV 359**
  - Vermögensverfall **IV 397**
  - Vernachlässigung von Sorgfaltspflichten **IV 353 ff.**
  - Verschulden bei Kündigung „aus wichtigem Grund“ **IV 391**
  - Verschulden bei Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung **IV 341 ff.**
  - Verschulden bei Kündigung wegen Zahlungsverzug **IV 372 ff.**
  - Verschulden der Nichtgewährung des Gebrauchs **IV 329**
  - vertragswidriger Gebrauch **IV 349 ff.**
  - Voraussetzungen bei Kündigung „aus wichtigem Grund“ **IV 389 ff.**
  - Voraussetzungen bei Kündigung wegen vertragswidrigem Gebrauchs **IV 348**
  - Voraussetzungen bei Kündigung wegen Zahlungsverzug **IV 365**
  - Voraussetzungen der Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung **IV 339 ff.**
  - Zahlungspünktlichkeit **IV 397**
  - Zugang **IV 304**
  - Zugangsbeschränkungen **IV 323**
- Kündigung i. V. m.. Wohnraummietrecht und Sozialklausel IV; IV 236 ff.**
- Anwendungsbereich **IV 236 ff.**
- Kündigung ohne berechtigtes Interesse, erleichterte**
- Kündigungsvoraussetzungen **IV 208 ff.**
  - Teilkündigung von Nebenräumen und Grundstücksteilen **IV 213 ff.**
- Kündigung, ordentliche IV 65 ff.**
- s. *Kündigung von Werkwohnungen*
  - Abdingbarkeit der **IV 281 ff.**
  - allgemeine gesetzliche Regelung **IV 65 ff.**
  - Ausnahmetatbestände für Wohnraum **IV 82**
  - Begründungsgebot **IV 193**
  - Beweislast **IV 72**
  - dispositives Recht bei Geschäfts- und Wohnraummiete **IV 281 ff.**
  - Heimverträge **IV 92 ff.**
  - Kündigungsausschluss nach § 242 BGB **IV 67 ff.**

arabische Zahlen = Randnummern

- Kündigungsfrist bei Geschäftsraummiete **IV** 71
  - Kündigungsfrist für Wohnraummietverträge **IV** 70
  - Kündigungsfristen **IV** 69 ff.
  - Kündigungsfristen im Wohnraummietrecht **IV** 95 ff.
  - Kündigungsschutz nach dem Einigungsvertrag **IV** 73
  - Kündigungsvoraussetzungen Vermieterkündigung ohne berechtigtes Interesse **IV** 208 ff.
  - Mischmietverhältnisse **IV** 92 ff.
  - Schadensersatzpflicht **IV** 225 ff.
  - Überlassungsverträge zu Wohnzwecken **IV** 234
  - Voraussetzungen **IV** 66 ff.
  - Werkmietwohnungen **IV** 266 ff.
  - Werkwohnungen **IV** 264 ff.
  - Wohnraummietrecht, im Rahmen von **IV** 81 ff.
  - Zwischenmietverträge **IV** 87 ff.
- Kündigung von Werkwohnungen** **IV** 264 ff.
- Bergarbeiter- und Bergmannswohnungen **IV** 279 ff.
  - dispositives Recht **IV** 286
  - Kündigung nach Beendigung des Dienstverhältnisses **IV** 268
  - Kündigung vor Beendigung des Dienstverhältnisses **IV** 267
  - Kündigungsfristen **IV** 269 ff.
  - Kündigungsvoraussetzungen **IV** 269 ff.
  - Kündigungszeitpunkt **IV** 269 ff.
  - Übergangsregelungen **IV** 280
  - Werkdienstwohnungen **IV** 275 ff.
  - Werkmietwohnungen **IV** 266 ff.
- Kündigungserklärung** **IV** 4 ff.
- Anforderungen **IV** 16 ff.
  - Angabe der Kündigungsgründe **IV** 34 ff.
  - Angebot eines Aufhebungsvertrages **IV** 20
  - Außengesellschaft bürgerlichen Rechts als Vermieterin **IV** 15
  - Begründung **IV** 17
  - Bevollmächtigten des Bevollmächtigten des **IV** 27
  - Beweisbarkeit des Zugangs **IV** 25
  - Bote **IV** 27
  - eingeschriebenen Brief **IV** 25
  - Einwurfeinschreiben **IV** 26
  - Erbgemeinschaft **IV** 11
  - Erklärender **IV** 4 ff.
  - Erklärungsinhalt **IV** 16 ff.
  - gesetzliche Vertreter **IV** 9
  - Hinweis auf Kündigungswiderspruch **IV** 35
  - Kündigung vor Eigentumsübergang **IV** 14
  - Kündigungsempfänger **IV** 24 ff.
  - Kündigungsschutz für Wohnraummietverhältnisse **IV** 34

## Sachverzeichnis

- Kündigungswiderspruch **IV** 34
  - Mehrheit von Vermietern **IV** 14
  - Mitbestimmung des Betriebsrats **IV** 5
  - Personenmehrheiten als Empfänger **IV** 28
  - Schriftform **IV** 33
  - Teilkündigung **IV** 22 ff.
  - telekommunikative Übermittlung **IV** 24
  - Umdeutung **IV** 20 f.
  - Unterschrift **IV** 33
  - Vermieterwechsel **IV** 13
  - Vertretung bei Personenmehrheiten **IV** 12
  - Vollmachtsurkunde **IV** 7
  - Zugang **IV** 24 ff., 36
  - Zurückweisung **IV** 8
  - Zustellung durch Gerichtsvollzieher **IV** 26
- Kündigungsfristen im Wohnraummietrecht**  
**IV** 95 ff.
- in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1681 ff.
  - für Altverträge **II** 1687
  - asymmetrische Kündigungsfristen **IV** 95 ff.
  - Ausnahmebestimmungen **IV** 96
  - Eintritt eines Mieters **IV** 106
  - Übergangsprobleme **IV** 103 ff.
  - Übergangsregelung des Art 229 § 3 Abs. 10 EGBGB **IV** 105
  - Überlassung **IV** 98
  - Veränderungen des Mietgegenstandes **IV** 102
  - Wechsel des Vertragspartners **IV** 100
  - Wohnungswchsel des Mieters **IV** 101
- Kündigungsgründe im Wohnraummietrecht** **IV** 107 ff.
- s. auch *Eigenbedarfskündigung*
  - Abriss und Neuaufbau **IV** 172
  - Angabe von **IV** 191 ff.
  - angemessene wirtschaftliche Verwertung **IV** 158 ff.
  - berechtigtes Interesse als Kündigungsgrund **IV** 107 ff.
  - Beweislast **IV** 228 ff.
  - Dreifamilienhäuser **IV** 201
  - Eigenbedarf **IV** 118 ff.
  - Eigenbedarf juristischer Personen **IV** 121
  - einmaliger Vertragsverstoß **IV** 111
  - Einzelfälle **IV** 113 ff.
  - Erfüllung öffentlich-rechtlicher Aufgaben und Pflichten **IV** 181
  - Fälle berechtigten Interesses, weitere **IV** 180 ff.
  - Heimverträge **IV** 187
  - Hinderung der Verwertung **IV** 166
  - leichtere Vertragsverstöße **IV** 111
  - Modernisierung **IV** 164
  - Teilkündigung von Nebenräumen und Grundstücksteilen **IV** 179 ff.
  - Übergangsregelungen für das Gebiet der ehemaligen DDR **IV** 230

## Sachverzeichnis

- Umbau **IV** 163
- Verkauf eines Grundstücks **IV** 162
- Verletzung vertraglicher Pflichten **IV** 110ff.
- Vermieterkündigung ohne berechtigtes Interesse **IV** 201ff.
- Verschulden **IV** 112
- vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache **IV** 117
- Zahlungsverzug **IV** 113ff.
- Zweifamilienhäuser und Wohnraum in der Wohnung des Vermieters (§ 573a BGB) **IV** 201 ff.
- Zweitwohnung **IV** 119
- Kündigungsrecht**
  - von Militärpersonen, Beamten, Geistlichen und Lehrern **II** 1710
- Kündigungsschutz**
  - wegen Umwandlung **II** 189
- Kündigungsverzicht**
  - in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 980, 985, 1669ff.
  - Höchstdauer **II** 1671
- Lastschriftverfahren** **II** 1104ff.
- Leasing**
  - Abgrenzung zur Immobiliarmiete **I** 75 ff.
  - Formfragen **I** 90
  - Haftungsfreizeichnung **I** 89
  - Steuerliche Behandlung **I** 83ff.
- Lebensgefährte**
  - als Vertragspartei **II** 573ff.
- Lebensgemeinschaft, nichteheliche** **II** 573ff.
  - Anspruch auf Beteiligung an der Miete **II** 580
  - Anspruch auf Mitwirkung **II** 579
  - Anspruch auf Räumung **II** 576
  - Auszug **II** 578
  - Besitzrecht **II** 575
- Leerstand**
  - durch den Bauträger **II** 55
  - Berücksichtigung in den Betriebskosten **III A** 324f.
  - modernisierungsbedingter **II** 51
  - Zweckentfremdungshandlung **II** 49ff.
  - Zweitwohnung **II** 54
- Leerstandsklausel**
  - in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1224ff.
- Leerstehenlassen**
  - Zweckentfremdungshandlung **II** 49ff.
- Lehrlingswohnheim** **II** 212
- Leihe**
  - Abgrenzung zur Immobiliarmiete **II** 45ff.
  - Formvorschriften **II** 55
  - steuerliche Behandlung **II** 59
- Leistungsstörungen des Mieters**
  - **III A** 2725 ff.
  - Annahmeverzug des Mieters **III A** 2730

römische Zahlen = Kapitel

- pauschalierter Schadensersatz **III A** 2768ff.
- Pflichtverletzung des Schuldners **III A** 2758ff.
- Pflichtverletzung nach § 280 Abs. 1 BGB  
**III A** 2758ff.
- Schadensersatzanspruch des Vermieters  
**III A** 2751ff.
- Unmöglichkeit **III A** 2726ff.
- Verletzung von Nebenpflichten i. S. d. § 241 Abs. 2 BGB **III A** 2763
- Vertragsstrafe **III A** 2768ff.
- Verzug des Mieters **III A** 2731 ff.
- Leistungsstörungen des Vermieters**  
**III B** 3416 ff.
- anfängliche Unmöglichkeit **III B** 3419 ff.
- Konkurrenz der Gewährleistungsvorschriften zu den allgemeinen Vorschriften **III B** 3417
- nachträgliche Unmöglichkeit **III B** 3432ff.
- Unmöglichkeit und Unvermögen  
**III B** 3418 ff.
- Unvermögen **III B** 3429 ff.
- vorübergehende Unmöglichkeit **III B** 3420
- Leistungsvorbehalt**
  - in allgemeinen Geschäftsbedingungen  
**II** 1297ff.
- Letter of Intent** **II** 748 ff.
- Lockvogelangebot** **III A** 1050
- Lösungsklausel** **VIII** 528 ff.
- Lugano-Übereinkommen** **IX** 55
- Luxus**
  - Luxusmodernisierungen **III A** 1552ff., 2669
- Makler** **II** 2812 ff.
  - Anmietung durch andere Person **II** 2840
  - Aufklärungs- und Beratungspflicht **II** 2906 ff.
  - Aufwendungsersatzanspruch **II** 2863
  - Ausschluss des Provisionsanspruches  
**II** 2874 ff., 2885 ff.
  - Bearbeitungsgebühr **II** 2865
  - Bestätigungs klausel **II** 2848
  - Doppeltätigkeit **II** 2894
  - Dritter, Definition des **II** 2838
  - Entstehen des Provisionsanspruches **II** 2822 ff.
  - erfolgsunabhängige Provision **II** 2867
  - gewerbsmäßiger **II** 2814
  - Grenze der Provision **II** 2861
  - Grundlagen der Maklertätigkeit **II** 2812 ff.
  - Höhe des Provisionsanspruches **II** 2853 ff.
  - Identität des Mietvertrages **II** 2839 ff.
  - Kausalität **II** 2842
  - Maklerallein auftrag **II** 2820
  - Maklergemeinschaftsgeschäft **II** 2836
  - Maklernachweis **II** 2846
  - Maklervertrag **II** 2819 ff.
  - Mängel des Maklervertrages **II** 2974 ff.
  - Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit **II** 2831
  - Pflichtverletzung, anderweitige **II** 2898 ff.
  - bei preisgebundenem Wohnraum **II** 2891 ff.

arabische Zahlen = Randnummern

- Reservierungsgebühr **II** 2868 ff.
- Übersendung eines Exposés **II** 2829
- unechte Verflechtung **II** 2837, 2883
- Vereinbarkeit mit dem Beruf des Rechtsanwaltes **II** 2817
- Verflechtung **II** 2879 ff.
- Verletzung von vertraglichen Nebenpflichten **II** 2902 ff.
- Vermittlungstätigkeit **II** 2837
- Verwirkung und Verjährung der Provision **II** 2893 ff.
- Vorkenntnis, evtl. Folgen **II** 2849
- Vorkenntnisklausel **II** 2848
- Zeitungsannonce **II** 2827
- Maklervertrag** **II** 2819 ff.
  - Höhe des Provisionsanspruches **II** 2853 ff.
  - konkludenter Vertragsschlusses **II** 2824
  - Mängel des **II** 2974 ff.
  - Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit des Maklers **II** 2831
  - Übersendung eines Exposés **II** 2829
  - Zeitungsannonce **II** 2827
- Mangel**
  - Anzeigepflicht des Mieters **III A** 2398 ff.
- Mängelanzeige**
  - s. *Anzeigepflicht des Mieters (§ 536c BGB)*
- Mangellage**
  - Ausnutzen der **II** 2313 ff.
- Mangelsituation**
  - allgemein **II** 19 ff.
  - Indizien **II** 20 f.
- Massenähnliche Geschäfte**
  - Differenzierungsverbot **II** 224 f.
- Massengeschäfte**
  - Differenzierungsverbot **II** 224 f.
- Mehraufwendungen**
  - i. R. d. culpa in contrahendo **II** 410
- Mehrwertsteuer**
  - in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1231 ff.
- Mietänderung** **III A** 726 ff.
  - Änderung untergeordneter Bedeutung **III A** 731
  - Angebot zur **III A** 763
  - Anpassung durch Dritte/Sachverständige **III A** 836 ff.
  - Ausnahmen vom Preisklauselverbot **III A** 805 ff.
  - automatische Änderung **III A** 891
  - einseitige Erhöhungserklärung **III A** 747, 765
  - Euroeinführung **III A** 800 ff.
  - bei der Geschäftsraummiete **III A** 787 ff.
  - Gewinnbeteiligungsklausel **III A** 857 ff.
  - Grundsatz der schwebenden Wirksamkeit **III A** 893
  - Indexbindung **III A** 868 ff.
  - Indexmiete **III A** 914 ff.

## Sachverzeichnis

- jährliche Anpassung **III A** 892
- Kappungsgrenze **III A** 766
- Kostenelementeklausel **III A** 854 ff.
- Laufzeit **III A** 875 ff.
- Laufzeitklausel, Infizierung der durch Schriftformverstoß **III A** 879 ff.
- Leistungsvorbehalt **III A** 813 ff.
- Leistungsvorbehalt Auslegung **III A** 825 ff.
- Leistungsvorbehalt Erhöhungsmaßstab **III A** 830 ff.
- Leistungsvorbehalts mit Staffelmietvereinbarung Kombination **III A** 823
- Mietpreisüberhöhung **III A** 961 ff.
- Mietwucher **III A** 961 ff.
- Mindestmiete **III A** 822
- Modernisierungsvereinbarung **III A** 770
- Neufestsetzung **III A** 820
- Opfergrenze **III A** 944 ff.
- bei preisfreiem Wohnraum **III A** 976 ff.
- Preisklauselverbot **III A** 806 ff.
- Punkte-/Prozent-Klausel **III A** 918
- Schranken bei der Erhöhung der Geschäftsraummiete **III A** 950 ff.
- Schranken bei der Erhöhung der Wohnraummiete **III A** 961 ff.
- Schriftformerfordernis **III A** 734 ff.
- Sonderkündigungsrecht **III A** 777
- Spannungsklausel **III A** 847 ff.
- Staffelmiete **III A** 929 ff.
- Staffelmietvereinbarung **III A** 788 ff.
- Staffelung **III A** 776
- Umbasierung von Punkteklauseln **III A** 889 ff.
- Umsatzbeteiligungsklausel **III A** 857 ff.
- Umstellung von Altverträgen **III A** 870 ff.
- Unzumutbarkeitsgrenze **III A** 944 ff.
- Vereinbarung bei der Geschäftsraummiete **III A** 741 ff.
- Vereinbarung bei der Wohnraummiete **III A** 743 ff., 906 ff.
- Vereinbarung bei preisfreiem Wohnraum **III A** 750 ff.
- Vereinbarung bei preisgebundenem Wohnraum **III A** 743 ff.
- Vereinbarung eines Gewerbezuschlag **III A** 758
- Vereinbarung im Einzelfall **III A** 728 ff.
- Verfahren bei **III A** 749
- Verfassungsmäßigkeit des PrKG **III A** 803 ff.
- vertraglich bereits vorgesehene Mietänderung **III A** 786 ff.
- durch vertragliche Vereinbarung **III A** 727 ff.
- Voraussetzungen **III A** 728 ff.
- durch Wegfall der Geschäftsgrundlage **III A** 941 ff., 948 ff.
- Wertsicherungsklausel **III A** 795 ff.
- Widerrufsrecht **III A** 779

## Sachverzeichnis

- Wirksamkeitszeitpunkt **III A** 845 ff.
- wucherähnliches Rechtsgeschäft **III A** 971 ff.
- Zustimmung **III A** 760 ff.
- Zustimmung durch stillschweigendes Verhalten **III A** 762
- Mietänderung bei preisgebundenem Wohnraum** **III A** 1821 ff.
  - bei bis zum 31. Dezember 2001 geförderte Wohnungen, auf welche vor dem 1. Januar 2002 die Vorschriften des WoBindG Anwendung fanden **III A** 1832 ff.
  - Auskunfts- und Einsichtsrecht **III A** 1902
  - Ausschluss des Erhöhungsrechts **III A** 1872
  - Berechnung **III A** 1889
  - ab dem 1. Januar 2002 geförderte Wohnungen **III A** 1825 ff.
  - Duldungspflicht **III A** 1865
  - Instandhaltungskostenpauschale **III A** 1847
  - Materielle Voraussetzungen der Mietänderung **III A** 1837 ff.
  - nach Modernisierung **III A** 1857
  - Nichteintritt der Erhöhung durch Sonderkündigung **III A** 1913 ff.
  - Steigerung der Bewirtschaftungskosten **III A** 1851 ff.
  - Unterschrift **III A** 1886
  - Verfahren und Form der Mieterhöhung **III A** 1873 ff.
  - Verfahren und Form der Umlageerhöhung **III A** 1812
  - Wirksamkeitszeitpunkt der Mieterhöhung **III A** 1916 ff.
- Mietänderung nach § 557b BGB**  
**III A** 1661 ff.
  - Einseitigkeitsklauseln **III A** 1678
  - materielle und formelle Voraussetzungen **III A** 1678 ff.
  - Mietanpassungsvereinbarung **III A** 1678
  - Mindestklauseln **III A** 1678
  - Unwirksamkeit der Erhöhungserklärung **III A** 1671
  - Verfahren und Form der Erhöhungserklärung **III A** 1888 ff.
  - Verhältnis zu §§ 558 ff. BGB **III A** 1682 ff.
  - Verwirkung **III A** 1676
- Mietänderung nach § 560 BGB**  
**III A** 1690 ff.
  - bei Altverträgen **III A** 1693
  - Änderungen bei Betriebskostenpauschalen **III A** 1698 ff.
  - bei Bruttokaltmieten **III A** 1691, 1695
  - bei Bruttomieten **III A** 1691
  - Mietstrukturveränderung **III A** 1692
  - bei Teileinklusivmieten **III A** 1691, 1696
  - Verfahren und Form der Erhöhungserklärung nach § 560 Abs. 1 BGB **III A** 1728 ff.
- Mietänderungsklausel** **II** 458

römische Zahlen = Kapitel

### **Mietanpassungsklausel**

- bei preisgebundenem Wohnraum **II** 1315 ff.

### **Mietaufhebungsvertrag**

- Form **II** 2460

### **Mietausfall**

- Haftung in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1719 ff.

### **Mietausfallwagnis** **II** 164

### **Mietbindung**

- Ende **II** 179 ff.
- geförderter Wohnraum **II** 99
- Verstoß **II** 176 ff.

### **Mietbürgschaft** **II** 2549

### **Mietdauer** **II** 820 ff.

- Bezugsfertigkeit **II** 823
- Ende der Mietzeit **II** 825 ff.
- Gaststättenkonzession **II** 824
- Mietbeginn **II** 821 ff.
- Übernahme des schlüsselfertigen Mietobjektes **II** 823

### **Miete** **II** 828 ff.; **III A**

- Änderung der **III A**; s. *Mietänderung*
- Anwendbarkeit des Mietspiegels **II** 2249 ff.
- Anwendungsbereich der §§ 557 ff. BGB, sachlicher **III A** 981 ff.
- Anwendungsbereich der §§ 557 ff. BGB, zeitlicher **III A** 1015 ff.
- Äquivalenzvorstellungen **II** 841
- Begrenzung nach oben **III A** 9
- Bestimmung der **II** 835 ff.
- Bildung der Durchschnittsmiete **II** 166 ff.
- Einkommensteuer **III A** 647 ff.
- Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft **III A** 649
- Einkünfte aus selbstständiger Tätigkeit **III A** 650
- Ermittlung der Kostenmiete **II** 134 ff.
- fehlende Vereinbarung über Höhe **II** 835 ff.
- Festmiete **III A** 45 ff.
- Feststellung der Angemessenheit **II** 2241 ff.
- Gefälligkeitsmiete **III A** 1049
- Grundmiete **III A** 1 ff.
- höchstzulässige **II** 210
- Höhe der **II** 829 f.
- Inklusivmiete **II** 1189 ff.; **III A** 2
- laufende Aufwendungen **II** 2277 ff.
- marktübliche **II** 831
- Mietdauer **II** 820 ff.
- Mieterhöhung **II** 2254 ff.
- Mieterhöhung nach § 559 BGB **III A** 1454 ff.
- Mietgegenstand **II** 812 ff.
- Nebenkosten **III A** 90 ff.
- Rückzahlung zu Unrecht erbrachter **VII** 472 ff.
- steuerliche Behandlung von Mieteinnahmen **III A** 647 ff.
- Teileinklusivmiete **II** 1189 ff.
- Umsatzmiete **III A** 80 ff.

arabische Zahlen = Randnummern

- Vereinbarungen über die weitere Entwicklung der Miete **III A** 44 ff.
- Vergleichsmiete **II** 168 ff.
- Vertragsgegenstand **I** 8
- vorläufige **II** 833
- mit werkvertraglichen Elementen **I** 65
- Zuschlag **II** 2254 ff.

#### **Mieter**

- Anspruch s. *Ansprüche des Mieters*
  - Ehegatten **II** 557
  - Verein **II** 702
- Mieterdarlehen III A** 1962 ff.
- Begriff und Zulässigkeit **III A** 1962 ff.
  - Eigentumswchsel **III A** 1966
  - Erhöhung des Mietzinses **III A** 1965
  - Insolvenz **III A** 1968
  - Kündigung **III A** 1965
  - Mietdauer **III A** 1965
  - Überlassungsentgelt **III A** 1962
  - Zwangsvwaltungsverfahren **III A** 1967
- Mieterhöhung II** 2254 ff.
- Anwendungsbereich der §§ 557 ff. BGB, sachlicher **III A** 981 ff.
  - Anwendungsbereich der §§ 557 ff. BGB, zeitlicher **III A** 1015 ff.
  - Ausschluss **III A** 48
  - Ausschluss wegen Staffelmietvereinbarung **III A** 66
  - für Bergmannswohnungen **III A** 1819
  - i. R. einer Bruchteilsgemeinschaft **II** 550
  - Jugendwohnheim **III A** 1011 ff.
  - bei öffentlich geförderten Wohnungen im Saarland **III A** 1818
  - nach § 558 BGB **III A** 1022 ff.
  - nach § 559 BGB **III A** 1454 ff.
  - Studentenwohnheim **III A** 1011 ff.
  - für Verbesserungen **II** 2256 ff.

**Mieterhöhung, diskriminierende II** 233

**Mieterhöhung nach § 553 Abs. 2**

**III A** 2523 ff.

**Mieterhöhung nach § 558 BGB**

**III A** 1022 ff.

- Mietanpassungsklausel **III A** 1041 ff.

**Mieterhöhung nach § 559 BGB**

**III A** 1454 ff.

- Begründung der Erhöhungserklärung **III A** 1492 ff.
- bei/nach Veräußerung des Grundstückes **III A** 1467
- Berechnung des Erhöhungsbetrages **III A** 1507 ff.
- Duldungspflicht **III A** 1473 ff.
- Einsichtsrecht des Mieters **III A** 1529 ff.
- Erhöhungsberechtigter **III A** 1464 ff.
- Form der Erhöhungserklärung **III A** 1483 ff.
- Formale Voraussetzungen des Erhöhungsanspruchs **III A** 1485 ff.

## Sachverzeichnis

- Formale Voraussetzungen und Verfahren **III A** 1461 ff.
  - bei gewerblicher Zwischenvermietung **III A** 1470
  - Maßnahmen zur Energieeinsparung **III A** 1501
  - Modernisierungskündigung **III A** 1746 ff.
  - Modernisierungsmaßnahmen **III A** 1529 ff.
  - Normzweck **III A** 1454 ff.
  - Pauschalpreis **III A** 1510 f.
  - Rechtsfolge bei fehlender Begründung und Berechnung **III A** 1525 ff.
  - Umfang der Erläuterungspflicht **III A** 1495 f.
  - Umfang des Erhöhungsanspruchs **III A** 1568 ff.
  - bei Untervermietung **III A** 1470
  - Wärmebedarfsberechnung **III A** 1502
- Mieterhöhungen**
- durch Erbgemeinschaft **II** 602
- Mieterhöhungsanspruch III A**
- Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Mieter **III A** 1154 f.
- Mieterhöhungsanspruch nach § 558 BGB**
- **III A; III A** 1027 ff.
  - s. auch *Erhöhungsverlangen*
  - Änderung der Mietstruktur **III A** 1097
  - Änderung des Erhöhungsverlangens **III A** 1333 ff.
  - Anfechtung der Zustimmung **III A** 1451 ff.
  - Ausschluss **III A** 1028 ff.
  - Ausschluss, konkludenter **III A** 1044
  - Ausschluss, stillschweigender **III A** 1034
  - Baukostenzuschusses **III A** 1044
  - Bevollmächtigungsklausel **III A** 1153 ff.
  - Dissens der Zustimmung **III A** 1451 ff.
  - einheitlicher Mietbegriff **III A** 1054 ff.
  - Ermächtigung des Erwerbers **III A** 1138
  - Finanzierungsbeitrages **III A** 1044
  - Form der Zustimmung **III A** 1433 ff.
  - Gefälligkeitsmiete **III A** 1049
  - Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Vermieter **III A** 1140 ff.
  - Kappungsgrenze **III A** 1099 ff.
  - Kostenmiete, Beschränkung auf **III A** 1047
  - Lockvogelangebot **III A** 1050
  - Mietanpassungsklausel **III A** 1041 ff.
  - Mietvorauszahlung **III A** 1044
  - Nachmieterertritt **III A** 1092 ff.
  - Sperfrist **III A** 1074 ff.
  - Sperfrist bei Vertragsänderungen **III A** 1089 ff.
  - Teilstimmung **III A** 1443 ff.
  - Überlegungsfrist des Mieters **III A** 1429
  - Übertragbarkeit des Erhöhungsanspruchs **III A** 1136
  - Unwirksamwerden der Mieterhöhung durch das Sonderkündigungsrecht **III A** 1659

## Sachverzeichnis

- Verwaltungsvorschriften des Bundes  
**III A** 1030
- Voraussetzungen **III A** 1027 ff.
- Wartezeit **III A** 1074 ff.
- Wartezeit Beginn **III A** 1078 ff.
- nach Wegfall der Mietpreisbindung  
**III A** 1072 f.
- Widerruf der Zustimmung **III A** 1451 ff.
- Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens in formeller Hinsicht **III A** 1135 ff.
- Wirksamkeitszeitpunkt der Mieterhöhung  
**III A** 1322 ff.
- Zurückweisung nach § 174 BGB  
**III A** 1144 ff.
- Zustimmung bei mehreren Mietern **III A**
- Zustimmung des Mieters **III A** 1425 ff.
- Zustimmung unter Vorbehalt **III A** 1449 ff.
- Zweifel an der Erhöhungsberechtigung  
**III A** 1136
- Mieterhöhungsanspruch nach § 559 BGB**  
**III A**
  - Abwägung mit Vermieterinteressen  
**III A** 1632 ff.
  - abweichende Vereinbarungen bez. des Härteeinwandes **III A** 1633 ff.
  - Anrechnung von Drittmitteln **III A** 1595 ff.
  - Aufteilung der Kosten **III A** 1584 ff.
  - Aufteilung der Kosten bei Leerstand  
**III A** 1593
  - Ausschluss der Mieterhöhung aus Härtegründen **III A** 1624 ff.
  - Ausschluss des Härteeinwandes **III A** 1625 ff.
  - bei degressiver Förderung der Modernisierung  
**III A** 1649
  - Drittmittelanrechnung im Veräußerungsfall  
**III A** 1599
  - Erhöhungsschranken **III A** 1636 ff.
  - ersparte Instandsetzungsaufwendungen  
**III A** 1571
  - Härtegründe **III A** 1629 ff.
  - Kürzungspflicht **III A** 1601
  - i. R. d. Mieterhöhungsanspruchs nach § 558 BGB **III A** 1604
  - Rechtsgrundverweisung **III A** 1599 f.
  - Umfang des Erhöhungsanspruchs  
**III A** 1568 ff.
  - Umlagefähige Kosten **III A** 1570 ff.
  - Unwirksamwerden der Mieterhöhung durch das Sonderkündigungsrecht **III A** 1659
  - Verhältnis zu §§ 557a, 557b BGB  
**III A** 1650 ff.
  - Verhältnis zu § 558 BGB **III A** 1639 ff.
  - Verwirkung **III A** 1634 ff.
- Mieterhöhungsverfahren, gerichtliches**  
(§ 558b Abs. 2 u. 3 BGB) **IX** 152 ff.
  - besondere Sachurteilsvoraussetzungen **IX** 152
  - Bestreiten des Mieters **IX** 164

römische Zahlen = Kapitel

- Erkenntnisquellen, sonstige **IX** 198
- Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete  
**IX** 182 ff.
- Form der Mängelbeseitigung **IX** 167
- gerichtlicher Vergleich **IX** 204
- Klagefrist **IX** 157 ff.
- Mietspiegel **IX** 186 ff.
- Nachholung des Erhöhungsverlangens im Prozess **IX** 165
- Sachverständigengutachten **IX** 193
- Schlüssigkeit der Klage **IX** 161
- Überweisungsfrist **IX** 154 ff.
- unwirksames außergerichtliches Erhöhungsverlangen **IX** 166
- Urteil **IX** 206
- Verfahrensweise des Gerichts **IX** 174
- Verzug mit den Erhöhungsbeträgen **IX** 207
- Wirkung **IX** 171
- Zustimmung des Mieters **IX** 201
- Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB**  
**III A**
  - s. *Mieterhöhungsanspruch*
- Mieterhöhungsvorbehalt**
  - in allgemeinen Geschäftsbedingungen  
**II** 1232 ff., 1297 ff.
  - bei befristeten Wohnraummietverträgen  
**II** 1310 ff.
- Mieterwechsel**
  - Form **II** 2455
- Mietgarantievertrag** **VII** 470 ff.
  - Abtretung oder Pfändung der Miete  
**VII** 507
  - Durchführung der Vermietung **VII** 489 ff.
  - Einführung in die Mietgarantie **VII** 474 ff.
  - Mehrerlösklausel **VII** 496
  - Prozessuales **VII** 511 ff.
  - Rechtsmissbrauch **VII** 514
  - Rechtsstellung des Garanten gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft und den Wohnungseigentümern **VII** 508 ff.
  - Rechtsweg **VII** 511 ff.
  - Risikomanagement des Garantenehmers  
**VII** 476
  - Selbsteintrittsrecht des Garanten **VII** 502
  - Übergang der Rechte des Garantenehmers  
**VII** 504 ff.
  - Umfang **VII** 482
  - Verfahrensstandschaft **VII** 513
  - Vergütung des Garantiegebers **VII** 498
  - Verkauf der Immobilie **VII** 505
  - vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten  
**VII** 481 ff.
  - Vertragsverhältnis zu dem Mieter **VII** 488
  - Vertrieb **VII** 478 ff.
  - Wesen des Garantievertrags **VII** 471 ff.
  - Wirtschaftlicher Hintergrund und finanzielle Auswirkungen **VII** 475 ff.

arabische Zahlen = Randnummern

#### **Mietgebrauch**

- abweichende Vereinbarungen zu Änderungen und Erweiterungen des Mietgebrauchs **III A** 2487 ff.
- Einhaltung der Hausordnung **III A** 2562 ff.
- Fahrräder und Mopeds, Abstellen von **III A** 2480
- Gartenflächen **III A** 2483
- Gebot der Rücksichtnahme **III A** 2574
- Gebrauchsüberlassung an Dritte **III A** 2488 ff.
- Kinderlärm **III A** 2577
- Kinderwagen, Abstellung eines **III A** 2479
- Mischnutzung **III A** 2476
- Mitbenutzung von Gemeinschaftsflächen **III A**
- Musikausübung **III A** 2576
- Rasenflächen in einer Wohnanlage **III A** 2485
- Rollstühle **III A** 2479
- Tierhaltung **III A** 2546 ff.
- Unterlassung von Störungen, Belästigungen und Übergriffen **III A** 2571 ff.
- Wahrung des Hausfriedens **III A** 2571 ff.

#### **Mietgebrauch bei der Geschäftsraummiete**

- III A** 2461 ff.
- Betriebsänderung **III A** 2463
  - Nutzung von Geschäftsräumen zu Wohnzwecken **III A** 2461
  - Umwandlung des vereinbarten Geschäftszwecks **III A** 2464

#### **Mietgebrauch bei der Wohnraummiete**

- III A** 2469 ff.
- Angestellte zu gewerblichen Zwecken **III A** 2473
  - anmeldepflichtige Gewerbe **III A** 2473
  - kleingewerbliche Tätigkeiten **III A** 2471
  - Laufkundschaft **III A** 2473
  - Zweckentfremdungsverbot **III A** 2475 ff.

#### **Mietgegenstand** **II** 812 ff.

- Auslegung **II** 819
- Außenflächen **II** 819
- Buchung von Hotelzimmern **II** 815
- Einbauküche **II** 819
- eines noch zu errichtenden Gebäudes **II** 814
- Gattungsmiete **II** 815
- Kinderspielplatz **II** 819
- Nebenräume, Bestandteile oder Zubehör **II** 817
- Schlüssel **II** 819
- Vermietung vom Reißbrett **II** 814
- Wasch- und Trockenräume **II** 819
- widerrufliche Nutzungsgestattungen **II** 817

#### **Mietkauf**

- Abgrenzung zur Immobiliarmiete **II** 92 ff.
- **Mietkaufvertrag** **II** 203

#### **Mietminderung wegen Mietmangels**

- Ausschluss der Minderung **III B** 3261 ff.

## Sachverzeichnis

- Bemessung der Minderungsquote in den neuen Bundesländern **III B** 3248
- Beweislast für das Vorliegen eines Mangels **III B** 3260
- Bewertung von Mängeln **III B** 3247
- Erstreckung der Mietminderung auf die Bruttomiete **III B** 3246
- Minderung, heranzuziehende Miete **III B** 3245
- Minderungsquote **III B** 3244, 3251 ff.
- notdürftige Weiterbenutzung **III B** 3257
- Rechtsirrtum **III B** 3258

#### **Mietnomaden**

- Restschuldbefreiung **VIII C** 478
  - Sicherungsanordnung **IX** 260
- Mietpreisüberhöhung** **III A** 961 ff.
- Mietpreisüberhöhungsverbot** **II** 2227 ff.
- Erkundigungspflicht **II** 2339
  - bei Geschäftsräum und sonstigen Räumen **II** 2343 ff.
  - Hinweis des Vermieters **II** 2329
  - in den neuen Ländern **II** 2354
  - Rechtsfolge **II** 2319 ff.
  - Rückforderungsanspruch **II** 2319 ff.

#### **Mietprozess** **IX** 1 ff.

- Ansprüche aus Verschulden bei Vertragsschluss **IX** 15
- Art. 22 Nr. 1 EuGVVO **IX** 43 ff.
- ausschließlicher Gerichtsstand **IX** 26
- Berufung **IX** 291 ff.
- Beweisaufnahme **IX** 211 ff.
- Bindung an die Parteianträge (§§ 308, 308a ZPO) **IX** 234 ff.
- Einstweilige Verfügung **IX** 267 ff.
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen **IX** 34
- Feststellungsklage **IX** 94
- Fortsetzungsverlangen des Mieters **IX** 109
- Gewährung von Konkurrenzschutz **IX** 72
- Herausgabeanspruch gegen den Untermieter **IX** 17
- Isoliertes Räumungsfristverfahren **IX** 360 ff.
- Klage auf zukünftige Leistung **IX** 86 ff.
- Klageänderung **IX** 145 ff.
- Klageantrag und Klagegrund **IX** 57
- Klagearten, besondere **IX** 86 ff.
- Klagen auf Fortsetzung des Wohnraummietverhältnisses **IX** 18
- Kostenentscheidung **IX** 331 ff.
- Kostenersstattung **IX** 361 ff.
- Lugano-Übereinkommen **IX** 55
- Miete **IX** 90
- Mieterhöhungsverfahren, gerichtliches (§ 558b Abs. 2 u. 3 BGB) **IX** 152 ff.
- Mietminderung, Feststellung der Berechtigung **IX** 78
- Mischmietverhältnis **IX** 21
- Parteidfähigkeit **IX** 136

## Sachverzeichnis

- Prozessstandschaft **IX** 139
- Prozessvergleich, Beseitigung **IX** 133
- Räumung **IX** 86 ff.
- Räumungsklagen **IX** 16
- Rechtskraftwirkung **IX** 247 ff.
- Rechtsschutzbedürfnis **IX** 79
- Revision **IX** 324 ff.
- Sicherungsanordnung **IX** 260 ff.
- Streitgenossenschaft, notwendige **IX** 150 ff.
- Streitwert **IX** 368 ff.
- Teilurteil **IX** 242
- Unterlassung der Vermietung und Überlassung der Mieträume **IX** 73
- Urkundenprozess **IX** 111 ff.
- Urteil **IX** 234 ff.
- Verbandsklage **IX** 120
- Vorläufige Vollstreckbarkeit **IX** 367
- Werkdienstwohnungen **IX** 23
- Werkmietwohnungen **IX** 23
- Widerklage **IX** 106 ff.
- Wirkung fehlerhafter Anwendung der Zuständigkeitsvorschriften **IX** 36
- Zuständigkeit **IX** 4 ff.
- Zuständigkeit, örtliche **IX** 26
- Zuständigkeit, sachliche **IX** 5
- Zwischenmietverträge **IX** 32

### Mietrechtsänderungsgesetz 2013

- siehe insbes. auch *Energetische Sanierung; Miennomaden*
- Beendigung des Mietverhältnisses **IV** 2, 113, 156a, 176
- energetische Sanierung **II** 2549; **IV** 422
- Mieterhöhung **IV** 469
- Räumungsvollstreckung **VIII B** 76, 80
- Werkmietwohnung **IV** 498
- Wohraummietvertrag **IV** 398

### Mietrechtsreform VII 4 ff.

#### Mietrechtsreform 2001 **III A** 979 f.

##### Mietsicherheit

- Verbot einer überhöhten **II** 2373 ff.

##### Mietsicherheiten

- in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1244 ff.
- Fälligkeit **II** 1260 ff.
- Kosten des Kautionskontos **II** 1275 ff.
- Rückzahlungsanspruch **II** 1265 ff.
- Verzinsung **II** 1255 ff.

##### Mietspiegel

- Anpassung des **III A** 1219 ff.
- Besonderheiten für qualifizierten Mietspiegel **III A** 1216
- Erstellung oder Anerkennung von **III A** 1200 ff.
- Funktion und Bedeutung **III A** 1193 ff.
- inhaltliche Anforderungen **III A** 1213 ff.
- notwendige Angaben im Erhöhungsverlangen **III A** 1229 ff.

römische Zahlen = Kapitel

- Vermutungswirkung des qualifizierten Mietspiegels **III A** 1227 ff.
- verwaltungsgerichtliche Klage gegen **III A** 1198
- Verwendung anderer bzw. veralteter Mietspiegel **III A** 1245 ff.
- Zuschläge zu den Mietspiegelwerten **III A** 1249 ff.

##### Mietvertrag

- Annahmefrist **II** 756 ff.
- Antrag und Annahme **II** 747 ff.
- Auslegung **II** 471, 1892 ff.
- behördliche Genehmigung **II** 3015 ff.
- Belegungsberechtigte **II** 2984 ff.
- Berechtigung zur Aufnahme Dritter in das Mietobjekt **II** 2933 ff.
- Bestimmtheit oder Bestimmbarkeit **II** 804 ff.
- Beteiligung Dritter an den mietvertraglichen Rechten und Pflichten **II** 2910 ff.
- Beweislast **II** 730
- Beweislast bei Verlängerung **IV** 62
- Bürgschaft **II** 2910 ff., 2921 f.
- Dissens **II** 846 ff.
- Drittschutzwirkungen des Mietvertrages **III B** 3115 ff.
- Einbeziehung Dritter in den Schutzbereich **II** 2939 ff.
- Einigung über Essentialia und regelungsbedürftige Nebenpunkte **II** 729 ff.
- endgültige Regelung bei Scheidung **II** 2957 ff.
- Erfüllungsübernahme **II** 2910 ff.
- Essentialia des Mietvertrages **II** 808 ff.
- Form **II** 2442 ff.
- Formularmietvertrag **II** 878 ff.
- Frist bei Verlängerung **IV** 60
- gesetzliche Vertretung **II** 2739 ff.
- Haus- und Pflegepersonal **II** 2942
- Haustürgeschäft **II** 852 ff.
- Höchstfrist für die Annahme **II** 758
- invitatio ad offerendum **II** 753
- Kurzbezeichnungen **II** 523
- auf Lebenszeit des Mieters **IV** 490
- Mietbeitritt **II** 2910 ff.
- Miete **II** 828 ff.
- Mietgegenstand **III B** 2775 ff.
- Mietvertragsabschluss im Gebiet der ehemaligen DDR **II** 732
- Mietverwalter **II** 2796 ff.
- Mitwirkung Dritter bei Abschluss und Änderung **II** 2739 ff.
- Mitwirkung eines Betreuers **II** 2749 ff.
- Mitwirkung eines Vormunds **II** 2748
- notwendiger Vertragsinhalt **II** 803 ff.
- offener Dissens **II** 847
- ordentliche Kündigung **IV** 65 ff.
- organschaftliche Vertretung juristischer Personen **II** 2757 ff.

arabische Zahlen = Randnummern

## Sachverzeichnis

- Parteien **II** 464 ff.
- Personenmehrheiten **II** 519 ff.
- Regelung in den neuen Ländern **II** 502
- regelungsbedürftige Nebenpunkte **II** 844 ff.
- Schadenersatz wegen Verschuldens bei Vertragsanbahnung **II** 750
- Schuldbeitritt **II** 2910 ff., 2915 ff.
- Schuldübernahme **II** 2910 ff., 2926 ff.
- stillschweigende Verlängerung **IV** 56 ff.
- Übergabe von Schlüsseln **II** 755
- unternehmensbezogener **II** 485 ff.
- Verlängerung bei Wohnraummietrecht **IV** 61
- Verlängerung, dispositives Recht **IV** 63
- versteckter Dissens **II** 850
- Vertrag zugunsten Dritter **II** 2928 ff.
- Vertragsschluss **II** 729 ff.
- Vertragsurkundenversendung **II** 479
- Vertretung einer GbR **II** 2762
- Vertretung von Personenverbänden **II** 2761 ff.
- Vertretungsmacht der Eltern **II** 510
- Vollmacht **II** 2763 ff.
- vorläufige Regelung bei Getrenntleben **II** 2954 ff.
- Wohnungsbelegungsrecht **II** 2999 ff.
- Zuweisung der gemeinsamen Wohnung durch das Gericht **II** 2949 ff.
- Mietvertrag, unternehmensbezogen**  
**II** 485 ff.
  - Auslegung **II** 485
  - Darlegungs- und Beweislast **II** 488
  - persönliche Haftung **II** 487
- Mietvertragsänderung II; II** 2544 ff.
  - Ablehnungsfrist bei Tod **II** 2616
  - Änderungsvertrag **II** 2546 ff.
  - Anspruch auf **II** 2562 ff.
  - Darlegungs- und Beweislast **II** 2588
  - Differenzierung zwischen Vertragsänderung und Neuabschluss **II** 2547 ff.
  - Ersatzmieten **II** 2571 ff.
  - Fortsetzungsabrede **II** 2548
  - Gesamtrechtsnachfolge **II** 2594
  - konkludenter Eintritt des Ehegatten **II** 2553
  - durch konkludentes Verhalten **II** 2551
  - Mietbürgschaft **II** 2549
  - Senkung von Kapitalkostenumlagen **III A** 1658
  - Sonderrechtsnachfolge **II** 2603 ff.
  - Tod des Wohnraummieters **II** 2612 ff.
  - Umwandlung **II** 2595
  - Veräußerung des Grundstücks **II** 2632 ff.
  - vereinbarte Änderung der Vertragsparteien **II** 2554 ff.
  - vereinbarte Vertragsänderung **II** 2545 ff.
  - Vertragsbeitritt **II** 2558
  - Vertragsübernahme **II** 2555
  - Wechsel der Vertragsparteien kraft Gesetzes **II** 2593 ff.
- wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage **II** 2569
- Wohnungstausch **II** 2561
- Mietvertragsbeitritt**
  - Ehegatten **II** 561
- Mietvertragsparteien**
  - s. auch unter *Personenmehrheiten*
  - Bezeichnung der Parteien **II** 467 ff.
  - Bürgschaft **II** 479
  - Ehegatten **II** 554 ff.
  - Einbeziehung Dritter **II** 480 ff.
  - Erbgemeinschaft **II** 470
  - Geschäftsfähigkeit **II** 507 ff.
  - Kurzbezeichnungen **II** 523
  - mehrere Unterzeichner **II** 477 ff.
  - Minderjährige **II** 503 ff.
  - natürliche Person **II** 503 ff.
  - Personenmehrheiten **II** 519 ff.
  - Personenverschiedenheit der Unterzeichner und Vertragsparteien **II** 472 ff.
  - Schuldbeitritt **II** 479
  - ohne Vertretungsmacht **II** 474 ff.
- Mietverwalter** **II** 2796 ff.
  - bei Abschluss des Mietvertrages **II** 2802 ff.
  - Auftreten vor Gericht **II** 2807 ff.
  - Begriff und Funktion **II** 2796 f.
  - bei Durchführung und Beendigung des Mietvertrages **II** 2804 ff.
  - Hausverwaltung **II** 2803
- Mietvorauszahlung** **III A** 1925 ff.
  - Begriff und Zulässigkeit **III A** 1925 ff.
  - Eigentumserwerb i. R. d. Zwangsversteigerung **III A** 1936
  - Eigentumswechsel **III A** 1935
  - Erhöhung der Miete **III A** 1931 ff.
  - Insolvenz **III A** 1939 ff.
  - Mietdauer und Kündigung **III A** 1929 ff.
  - Preisklauseln in gewerblichen Miet- und Pachtverträgen **III A** 1934
  - Schriftformerfordernis **III A** 1930
  - Unwirksamkeit gegenüber Grundpfandrechtsgläubiger **III A** 1937 ff.
- Mietvorvertrag** **II** 241 ff.
  - Abgrenzung **II** 245
  - Form **II** 2469
  - Formfragen **II** 261 ff.
  - Hauptpflichten **II** 264 ff.
  - Hindernisse **II** 252 ff.
  - Mangel **II** 275
  - materielle Vorwirkungen **II** 271
  - Nichtigkeit oder Anfechtbarkeit **II** 274
  - Prozessuale Fragen **II** 284 ff.
  - Rechtsfolgen **II** 270 ff.
  - Rücktrittsrecht **II** 279
  - Schadenersatzanspruch **II** 293
  - Übertragung **II** 283
  - Vertragsgestaltung **II** 294

## Sachverzeichnis

- Vertragsinhalt **II** 255 ff.  
– Weigerung **II** 281
- Mietwucher** **II** 2360 ff.; **III A** 961 ff.
- Mietzinsvorauszahlung** **V B** 429 ff.  
– abweichende Vereinbarungen **V B** 456  
– Anspruchsgegner bei Rückgewähr **V B** 453  
– Anspruchsinhaber bei Rückgewähr **V B** 450  
– Grundsätzliches **V B** 429 ff.  
– Rückgabe der Vorauszahlung nach § 547  
  Abs. 1 S. 1 BGB **V B** 443 ff.  
– Rückgabe nach Bereicherungsrecht **V B** 446  
– Vertretenmüssen des Vermieters für Rück-  
gewährgrund **V B** 439 ff.  
– Zeitpunkt der Rückgabe **V B** 434 ff.
- Mietzweck** **II** 810 ff.
- Minderjährige**  
– als Mietvertragspartei **II** 503 ff.
- Minderjährigenschutz** **II** 516
- Mischmietverhältnisse** **II** 171 ff.  
– Definition **II** 171 ff.  
– Einheitlicher Vertrag **II** 175 ff.  
– Garage **II** 178  
– Räumungsfrist **II** 173  
– steuerliche Behandlung **II** 193 ff.  
– Teilkündigung **II** 185  
– Übergewichtstheorie **II** 180  
– Vermutung für die rechtliche Selbstständigkeit  
  **II** 175  
– Vertragszweck **II** 181
- Missbrauch**  
– der Vollmacht Fallgruppen **II** 2785
- Mitgestaltung**  
– soziale Wohnraumförderung **II** 104
- Mitspracherecht**  
– des Vermieters **II** 150
- Mitteilungspflicht**  
– bei preisgebundener Wohnung **II** 132
- Mitverschulden**  
– an der Schadensentstehung **III A** 2371 ff.
- Mitverursachung**  
– eines Schadens durch den Vermieter **III A** 2384
- Möblierung**  
– von Wohnraum **III A** 1002 ff.
- Modernisierungsmaßnahmen** **III A** 1529 ff.  
– Abgrenzung zur bloßen Instandsetzung  
  **III A** 1562  
– Bauliche Veränderungen aufgrund von vom  
Vermieter nicht zu vertretenden Umständen  
  **III A** 1565 ff.  
– Einbauküche Montage **III A** 1532  
– Einsparungen von Energie oder Wasser  
  **III A** 1542 ff.  
– Fußbodeneinbau **III A** 1533  
– Gebrauchswerterhöhung **III A** 1537 ff.  
– Haugartenanlage **III A** 1535  
– Instandsetzungsmodernisierung **III A** 1557 ff.  
– Luxusmodernisierungen **III A** 1552 ff.
- römische Zahlen = Kapitel
- Scheinbestandteile **III A** 1534  
– Spielplatzerrichtung **III A** 1535  
– Stellplatz Bau **III A** 1535  
– Verbesserung der Wohnverhältnisse  
  **III A** 1539 ff.
- Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b BGB)**  
  **III A** 2654 ff.  
– Abgrenzung von Erhaltungsmaßnahmen  
  **III A** 2666 f.  
– absolute Ausschlussfrist **III A** 2683  
– abweichende Vereinbarungen bez. des § 555d  
  BGB **III A** 2715 ff.  
– Ankündigung von Modernisierungs-  
maßnahmen **III A** 2674 ff.  
– Ankündigung von Modernisierungs-  
maßnahmen Inhalt **III A** 2685 ff.  
– Ansprüche des Mieters **III A** 2711  
– Anwendungsbereich **III A** 2656  
– Aufstockung **III A** 2669  
– Aufteilung der Räume **III A** 2669  
– Aufzug **III A** 2669  
– Ausnahme von der Ausschlussfrist **III A** 2678  
– Bad/Toilette **III A** 2669  
– Bagatellklausel des § 555c Abs. 4 BGB  
  **III A** 2690  
– Balkon **III A** 2669  
– Beispiele von Modernisierungsmaßnahmen  
  **III A** 2669  
– berechtigte Interessen auf Mieterseite  
  **III A** 2703  
– berechtigte Interessen auf Vermieterseite  
  **III A** 2702  
– Beweislast für die Voraussetzungen der  
Duldungspflicht **III A** 2714  
– Duldung von Modernisierungsmaßnahmen  
  (555d BGB) **III A** 2691 ff.  
– Duldung von Modernisierungsmaßnahmen  
  durch den Untermieter **III A** 2694  
– Eigenleistungen des Mieters, zumutbare  
  **III A** 2713  
– Endenergie **III A** 2660  
– Entfernung von Einrichtungen **III A** 2693  
– Falschangaben in der Mitteilung **III A** 2689  
– Garagen/Stellplätze **III A** 2669  
– Gebrauchswerterhöhung und Verbesserung  
  **III A** 2665  
– Gemeinschaftseinrichtungen **III A** 2669  
– Härtegründe beispielhaft **III A** 2703 ff.  
– Härteklausel (§ 555d Abs. 2 S. 1)  
  **III A** 2701 ff.  
– Hauswand **III A** 2669  
– Heizung **III A** 2669  
– Hilfsenergie **III A** 2660  
– Kabelanschluss **III A** 2669  
– Luxusmodernisierungen **III A** 2669  
– Maßnahmen zur Einsparung von Energie  
  **III A** 2658 ff.

arabische Zahlen = Randnummern

- Mitwirkungspflicht des Mieters **III A** 2695
- Modernisierungsmaßnahmen des Mieters **III A** 2657
- Modernisierungsmaßnahmen im Außenbereich **III A** 2683
- Modernisierungspflicht **III A** 2657
- Normzweck der §§ 555d, 555b BGB **III A** 2655 ff.
- Nutzenergie **III A** 2660
- Prälusionsfrist des § 555d BGB **III A** 2699
- Primärenergie **III A** 2661
- Reduzierung des Wasserverbrauchs **III A** 2664
- Schaffung neuen Wohnraums **III A** 2671 ff.
- Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen (§ 555e BGB) **III A** 2709
- Sonderregelung zur Duldungspflicht **III A** 2656
- sonstige Veränderungen des Mietobjekts **III A** 2717 f.
- Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen (§ 555f BGB) **III A** 2710
- Verletzung der Hinweispflicht **III A** 2677
- Verlust an Licht und Sonne durch Fensterverkleinerung **III A** 2705
- Vom Mieter nicht zu vertretende Maßnahmen **III A** 2670 ff.
- Wegfall seiner Mietzahlungsverpflichtung **III A** 2711

#### **Modernisierungsvereinbarung III A** 770 ff.

##### **Moped**

- Abstellen von **III A**

##### **Müllabfuhr**

- Kosten für **III A** 174

##### **Musik**

- Ausübung **III A** 2576

##### **Musizieren**

- in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1536

##### **Mustermietvertrag II** 878 ff.

- Empfehlungsverbot **II** 880
- Schutzzweck der §§ 305 ff. BGB **II** 881 ff.
- zwischen Wohnungsbaugenossenschaften und deren Genossenschaftsmitgliedern **II** 879

##### **Nachholungsklausel**

- in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 980

##### **Nachtzeit**

- Vollstreckung zur **VIII** 115 ff.

##### **Nachwirkungsfrist II** 182

- Verletzung der **II** 181

##### **NATO-Truppenstatut II** 143

##### **Natürliche Person**

- Mietvertragsparteien **II** 503 ff.

##### **Nebenkosten III A** 90 ff.

- Begriff **III A** 90 ff.

- Betriebskosten **III A** 95 ff.

## Sachverzeichnis

### **Nichtraucherschutzgesetze**

- Störung der Geschäftsgrundlage **II** 2067

### **Nichtvermietbarkeit II** 31

#### **Nießbrauch**

- Abgrenzung zur Immobiliarmiete **I** 105 ff.
- Ersatzansprüche gegen den Eigentümer **II** 716
- ordnungsgemäße Bewirtschaftung **II** 715
- Sonderkündigungsrecht **II** 719
- steuerliche Behandlung **I** 110 ff.
- Tod des Berechtigten **II** 718

#### **Nießbraucher**

- Nutzungsrecht des **II** 490

### **Notrufsystem**

- Kosten für **III A** 173

### **Notstandsmaßnahme**

- polizeiliche **II** 6

### **Notverwaltung II** 545 f.

#### **Nutzung**

- Auskunft über **II** 131

- zweckentsprechende **II** 131

### **Nutzungsberechtigung, dingliche II** 714 ff.

- Dinglich Wohnberechtigte **II** 720
- Erbbauberechtigte **II** 724 ff.
- Nießbraucher **II** 714 ff.

### **Nutzungsentzähdigung II** 7

- in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1759 ff.

### **Nutzungentschädigung wegen verspäteter Räumung und Herausgabe V A** 84

- Anspruchsinhaber und Anspruchsgegner **V A** 110 ff.

- Beendigung des Mietverhältnisses **V A** 88 f.

- Geltungsbereich **V A** 85 ff.

- gesetzliche Regelung **V A** 84

- mehrere Mieter **V A** 113

- Vorenthalter der Mietsache **V A** 90 ff.

### **Nutzungsrecht II** 490 ff.

- Definition der Nutzung **II** 491

- des Erbbauberechtigten **II** 490

- Mitbenutzungsrecht **II** 571

- des Nießbrauchers **II** 490

- vertragliches **II** 492

### **Obdachlosenbehörde**

- Amtspflicht **II** 8

- Schadensersatzanspruch **II** 8

### **Obhutspflichten**

- in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1588

- Prüfpflicht **II** 1594 f.

- Versicherung **II** 1590

### **Obhutspflichten des Mieters III A** 2332 ff.

- Abwehr von rechtswidrigen Angriffen Dritter **III A** 2334

- Beweisfrage bei Schadensverursachung durch mehrere Mieter **III A** 2387

- Eilmäßignahmen, nötige **III A** 2334

## Sachverzeichnis

- bei längerer Abwesenheit **III A** 2337
- Maßstab für die Erfüllung **III A** 2338
- Rauchens in Mietwohnungen **III A** 2340
- Unterschiede zwischen vertragsgemäßem und vertragswidriger Gebrauch. Bsp. **III A** 2344 ff.
- zeitliche Erstreckung **III A** 2336
- Offenkundigkeitsprinzip II** 2764 ff.
- Öffentliche Mittel**
  - Darlehen **II** 183 ff.
  - Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmittel **II** 203
  - sonstige Förderungen **II** 194 ff.
  - Umfinanzierung **II** 190
  - Zuschuss **II** 185 f.
- Öffentliches Interesse**
  - i. R. d. Genehmigung der Zweckentfremdung **II** 66 ff.
- Option**
  - culpa in contrahendo **II** 416 ff.
- Optionen**
  - Form **II** 2452
- Optionsklausel II** 444 ff.
- Verlängerungsoption **II** 444 ff.
- Ordnungswidrigkeit**
  - Verstoß gegen wohnungsrechtliche Vorschriften **II** 178
  - Zweckentfremdung **II** 92
- Pächterwohnung I** 129
- Pachtverbot**
  - Ausnahmen **I** 26
- Pachtvertrag**
  - Abgrenzung zur Immobiliarmiete **I** 7, 14
  - Abgrenzungskriterien **I** 11 ff.
  - Anwendbarkeit des Wohnmietrechts **I** 129
  - Fruchtgenuss **II** 9
  - Rechtsfolgen in Abgrenzung zur Immobiliarmiete **II** 13
  - Sonderformen des **II** 11 ff., 25
- Parabolantennen**
  - Differenzierungsverbot **II** 234
- Parkett**
  - Mieter obliegende Obhutspflicht **V A** 308
- Parkhaus II** 74
- Parteibezeichnung**
  - Auslegung **II** 470
- Parteien kraft Amtes II** 708 ff.
- Nachlassinsolvenzverwalter **II** 708 ff.
- Nachlassverwalter **II** 708 ff.
- Nachlassverwaltung **II** 711
- Testamentsvollstreckter **II** 708 ff.
- Zwangsverwaltung **II** 712
- Parteifähigkeit IX** 136
- Parteiwillie, übereinstimmender**
  - bei der Auslegung **II** 1909 ff.
- Partnerschaftsgesellschaft II** 666

römische Zahlen = Kapitel

### Pauschale

- für Instandhaltung/Schönheitsreparaturen **II** 162

### Pension II

#### Personen, juristische II

- Aktiengesellschaft **II** 667 ff.
- Änderung durch Umwandlung, Verschmelzung oder Vermögensübertragung **II** 670
- Durchgriffshaftung auf die Mitglieder **II** 674
- Genossenschaft **II** 667 ff.
- Gesellschaft mit beschränkter Haftung **II** 667 ff.
- Haftung der Gesellschafter **II** 687
- Nachfolgegesellschaft **II** 670
- Rechtscheinhaftung **II** 673 ff.
- Unterkapitalisierung **II** 675
- Verein, nichteintragungsfähiger **II** 698 ff.
- Verlustdeckungshaftung **II** 684
- Vermischung des Gesellschaftsvermögens **II** 675
- Vertragspartner **II** 672
- Vertretung bei Abschluss und Änderung des Mietvertrages **II** 2757 ff.
- Vorgründungsgesellschaft **II** 686
- Wechsel im Mitgliederbestand **II** 669
- Wohnungsgenossenschaft **II** 688 ff.

#### Personen, natürliche II

- Personenhandelsgesellschaft II** 648 ff.
- Änderung des Gesellschafterbestands **II** 663
- Aufrechnung **II** 660
- Ausgleichsanspruch **II** 655
- Eintragung **II** 661
- Erfüllung von Verbindlichkeiten **II** 654
- Gesellschafter der OHG **II** 649
- Haftung eines Gesellschafters **II** 657
- Konkurrenzschutzpflicht **II** 653
- Nachhaftung **II** 657
- OHG als Mieterin **II** 652
- OHG als Vermieterin **II** 651
- Umwandlung **II** 664
- Verbindlichkeiten aus Dauerschuldverhältnissen **II** 658

#### Personenmehrheiten II

- s. auch unter Ehegatten
- Ausgleichsanspruch **II** 532
- Auslegung **II** 525
- Beendigung des Mietverhältnisses **II** 535 ff.
- Bruchteilsgemeinschaft **II** 540 ff.
- Durchführung des Mietverhältnisses **II** 535 ff.
- Empfangsvollmacht der Mieter **II** 536
- Erbengemeinschaft **II** 596 ff.
- Forderungszuständigkeit **II** 526 ff.
- Gesamtschuldner **II** 531
- Gütergemeinschaft **II** 606
- Innengesellschaft bürgerlichen Rechts **II** 540 ff.
- Vermietermehrheit **II** 527

arabische Zahlen = Randnummern

- Vertragsschluss **II** 523
- Wohnungseigentümergemeinschaft **II** 614

#### **Personenverbände**

- Vertretung bei Abschluss und Änderung des Mietvertrages **II** 2761 ff.

#### **Pfändung**

- Anfechtbarkeit des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses **VIII** 355
- eines Anspruchs auf Nutzungsschädigung **VIII** 345
- einer Mietforderung **VIII** 346 ff.
- eines Nießbrauchs an Wohnungseigentum **VIII** 343
- des Überlassungsanspruchs **VIII** 342

#### **Pflichten des Mieters**

- Mängelanzeige **III A** 2398 ff.
- Obhuts- und Sorgfaltspflichten des Mieters **III A** 2329 ff.
- Reinigungs- und Verkehrssicherungspflichten **III A** 2633 ff.

#### **Pflichten des Vermieters**

- Abrechnungspflicht bez. der Betriebskosten **III A** 194 ff.
- Auskunft über Ermittlung der Miete **II** 114
- Mitteilung des Ergebnisses der Ablesung **III A** 441

#### **Pflichtverletzungen des Vermieters**

- allgemein **III B** 3451 ff.

#### **Positive Vertragsverletzung**

- allgemein **III B** 3451 ff.

#### **Potestativbedingung**

- Annietrecht **II** 356

#### **Preisklauselverbot **III A** 806 ff.**

- Langfristigkeit, Voraussetzung der **III A** 875 ff.
- Laufzeit **III A** 875 ff.
- sukzessive Kombination mit Staffelmietvereinbarung **III A** 883
- keine unangemessene Benachteiligung, Voraussetzung der **III A** 881 ff.

#### **Primärenergie **III A** 2661**

#### **PrKG**

- Gleitklausel, unterfallende **III A** 858 ff.
- Übergangsregelung **III A** 808 ff.

#### **Provision**

- in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1771 f.
- Anspruch des Maklers **II** 2822 ff.
- Verwirkung und Verjährung **II** 2893 ff.

#### **Prozessstandschaft **IX** 139**

- Erwerber, noch nicht ins Grundbuch eingetragene **IX** 142
- Gesellschafter **IX** 144
- Hausverwalter **IX** 141
- Verwalter der Wohnungseigentumsgemeinschaft **IX** 140

#### **Prüfpflicht**

- Auferlegung einer **II** 1594 f.

## **Sachverzeichnis**

### **pVV**

- allgemein **III B** 3451 ff.

### **Qualifizierung von Mietverhältnissen**

- **II** 115 ff.
- Bedeutung für das Verfahrensrecht **II** 119

### **Rabattverfallklausel**

- in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 980

### **Rauchen**

- Mieter obliegende Obhutspflicht **V A** 311

### **Rauchverbot**

- in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1539

### **Räumung**

- *s. auch Anspruch des Vermieters auf Räumung und Herausgabe des Mietgegenstandes*
- Anspruch des Vermieters **V A** 1 ff.
- Nutzungsschädigung des Vermieters wegen verspäteter Räumung und Herausgabe **V A** 84
- Regelung in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1730

### **Räumungsschutz nach § 721 ZPO**

- Anwaltzwang **VIII B** 133
- Beschränkung der Räumungsfrist auf einzelne Räume **VIII B** 137
- Entscheidung über Bewilligung der Räumungsfrist **VIII B** 134
- Fristbestimmung **VIII B** 128
- Fristverlängerung **VIII B** 129
- gerichtliches Ermessen **VIII B** 134
- Mischmietverhältnisse **VIII B** 126
- Prüfung von Amts wegen und Antrag **VIII B** 128
- Räumungsurteil **VIII B** 124
- Rechtsmittel **VIII B** 148 ff.
- Übergehen des Antrags **VIII B** 131
- Verfahren auf Anordnung einer Räumungsfrist **VIII B** 127
- Verzicht auf die Räumungsfrist **VIII B** 147
- Wohnraum **VIII B** 125
- Zuständigkeit und Entscheidungsform **VIII B** 127

### **Räumungsschutz nach § 765a ZPO**

- **VIII B** 165 ff.
- Anwendungsbereich der Vorschrift **VIII B** 169
- Bedeutung der Regelung im System des Vollstreckungsschutzes **VIII B** 165
- Besonderheiten in Räumungsschutzsachen **VIII B** 195 ff.
- Entscheidung **VIII B** 189
- Gesundheits- oder Lebensgefährdung **VIII B** 174
- in der Immobilienvollstreckung **VIII B** 186
- Interessen- und Güterabwägung **VIII B** 187
- Kosten des Vollstreckungsschutzverfahrens **VIII B** 199

## Sachverzeichnis

- Sittenwidrige Härte aufgrund besonderer Umstände **VIII B** 171
- Suizidgefahr bei Räumungsvollstreckung **VIII B** 178 ff.
- Suizidgefährdung naher Angehöriger **VIII B** 181
- Verfahren und Rechtsbehelfe **VIII B** 191 ff.
- Vollstreckungsschutz, mehrfacher **VIII B** 184
- Voraussetzungen **VIII B** 171
- Wiedereinweisung durch die Obdachlosenpolizei **VIII B** 200 ff.

### Räumungsschutz nach § 794a ZPO

- VIII B** 153 ff.
  - Antragsfrist **VIII B** 154
  - Ermessensentscheidung und Räumungsfrist **VIII B** 158 ff.
  - gerichtlicher Vergleich **VIII B** 153
  - Verfahren und Entscheidung **VIII B** 157
  - Verzicht auf Räumungsschutz **VIII B** 164
  - Wirkungen einer bewilligten Räumungsfrist und Rechtsbehelfe **VIII B** 162
  - Zuständigkeit **VIII B** 157
- Räumungsvollstreckung VIII B** 42 ff.
- Anspruch auf Nutzungsentschädigung **VIII B** 145
  - Antrag auf Räumungsschutz **VIII B** 123
  - Anwesenheit des Gläubigers bei der Vollstreckung **VIII B** 108
  - Arten der Räumungstitel **VIII B** 65 ff.
  - Begriff der Wohnung **VIII B** 100
  - Benachrichtigung **VIII B** 45
  - besondere Voraussetzungen der **VIII B** 45 ff.
  - Besonderheiten bei Untermietverhältnissen **VIII B** 71 ff.
  - und betroffene Mitbewohner **VIII B** 49 ff.
  - Betroffenheit anderer Personen **VIII B** 103
  - Durchführung der **VIII B** 73 ff.
  - Durchsuchung **VIII B** 91 ff.
  - Ehewohnung **VIII B** 54 ff.
  - eingeschränkter Vollstreckungsauftrag **VIII B** 84 ff.
  - Einstellung der Zwangsvollstreckung **VIII B** 119 ff.
  - Einweisung des Gläubigers in den Besitz der Räume **VIII B** 82
  - gegen Eltern und Kinder **II** 518
  - Kinder in der elterlichen Wohnung **VIII B** 62 ff.
  - Kompletträumung **VIII B** 73
  - Lebenspartnerschaften und nichteheliche Lebensgemeinschaften **VIII B** 59 ff.
  - Leistungsverfügung **VIII B** 65 ff.
  - Prüfung der Vollstreckungsvoraussetzungen durch den Gerichtsvollzieher **VIII B** 47
  - Räumungs- und Vollstreckungsschutz **VIII B** 119 ff.

römische Zahlen = Kapitel

- Räumungsanspruch gegen Außen-GbR **VIII B** 70 ff.
- Räumungsschutz nach § 721 ZPO **VIII B** 123 ff.
- Räumungsschutz nach § 765a ZPO **VIII B** 165 ff.
- Räumungsschutz nach § 794a ZPO **VIII B** 153 ff.
- Räumungsurteil **VIII B** 124
- Rechtsmittel **VIII B** 148 ff.
- Suizidgefährdung naher Angehöriger **VIII B** 181
- und Unter Vermietung **VIII B** 50 ff.
- Urteil auf Räumung von Wohnraum **VIII B** 124
- Verfahren auf Anordnung einer Räumungsfrist **VIII B** 127
- Verhältnismäßigkeit des Vollstreckungseingriffs **VIII B** 107
- Verwandte **VIII B** 62 ff.
- Verzicht auf Räumungsschutz **VIII B** 164
- Vollstreckung zur Nachtzeit **VIII B** 115 ff.
- Vollstreckungsschutz, mehrfacher **VIII B** 184

### Recht auf informationelle Selbstbestimmung

- Auskunftspflichten der Vertragsparteien untereinander **II** 386
- Rechte des Mieters**
- Ansprüche des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b BGB) **III A** 2711
  - zur Aufnahme Dritter in das Mietobjekt **II** 2933 ff.
  - Kündigungsrecht bei Versagung der Erlaubnis zur Untervermietung **II** 1573 ff.
  - Kündigungsschutz wegen Umwandlung **II** 189
  - Mitspracherecht bez. Auswahl der Geräten zur Verbraucherfassung **III A** 419 ff.
  - Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen (§ 555e BGB) **III A** 2709

### Rechte des Vermieters

- Abschlusswahl **II** 124
- Benennungsrecht **II** 124
- Besetzungsrecht **II** 124
- Zulässigkeit von Fragen **II** 2162 ff.

### Rechte des Vermieters im Rahmen der Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung **III A** 2295 ff.

- s. auch Überlassung des Mietgegenstandes
- Instandhaltung und Instandsetzung **III A** 2591 ff.
- Überlassung des Mietgegenstandes **III A** 2299 ff.
- Zutritt und Besichtigung **III A** 2719 ff.

### Rechtsanwaltskanzlei I 20

### Rechtsanwendungsgleichheit I 21

arabische Zahlen = Randnummern

## Sachverzeichnis

### Rechtsbehelfe

- bei Versagung der Genehmigung der Zweckentfremdung **II** 87 f.

### Rechtsbeziehung

- zwischen Eigentümer und Untermieter **II** 222 ff.

### Rechtsfolgen

- der Anfechtung **II** 2200 ff.
- Ausübung des Vormietrechts **II** 336 ff.
- bei fehlender Begründung und Berechnung der Mieterhöhung nach § 559 BGB **III A** 1525 ff.
- von Formmängeln **II** 2520 ff.
- InsO, § 135 Abs. 3 **VIII C** 548
- bei Konkurrenzschutzverstößen **III B** 3003 ff.
- von Mängeln der Mietsache **III B** 3239 ff.
- Mietvorvertrag **II** 270 ff.
- der Sittenwidrigkeit **II** 2439 ff.
- Störung der Geschäftsgrundlage **II** 2095 ff.
- der Veräußerung **II** 2660 ff., 2672 ff.
- der Verletzung der Abrechnungspflicht **III A** 261 ff.
- Verstoß gegen das Diskriminierungsverbot **II** 236 ff.
- bei Verstoß gegen die gewillkürte Schriftform **II** 2527 ff.
- bei Verstoß gegen Mietpreisüberhöhungsverbot **II** 2319 ff.
- bei Verstoß gegen wohnungsrechtliche Vorschriften **II** 176 ff.
- bei Verzug des Mieters **III A** 2737 f.
- der Vorenthaltung der Mietsache **V A** 115 ff.
- bei Wegfall der Bindungswirkung **II** 191 ff.
- des Widerrufs bei Haustürgeschäften **II** 877 ff.

### Rechtsfolgenerstreckung

- Vereinbarung von **II** 1782

### Rechtskraftwirkung **IX** 247 ff.

- Feststellungsklagen **IX** 254 ff.
- Räumungsklagen **IX** 247 ff.
- Zahlungsklagen **IX** 258 ff.

### Rechtslage

- auf dem Gebiet der ehemaligen DDR **II** 4

### Rechtsmittel

- bei Versagung der Genehmigung der Zweckentfremdung **II** 87 f.

### Rechtsscheinhaftung

- einer juristischen Person **II** 673 ff.

### Rechtsschutzversicherung **X** 263 ff.

- Beginn des Versicherungsschutzes **X** 281
- Eintrittspflicht des Versicherers **X** 285 ff.
- Gegenstand der **X** 265
- Objektversicherung **X** 271
- Rechtsgrundlagen **X** 264
- versicherter Rechtsbereich **X** 273
- Versicherungsfall **X** 281

### Regelung

- im Beitrittsgebiet **II** 36
- in den neuen Bundesländern **II** 34

### Regelverjährung **VI** 121 ff.

### Reinigungs- und Verkehrssicherungspflichten

- s. *Verkehrssicherungspflichten*

### Renovierung

- Anfangsrenovierung **II** 1453 ff.
- Endrenovierung **II** 1459 ff.

### Renovierungsverpflichtungen bei Beendigung des Mietverhältnisses **V; V A** 253 ff.

- Dübelleinsätze, Entfernung von **V A** 277
- formularvertragliche Endrenovierungsklauseln **V A** 265 ff.
- Kostenbeteiligung des ausziehenden Mieters **V A** 278 ff.
- Kostenbeteiligungsklauseln **V A** 280 ff.
- prozessuale Fragen **V A** 299
- quotenmäßige Beteiligung des Mieters **V A** 293
- Tapetenentfernung **V A** 268
- Teppichbodenreinigung **V A** 275
- turnusmäßige Renovierungsklausel **V A** 273
- Vereinbarungen über die Vornahme der Schönheitsreparaturen **V A** 253 ff.

### Reparatur

- Kleinreparaturen **II** 1358 ff., 1371 ff.
- Reparaturkostentragungsklausel **II** 1367 f.
- Schäden an Gemeinschaftseinrichtungen **III A** 2629

### Revision **IX** 324 ff.

- Beschwerdewert **IX** 326
- neue Tatsachen **IX** 330
- revisionsrechtliche Nachprüfung **IX** 329
- Unzuständigkeit der Vorinstanzen **IX** 325
- Zulassung der **IX** 327

### Rollstühle

- Abstellen von **III A** 2479

### Rückbau

- Regelung in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1747

### Rückgabe

- besenreine **II** 1741 ff.
- Dübellocher **II** 1738
- Regelung des Terms in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1728 f.
- Teppichreinigung **II** 1741 ff.
- Zustand bei **II** 1736

### Rückgabe sonstiger Mieterleistungen

- **V B** 429 ff.
- besondere Erscheinungsformen **V B** 457 ff.
- Mietzinsvorauszahlung **V B** 429 ff.
- Rückgabe zu Unrecht erbrachter Mietzahlungen **V B** 472 ff.
- verlorener Baukostenzuschuss **V B** 459 ff.

### Rückgabe zu Unrecht erbrachter Mietzahlungen **V B** 472 ff.

- dispositives Recht **IV** 479

## Sachverzeichnis

- gesetzliches Rücktrittsrecht **IV** 476 ff.
- bei Wohnraummietverhältnissen **IV** 478
- Rückzahlung**
  - der öffentlichen Mittel **II** 182
- Sachmangel** **III B** 3134 ff.
  - Allergie des Mieters **III B** 3159
  - Anfangsmängel **III B** 3303 ff.
  - Ausfall des Fahrstuhls **III B** 3165
  - Baumängel **III B** 3164
  - Beeinträchtigung der Arbeits- und Aufenthaltsbedingungen **III B** 3170
  - Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse **III B** 3202
  - Begriff der mangelhaften Eignung der Mietfläche **III B** 3148 ff.
  - Beweislast für das Vorliegen eines Mangels **III B** 3260
  - Beweislast für ordnungsgemäßen Zustand **III B** 2841
  - Bleigehalt des Wassers **III B** 3154
  - defekter Fußbodenbelag **III B** 3167 ff.
  - Dekorationsmängel **III B** 3172
  - Elektro-Smog **III B** 3156
  - fehlender Brandschutz im Gebäude **III B** 3165
  - Flächenmaßabweichungen **III B** 3180 ff.
  - Fogging **III B** 3158
  - Gefahrenquellen außerhalb der Mieträume **III B** 3306
  - Gesundheitsgefahr **III B** 3148 f.
  - Klopfergeräusche in der Zentralheizung **III B** 3168
  - Lärmstörungen **III B** 3203 f.
  - mangelhafter Verputz oder Anstrich **III B** 3165
  - öffentlich-rechtliche Beschränkungen **III B** 3218 ff.
  - rechtliche Verhältnisse **III B** 3213 ff.
  - Rechtsfolgen von **III B** 3239 ff.
  - Schimmelpilz oder Schwarzablagerungen – Fogging **III B** 3157
  - sonstige Leistungsmängel **III B** 3223 ff.
  - streunende Katzen **III B** 3211
  - Umfeldmängel **III B** 3190 ff.
  - Unerheblichkeit des Mangels (§ 536 Abs. 1 S. 3 BGB) **III B** 3225 ff.
  - un gepfleger Zustand des Treppenhauses **III B** 3211
  - ungepflegter Zustand einer Hochhausanlage **III B** 3211
  - Verseuchung des Mietgrundstücks **III B** 3194
  - Wohngeräusche anderer Mieter **III B** 3208
  - Wohngifte **III B** 3150 ff.
  - zugesicherte Eigenschaften **III B** 3230 ff.
  - Zustandsmängel des Mietobjekts **III B** 3160 ff.

römische Zahlen = Kapitel

### Sachverständiger

- Person des Sachverständigen **IX** 212
- Verwertung von Privatgutachten **IX** 213
- Salvatorische Klausel** **II** 476
  - in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1770
- Sanierung**
  - *siehe insbes. auch Energetische Sanierung; Modernisierungsmaßnahmen*
  - anrechenbarer Baukostenzuschuss **III A** 1941
  - Beendigung des Mietverhältnisses **IV** 159, 172 ff.
  - Belegungsbindung **II** 124
  - Erläuterungspflicht **III A** 1499
  - Grundmiete **III A** 17
  - Leerstehen **II** 51
  - Mietobergrenzen **III A** 1031, 1460
  - preisgebundener Wohnraum **II** 107; **III A** 144
  - Sanierungsankündigung **III A** 2717
  - Totalsanierung **III A** 1510
  - Um- und Ausbaupflichten **III A** 2639 ff.
  - vom Vermieter geschuldeter bautechnischer Zustand **II** 1347
  - Wärme-Contracting **VII** 157
  - Wohnungsgenossenschaften **II** 693 f.
  - Zweckentfremdungsverbot **II** 18
- Sanierungsförderungsmittel** **II** 203
- Schadensersatz statt Leistung (wegen**
  - Nichtdurchführung von Schönheitsreparaturen** **V A** 191 ff.
  - Abnahmeprotokoll und Übergabe **V A** 240 ff.
  - abweichende Vereinbarungen **V A** 248 ff.
  - Angemessenheit der Fristsetzung **V A** 207
  - Auszug des Mieters **V A** 210
  - Darlegungs- und Beweiserleichterungen **V A** 222
  - Einzelfälle der endgültigen Erfüllungsverweigerung **V A** 211
  - Endgültige Erfüllungsverweigerung **V A** 209 ff.
  - Entbehrlichkeit der Fristsetzung **V A** 209 ff.
  - Fristsetzung zur Leistung oder Nacherfüllung **V A** 202 ff.
  - Interessenabwägung bei besonderen Umständen **V A** 213
  - Kosten für Sachverständigengutachten **V A** 223
  - Leistungshindernisse **V A** 198 ff.
  - bei einer Mehrheit von Mietern **V A** 208
  - negatives Schuldanserkenntnis **V A** 240
  - Pflichtverletzung **V A** 192 ff.
  - Prozessuale **V A** 250
  - Schadensersatz statt Leistung **V A** 218
  - Schönheitsreparaturen als Hauptpflicht **V A** 192 ff.
  - Schönheitsreparaturen durch Nachmieter **V A** 227 ff.

arabische Zahlen = Randnummern

- Teilleistungen **V A** 215
- Umbau oder Zerstörung der Mietsache  
**V A** 234 ff.
- Verhältnis zu anderen Anspruchsgrundlagen  
**V A** 246 f.
- Verlangen von Schadensersatz statt Leistung  
**V A** 216
- Schadensersatz wegen Beschädigungen und Pflichtverletzungen** **V A** 303 ff.
  - Abnutzungsgebühren **V A** 316 ff.
  - Beschädigungen und Obliegenheiten  
**V A** 304 ff.
  - Beweislastfragen **V A** 318
  - Entfernung von Dübellöchern **V A** 305
  - Entfernung von Haltevorrichtungen **V A** 305
  - Kosten für Neuverfliesung **V A** 307
  - Parkett **V A** 308
  - Rauchen **V A** 311
  - sonstige Schäden **V A** 313
  - Teppich **V A** 310
- Schadensersatzansprüche des Mieters**
  - s. *Gewährleistungsansprüche des Mieters*
- Schadensersatzpflicht**
  - des Verwenders **II** 1835 ff.
- Schallschutzworschriften**
  - in allgemeinen Geschäftsbedingungen  
**II** 1391 ff.
- Scheinabreden**
  - i. R. d. Vormietrechts **II** 324
- Scheinbestandteil** **II** 138
- Scheingeschäft** **II** 2125 ff.
- Scherzerklärung** **II** 2125 ff.
- Schiedsgerichtsvereinbarung**
  - in allgemeinen Geschäftsbedingungen  
**II** 1802 ff.
- Schiedsgutachterklausel**
  - in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1306
- Schlafstellen** **II** 48
- Schließfach** **II** 72
- Schlüssel**
  - Anfertigung weiterer **II** 1337
  - Haftungsklausel für unterbliebene Rückgabe  
**II** 1340
  - Kautions **II** 1342
  - Übergabe der **II** 1334 ff.
  - Verlust **II** 1339
- Schönheitsreparaturen** **III A** 2598 ff.
  - s. auch *Schadensersatz statt Leistung (wegen Nichtdurchführung von Schönheitsreparaturen)*
  - neben Abgeltungsklausel **II** 1507
  - Abwälzung in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1432 ff.
  - in allgemeinen Geschäftsbedingungen  
**II** 980
  - Anfangsrenovierungspflicht **III A** 2615
  - Art der Ausführung **V A** 261
  - Art und Weise der Ausführung **III A** 2611 ff.

## Sachverzeichnis

- Art und Weise der Durchführung **II** 1479 ff.
- Ausführung ohne vertragliche Verpflichtung  
**V A** 263
- Begriff der **III A** 2602 ff.
- Begriff und Umfang **II** 1471 ff.
- Beweislast für die Erfüllung Renovierungsverpflichtung **III A** 2609
  - dachfeste Instandhaltung des Hauses  
**III A** 2622
  - Eigenleistungen des Mieters **III A** 2611
  - Fälligkeit **III A** 2606 ff.
  - Fälligkeit der **V A** 195 ff.
  - Fristenplan **II** 1437 ff.
  - bei Geschäftsräummiere **III A** 2618
  - Grundlagen vertraglicher Pflichtenüberwälzung **III A** 2598 ff.
  - Kostentragungs- und Vornahmeklauseln  
**III A** 2601
  - Nichterfüllung **III A**
  - Pauschale **II** 162
  - Rechtslage bei unrenoviert übernommenen Räumen **III A** 2615 ff.
  - Renovierungsturnus **III A** 2606 ff.
  - Schadensersatz statt der Leistung **II** 1512 ff.
  - Schönheitsreparaturklausel **III A** 2601
  - sonstige Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten **III A** 2621 ff.
  - Umgehung von Abgeltungsklauseln durch Selbstvornahme **II** 1502
  - Unterhaltung des Mietgebäudes an Dach und Fach **III A** 2622
  - Vereinbarung starrer Fristen **III A** 2607
  - Vereinbarungen über die Vornahme von  
**V A** 253 ff.
  - Verzug **III A** 2614 ff.
- Schorensteinreinigung**
  - Kosten für **III A** 181
- Schriftform**
  - nachträgliche Herbeiführung **II** 1792 f.
- Schriftformklausel**
  - in allgemeinen Geschäftsbedingungen  
**II** 1788 ff.
- Schuldbeitritt**
  - Ehegatten **II** 561
- Schülerwohnheim** **II** 211
- Selbsthilfe**
  - Bauherr **II** 147
- SEPA-Firmen-Lastschriftverfahren**
  - **II** 1112 ff.
- Sicherheiten** **III A** 1982 ff.
  - s. auch *Rückgabe von Sicherheiten* **V** 371 ff.
  - bei Anordnung der Zwangsverwaltung  
**III A** 2061
    - Anspruch auf deren Rückgewähr  
**III A** 2041 f.
    - Anspruch auf Erhöhung der Sicherheitsleistung **III A** 1998 f.

## Sachverzeichnis

- Arten der **III A** 1984
- Barkaution **III A** 1986, 2071 ff.
- Bedingung **III A** 2014 f.
- Bürgschaft **III A** 2136 ff.
- Darlegungs- und Beweislast **III A** 2068
- einzelne vertragliche Sicherheiten **III A** 2071 ff.
- Erwerb aus Zwangsversteigerung **III A** 2047
- bei Geschäftsraummietverhältnissen **III A** 2000
- bei gewerblicher Zwischenvermietung von Wohnraum **III A** 2045
- Höhe der **III A** 1993
- Leistung von Wertpapieren als **III A** 2171
- Lohn- und Gehaltsabtretung als **III A** 2170
- Nichterfüllung der **III A** 2016 f.
- offenes Treuhandkonto **III A** 2049 ff.
- Pflicht des Vermieters zur Rückgewähr und Abrechnung **III A** 2062
- Pflichten nach dem Geldwäschegesetz **III A** 2052
- Recht auf Aufrechnung **III A** 2059
- Rückgabe von **V B** 371 ff.
- Sicherungszweck **III A** 2033 f.
- Sperrvermerk **III A** 2048
- termingerechte Leistung **III A** 2014
- Übergangsvorschriften **III A** 2066
- Untermieter **III A** 2935
- bei Veräußerung der Mietsache **III A** 2040
- Vergleich zur Mietbürgschaft **III A** 2053
- Vermieterpfandrecht vertraglich begründetes **III A** 2172
- vertragliche Sicherheiten **III A** 1983 ff.
- Verwertung der **III A** 2032
- Verzugs- und Prozesszinsen **III A** 2025
- Wahlrecht des Mieters **III A** 1988
- Wiederauffüllung **III A** 2022
- Zurückbehaltungsrecht bei Mängeln **III A** 2026
- zusätzliche gebräuchliche Mietsicherheiten **III A** 2165 ff.
- bei Zwangsversteigerung und Zwangsvorwaltung **III A** 2070
- Zwangsvollstreckung **III A** 2030
- Sicherungsanordnung IX** 260 ff.
- Anordnungsvoraussetzungen **IX** 261
- Funktion und Zweck **IX** 260 ff.
- Verfahren **IX** 264
- Sicherungshypothek VIII** 319 f.
- Sittenwidrigkeit II** 2405 f.
- Knebelungsabreden **II** 2414 ff.
- Rechtsfolge **II** 2439 ff.
- Schädigung Dritter **II** 2436 ff.
- verbotene Handlungen **II** 434 ff.
- Wertungskriterien **II** 2407 ff.
- Wucher **II** 2420 ff.
- wucherähnliches Rechtsgeschäft **II** 2420 ff.

römische Zahlen = Kapitel

### **Sonderkündigungsrecht**

- s. *Kündigung, außerordentliche mit gesetzlicher Frist*
- Sonderkündigungsrecht des Insolvenzverwalters VIII C** 416 ff.
  - Anwendungsbereich von § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO **VIII C** 436
  - Beschränkungen der Kündigungsrechte des Vermieters **VIII C** 425
  - Besonderheiten bei Masseunzulänglichkeit **VIII C** 419
  - Genossenschaftsmitgliedschaft, Besonderheiten bei **VIII C** 448
  - Kündigungsfolgeschaden **VIII C** 424
  - Kündigungsfrist **VIII C** 418
  - Mietermehrheit **VIII C** 420
  - Mietvertrag mit mehreren Mietern **VIII C** 438
  - Rechtsfolgen der Überleitungserklärung **VIII C** 444
  - Überleitungserklärung **VIII C** 439
  - Voraussetzungen **VIII C** 416 ff.
  - Wohnung des Schuldners, Sonderregelungen **VIII C** 435

### **Sondermietverwaltung VII** 515 ff.

- rechtliche Einordnung **VII** 525
- Stellung des Immobilienverwalters in der Zwangsverwaltung **VII** 549 ff.
- Tätigkeitsbeschreibung **VII** 519 ff.
- Übertragung der Aufgabe **VII** 518
- Vergütung **VII** 531
- Verhältnis des Sondermietverwalters zu dritten Personen **VII** 547 ff.
- Verhältnis des Sondermietverwalters zum Mieter **VII** 545 ff.
- Verhältnis des Sondermietverwalters zum Wohnungseigentumsverwalter **VII** 538
- Verhältnis des Sondermietverwalters zur WEG **VII** 542 ff.
- Verkauf des Sondereigentums **VII** 534 ff.
- Vertragsinhalte **VII** 529

### **Sonderrechtsnachfolge II** 2603 ff.

- Sonderzahlungen III A** 1925 ff.
- bei Heimverträgen **III A** 1979 ff.
- Sorgfaltspflichten des Mieters III A** 2330 ff.
- Haftungsumfang bei sorgfaltswidriger Schadensverursachung **III A** 2363 ff.
- Inhalt **III A** 2330 ff.
- Unterschiede zwischen vertragsgemäßer und vertragswidriger Gebrauch. Bsp. **III A** 2344 ff.

### **Sozialbindung des Eigentums I** 120

### **Soziales Wohnraummietrecht I** 120

### **Sozialklausel**

- s. *Wohnraummietrecht und Sozialklausel*
- Sozialpflichtigkeit des Eigentums II** 16
- Sozialwohnung II** 109
  - Annuitätendarlehen **II** 109

arabische Zahlen = Randnummern

- Aufwendungsdarlehen **II** 109
- Aufwendungszuschüsse **II** 109
- Auskunft **II** 114
- Belegungsbindung **II** 115 ff.
- Eigennutzung durch Vermieter **II** 126
- Einkommensgrenzen **II** 118 f.
- Ermittlung der Kostenmiete **II** 134 ff.
- Grundstücks- und Gebäudebeschreibung **II** 139
- Sicherung der Zweckbestimmung **II** 131
- Sicherung der zweckentsprechenden Nutzung **II** 131
- Wirtschaftseinheit **II** 138
- Wohnberechtigung **II** 115 ff.
- Wohnungsgröße **II** 121
- Zinszuschüsse **II** 109
- Zweckentfremdungsverbot **II** 133

#### **Spannungsklausel III A** 847 ff.

#### **Sperrfrist**

- Änderung der Mietstruktur **III A** 1097
- Mieterhöhungsanspruch **III A** 1074 ff.
- bei Nachmietereintritt **III A** 1092 ff.

#### **Staatliche Einwirkungsmöglichkeiten I 3**

#### **Städtebauförderungsgesetz II 107**

#### **Staffelmiete**

- Kombination mit der Indexmiete **III A** 937
- bei preisgebundenem Wohnraum **III A** 935
- Schiedsgutachterklausel **III A** 939 f.
- Vereinbarung bei Wohnraummiete **III A** 929 ff.

#### **Staffelmietvereinbarung II** 113; **III A** 51 ff.

- Ausschluss einer Mieterhöhung **III A** 66
- in den neuen Bundesländern **III A** 55
- Formulierungen für **III A** 62
- Fristberechnung **III A** 71
- Kündigungsausschluss **III A** 69
- Laufzeit einer **III A** 73
- i. R. d. Mietänderung **III A** 788 ff.
- bei preisgebundenen Wohnungen **III A** 57
- Verstoß gegen das Benachteiligungsverbot **III A** 64

#### **Stationärvertrag II** 216

#### **Stellvertretung**

- bei Abschluss und Änderung des Mietvertrages **II** 2739 ff.
- mittelbare oder verdeckte **II** 2767 ff.
- Treuhand **II** 2767 ff.
- Stellvertretung, mittelbare oder verdeckte II** 2767 ff.
- Duldungs- und Anscheinvollmacht **II** 2776 ff.
- Ermächtigung **II** 2786 ff.
- Erteilung der Vollmacht **II** 2774 f.
- Kündigung **II** 2790 f.
- Missbrauch der Vollmacht **II** 2783 ff.
- Umfang der Vollmacht **II** 2771
- (Verfügungs-) Ermächtigung **II** 2786
- vollmachtloser Vertreter **II** 2780 ff.

## **Sachverzeichnis**

#### **Steuerliche Behandlung III A** 647 ff.

- Absetzungen für Abnutzung **III A** 693 ff.
- Betriebsausgaben **III A** 685 ff.
- Ermittlung der Einkünfte **III A** 671 ff.
- Gewerbesteuer **III A** 721 ff.
- Grundsteuer **III A** 723 ff.
- Liebhaberei **III A** 656 ff.
- sonstige Einkünfte **III A** 652 ff.
- steuerpflichtigen Einnahmen **III A** 683 ff.
- Umsatzsteuer **III A** 705 ff.
- Verlustzuweisungsgesellschaften **III A** 662
- Vermietung an unterhaltsberechtigte Kinder oder Eltern **III A** 654
- Vermietung von Parkplätzen **III A** 706
- Vermögensteuer **III A** 722
- Werbungskosten **III A** 685 ff.

#### **Steuerliche Vorschriften II** 40 ff.

#### **Steuerverkürzung**

- Verbot **II** 2396 ff.

#### **Störung des Hausfriedens**

- durch Ehegatten **II** 567

#### **Straßenreinigung**

- Kosten für **III A** 174

#### **Streitgenossen**

- notwendige **II** 530

#### **Streitgenossenschaft, notwendige IX** 150 ff.

#### **Streitwert IX** 368 ff.

- Ansprüche, sonstige **IX** 406
- Beseitigungsansprüche **IX** 401
- Beteiligung Dritter am Rechtsstreit **IX** 418
- Beweisverfahren **IX** 414
- Entgelt gem. § 41 GKG, Begriff des **IX** 371
- Fortsetzungsklagen **IX** 386
- Klagehäufung **IX** 416
- Klagen um Erhaltung und Modernisierung der Mieträume **IX** 395
- Miete/Nutzungsschädigung **IX** 397
- Mieterhöhungsklagen **IX** 391
- Räumungsklagen **IX** 375
- steuerliche Behandlung von Prozesskosten **IX** 423 ff.
- Streitigkeiten über Bestand oder Dauer des Mietverhältnisses **IX** 375
- Streitigkeiten über den Vertragsinhalt **IX** 398

#### **Streupflicht III A** 2635 f.

- Verhinderung **III A** 2636

#### **Strohmann II** 2767 ff.

#### **Studentenwohnheim II** 212

- Anwendungsbereich der §§ 557 ff. BGB, sachlicher **III A** 1011

#### **Tankstelle II** 216

#### **Tapeten**

- Entfernung von **V A** 267

#### **Taschengeldgeschäft II** 512

#### **Täuschung**

- arglistige **II** 2157 ff.

## Sachverzeichnis

- durch Unterlassen **II** 2170 ff.
- durch Vermieter **II** 2166 f.
- Teilbarkeit der Leistung**
  - Unteilbarkeit **II** 526 ff.
- Teileinklusivmiete** **II** 1189 ff.
- Teilkündigung**
  - im Rahmen von Mischmietverhältnissen **II** 185
- Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft** **VII** 20 ff.
- Teilüberlassung** **III B** 2838 ff.
- Teilwirtschaftlichkeitsberechnung** **II** 173
- Telekommunikationseinrichtungen**
  - III A** 2426 ff.
- Teppich**
  - Mieter obliegende Obhutspflicht **V B** 310
- Teppichbodenreinigung** **V A** 275
- Tierhaltung** **III A** 2359, 2546 ff.; **III B** 3051 ff.
  - in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 980, 1540 ff.
  - Beweislast **III A** 2561
  - Duldung der Tierhaltung **III A** 2556
  - bei Fehlen einer mietvertraglichen Regelung **III A** 2547 ff.
  - Hunde und Katzen **II** 1541
  - individualvertraglich vereinbartes Tierhaltungsverbot **III B** 3054
  - Rechte des Vermieters bei unerlaubter **III A** 2560
  - unerlaubte **III A** 2560
  - vertragliche Abreden **III A** 2552 ff.
- Tilgung**
  - der öffentlichen Mittel **II** 179
- Tilgungsbestimmung**
  - in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1145 ff.
- Time-Sharing-Verträge** **IX** 49
- Tod**
  - Eintrittsrechts ohne Rücksicht auf die geschlechtliche Orientierung **II** 2625
  - des Wohnraummieters **II** 2612 ff.
- Tod des Mieters**
  - s. *Kündigung, außerordentliche mit gesetzlicher Frist*
- Treu und Glauben**
  - bei der Auslegung **II** 1942 ff.
- Treuhand** **II** 2767 ff.
- Trockenraum** **II** 819
- Türblätter**
  - Verkürzung **III A** 2449
- Typengemischter Vertrag**
  - i. w. S. **II** 196
  - steuerliche Behandlung **II** 217
- Typenverschmelzungsvertrag** **II** 209
- Übergabe des Mietgegenstandes**
  - s. auch *Überlassung des Mietgegenstandes*

römische Zahlen = Kapitel

- anfängliche objektive Unmöglichkeit **III B** 2803 ff.
- anfänglicher Rechtsmangel **III B** 2806 ff.
- Anspruch des Mieters **III B** 2800 ff.
- Ersatzpflicht des Vermieters **III B** 2804 f.
- Haftungsausschluss für verspätete Übergabe **III B** 2820
- Kündigung aus wichtigem Grund **III B** 2813
- Leistungsverweigerung und Nebenpflichtverletzungen **III B** 2834 ff.
- Leistungsverweigerungsrecht des Vermieters **III B** 2837
- Leistungsverzögerung **III B** 2829 ff.
- Mangelhaftigkeit der Mietsache bei **III B** 2839
- nachträgliche Unmöglichkeit **III B** 2821 ff.
- Nachträgliches Leistungsunvermögen **III B** 2827 ff.
- Nichtaufklärung über Untermieterstellung **III B** 2814
- Pflichtverletzungen des Vermieters **III B** 2835
- sonstiges anfängliches Leistungsunvermögen **III B** 2817
- Teilüberlassung **III B** 2838 ff.
- teilweise Zerstörung oder Beschädigung der Mietsache **III B** 2822
- Vertretenmüssen des Mieters bei Zerstörung **III B** 2824
- Vertretenmüssen des Vermieters bei Zerstörung **III B** 2823
- Übergabeprotokoll** **II** 1324
- Übergang**
  - Vergleichsmiete auf Kostenmiete **II** 171
- Übergewichtstheorie** **II** 180
- Überlassung des Mietgegenstandes** **III A;**
  - III A** 2299 ff.
  - s. *Anzeigepflicht des Mieters*
  - s. auch *Haftung des Mieters*
  - s. *Übergabe des Mietgegenstandes*
  - Abgrenzung vertragsgemäßer Gebrauch – vertragswidrige **III A** 2339 ff.
  - Abnahmepflicht des Mieters **III A** 2306 f.
  - Änderungen und Überschreitungen des vereinbarten Mietgebrauchs **III A** 2460 ff.
  - Annahmeverzug des Mieters **III A** 2308 ff.
  - Annahmeverzug, zufällige Verschlechterung der Mietsache im **III A** 2313
  - Aufnahme und Aufrechterhaltung von Gebrauch und Betrieb der Mietsache **III A** 2316 ff.
  - Beschädigung, plötzliche des Mietgegenstandes **III A** 2342
  - Betriebspflichten **III A** 2320 ff.
  - Beweisfrage bei Brandschäden **III A** 2383
  - Beweisfrage bei Feuchtigkeitsschäden **III A** 2383
  - Beweisfrage bei Wasserschäden **III A** 2383

arabische Zahlen = Randnummern

- Beweislastfragen bei Schadensersatzansprüchen  
**III A** 2374 ff.
  - Brandschäden **III A** 2347
  - Desinfektionskosten **III A** 2357
  - Erfüllungsgehilfen des Mieters **III A** 2363
  - Fensterscheibenbruch **III A** 2383
  - Feuchtigkeitsschäden **III A** 2350 ff.
  - Fogging **III A** 2355
  - Frostschäden **III A** 2356
  - Gebrauchspflicht für Anlagen, Einrichtungen oder Zubehör **III A** 2319 ff.
  - gerichtliche Geltendmachung einer vereinbarten Betriebspflicht **III A** 2327
  - gerichtliche Geltendmachung einer vereinbarten Gebrauchspflicht **III A** 2327
  - Haftungsumfang bei sorgfaltswidriger Schadensverursachung **III A** 2363 ff.
  - Mängelhaftigkeit der Mietsache nach Vertragsschluss aber vor **III B** 2851
  - Mitverschulden an der Schadensentstehung **III A** 2371 ff.
  - Mitverursachung eines Schadens durch den Vermieter **III A** 2384
  - Obhuts- und Sorgfaltspflichten des Mieters **III A** 2329 ff.
  - Rauchens in Mietwohnungen **III A** 2340
  - Schäden durch Be- oder Abnutzung  
**III A** 2383
  - Schäden durch unsachgemäße Veränderung der Mietsache **III A** 2360
  - sonstige Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs – Unterlassung vertragswidrigen Gebrauchs **III A** 2416 ff.
  - Tierhaltung **III A** 2359
  - ungebetene Eindringlinge **III A** 2364
  - Unterschiede zwischen vertragsgemäßem und vertragswidrigem Gebrauch. Bsp. **III A** 2344 ff.
  - Voraussetzung **III A** 2299 ff.
  - Wasserschäden **III A** 2361
- Übermaßverbot II 30**
- Überwachung**
- Kosten für **III A** 137
- Um- und Ausbaupflichten III A 2639 ff.**
- siehe insbes. auch *Energetische Sanierung; Modernisierungsmaßnahmen; Sanierung*
- Umbau**
- Wert **II** 145
- Umfinanzierung**
- öffentliche Mittel **II** 190
- Umlageschlüssel III A; III A 282 ff.**
- Änderung aus Billigkeitsgründen **III A** 364 ff.
  - Änderung des **III A** 349 ff.
  - Änderung durch den Vermieter **III A** 353 ff.
  - Besonderheiten einzelner Betriebskostenarten  
**III A** 345 ff.
  - Bestimmung der Gesamtkosten **III A** 311 ff.
  - Direktabrechnung **III A** 369 f.

## Sachverzeichnis

- Einseitige Bestimmung durch den Vermieter  
**III A** 303 ff.
  - einvernehmliche Änderung **III A** 351
  - Einzelne Umlageschlüssel **III A** 327 ff.
  - Erheblichkeitsschwelle **III A** 322
  - Erstmalige Festlegung des Umlageschlüssels  
**III A** 291 ff.
  - Funktion des **III A** 287 ff.
  - gemischt genutzte Objekte **III A** 319 ff.
  - grob unbillig **III A** 364
  - Grundsteuer **III A** 345 ff.
  - Klauselkontrolle **III A** 298 ff.
  - konkordante Vereinbarung **III A** 295
  - Kontrollrechte des Mieters **III A** 317
  - Leerstand **III A** 324
  - bei preisgebundenem Wohnraum **III A** 397 ff.
  - Sach- und Haftpflichtversicherung **III A** 348
  - Umlage nach Flächenmaßstäben **III A** 330 ff.
  - Umlage nach Miteigentumsanteilen  
**III A** 341 ff.
  - Umlage nach Verbrauch **III A** 334 ff.
  - Umlage nach Zahl der Nutzer **III A** 339 ff.
  - Verbrauchsmaßstab **III A** 294 ff.
  - Verpflichtung zum Vorwegabzug **III A** 320
  - vertragliches Recht zur Änderung  
**III A** 360 ff.
  - Vorrang der Parteivereinbarung **III A** 294
  - vorrangige Spezialnormen **III A** 293
  - Wasserversorgung und Entwässerung  
**III A** 348
  - Wirksamkeit **III A** 298 ff.
  - Wirtschafts- bzw. Abrechnungseinheiten  
**III A** 315 ff.
- Umlegung von Betriebskosten nach Verbrauch oder Verursachung III A 1780 ff.**
- Änderung der Mietstruktur **III A** 1792 ff.
  - Form und Begründung der Änderungs-erklärung **III A** 1794 ff.
  - Kombination von verbrauchsabhängiger und verbrauchsunabhängiger Abrechnung  
**III A** 1789
  - Umstellung der Kosten der Wärmelieferung  
**III A** 1800
  - Voraussetzungen der Änderungsbefugnis  
**III A** 1784 ff.
  - Wirksamkeitszeitpunkt **III A** 1797 ff.
- Umsatzbeteiligungsklausel III A 857 ff.**
- Umsatzmiete**
- Berechnung **III A** 85 ff.
  - Betriebspflicht **III A** 81 ff.
  - bei einem Gaststätten-Pachtvertrag **III A** 80 ff.
- Umsatzsteuer III A 705 ff.**
- s. *Mehrwertsteuer II* 1231 ff.
- Umwandlung II 2595**
- Kündigungsschutz **II** 189
  - von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen **II** 59 f.

## Sachverzeichnis

- Wert **II** 145
  - in Wohnungseigentum **II** 188 f.
  - Umwandlung von Mietobjekten in Wohnungseigentum VII** 332 ff.
    - Entstehung der Wohnungseigentümergemeinschaft **VII** 336 ff.
  - Umwelthaft- und Umweltschadensversicherung X** 251 ff.
  - Umwidmung II** 27
    - des Wohnraums **II** 38
  - Unbewohnbarkeit**
    - Herbeiführen der **II** 56
  - Unteilbarkeit der Leistung II** 526 ff.
  - Unterhaltpflicht**
    - für mitüberlassenes Inventar **II** 13
  - Unterkapitalisierung**
    - einer juristischen Person **II** 675
  - Unterlassungsklage gem. § 541 BGB**
    - allgemein **III A** 2582 ff.
    - Beweislast **III A** 2589
    - Rechtsfolgen **III A** 2583 ff.
    - Voraussetzungen **III A** 2583 ff.
  - Unterlassungsverpflichtung**
    - Einstweilige Verfügungen **II** 1883
    - Kontrollklage **II** 1857 ff.
    - Verfahrensarten **II** 1882
    - Verjährung, Verwirkung **II** 1873 f.
  - Untermiete II** 218 ff.
    - Definition **II** 218 ff.
    - Erlaubnis zur **II** 233
    - Klausel **II** 230 ff.
    - Rechtsbeziehung zwischen Eigentümer und Untermieter **II** 222 ff.
    - Rechtverhältnis Untermieter – Hauptmieter **III B** 3027 ff.
    - steuerliche Behandlung **II** 237
    - Verhältnis Untermieter – Hauptvermieter **III B** 3037 ff.
  - Untermieter**
    - s. auch *Ansprüche gegen den Untermieter*
    - Ansprüche gegen **V A** 319 ff.
  - Unternehmensbezogenheit**
    - Zweifel an der **II** 489
  - Unternehmenspacht II** 8, 16
  - Untervermietung**
    - Ausschluss der **II** 1573 ff.
    - außerordentliches Kündigungsrechts des Mieters **II** 1573 ff.
    - Berechtigung zur **II** 492
    - besondere Vereinbarungen bez. der **III A** 2544 ff.
    - Erlaubnis zur **II** 1560
    - Rechtsverhältnisse bei **III A** 2529 ff.
    - Schriftformerfordernis der Erlaubnis **II** 1564
    - unerlaubte **III A** 2537 ff.
    - Untermietzins, Anspruch des Vermieters **III A** 2540
- römische Zahlen = Kapitel
- Untermietzuschlag **II** 1566
  - Widerruf der Erlaubnis **II** 1570
  - Unwirksamkeit**
    - Folge bei mietvertraglichen Klauseln **II** 1805 ff.
  - Unzeit**
    - Vollstreckung zur **VIII** 115 ff.
- Veränderungen der Mietsache III A** 2418 ff.
  - Anbringung von Plakaten **III A** 2446
  - Beweislastverteilung beim Streit um die Gestaltung **III A** 2458
  - Blumenkästen Anbringung von **III A** 2452
  - Eingriffe in die bauliche Substanz **III A** 2419 ff.
  - formularvertragliche Regelungen **III A** 2455 ff.
  - Gestaltung der Innenräume **III A** 2449 ff.
  - sonstige Aufwendungen des Mieters auf die Mietsache **III A** 2459 ff.
  - sonstige Verbesserungen **III A** 2442 ff.
  - Telekommunikationseinrichtungen, Fernsehempfang **III A** 2426 ff.
  - Türblätterkürzung **III A** 2449
  - Veränderungen an der Fassade **III A** 2443
  - vertraglich übernommene **II** 70
- Veränderungen des Mietobjekts**
  - sonstige Veränderungen des Mietobjekts **III B** 2717 ff.
- Veräußerung**
  - Altenheimverträgen **II** 2640
  - anerkannte Ausnahmen der Rechtsfolgen **II** 2672 ff.
  - Anspruch auf Auszahlung des Kautionsbetrages **II** 2680
  - Ausübung von Gestaltungsberechten **II** 2683 ff.
  - Belastung mit dem Recht eines Dritten **II** 2651
  - Eintragung in das Grundbuch **II** 2646
  - im Gebiet der neuen Bundesländer **II** 2633
  - des Grundstücks **II** 2632 ff.
  - Haftung für Nicht- oder Schlechterfüllung **II** 2689
  - Mängelhaftung **II** 2692
  - Rechtsfolge **II** 2660 ff.
  - Überlassung vor dem Eigentumsübergang **II** 2652
  - Veräußerungstatbestände **II** 2639 ff.
  - Vermieterpfandrecht **II** 2682
  - Vorkaufsrecht **II** 2695 ff.
  - Zwischenzeit zwischen Kauf und Eintragung **II** 2649
- Verbot der Zweckentfremdung II** 3
- Verbot, gesetzliches**
  - Apothekenpacht und -miete **II** 2388 ff.
  - Fehlbelegung preisgebundener Wohnungen **II** 2400 f.

arabische Zahlen = Randnummern

- langfristige Mietverträge im Sanierungsgebiet **II** 2399
- sonstige gesetzliche Verbote **II** 2387 ff.
- Steuerverkürzung **II** 2396 ff.
- Vermietung zu baupolizeilich nicht zugelassenem Zweck **II** 2398
- Vermietungsbeschränkung von Wohnungs- und Teileigentum **II** 2402 ff.
- Verstoß gegen **II** 2212 ff.
- Zweckentfremdungsverbot **II** 2397

#### **Verein**

- Abgrenzung zur Immobiliarmiete **I** 113
- gemeinnütziger **II** 144, 146
- Verein, nichteintragungsfähiger** **II** 698 ff.
- außerhalb des Vereins stehende Personen **II** 706
- fehlende Eintragung **II** 700
- persönliche Haftung **II** 705
- prozessuale Behandlung **II** 707
- Verein als Mieter **II** 702
- Verein mit nichtwirtschaftlicher Zweckausrichtung **II** 703
- Verein mit wirtschaftlicher Zweckausrichtung **II** 704

#### **Vereinbarung**

- über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen (§ 555f BGB) **III B** 2710

#### **Verfahrensfragen** **II** 39

#### **Verfahrensrecht** **II** 119

#### **Verfallklauseln**

- in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1659, 1766 f.

#### **Verflechtung** **II** 2879 ff.

- unechte **II** 2883

#### **Vergleichsmiete** **II** 168 ff.

#### **Vergleichsmiete, ortsübliche** **III A** 1338 ff.

- Begriff **III A** 1338 ff.
- Berücksichtigung von Einrichtungen **III A** 1402
- Berücksichtigung von Mängeln **III A** 1440 ff.
- Ermittlung der **III A** 1374 ff.
- fehlerhafte Angabe der Wohnfläche **III A** 1397
- Kürzungsbeträge **III A** 1420 ff.
- maßgeblicher Zeitpunkt **III A** 1362 ff.
- Mieterdarlehen **III A** 1420 ff.
- Mietzuschlag wegen unwirksamer Schönheitsreparaturklausel **III A** 1449 ff.
- Mischungsverhältnis **III A** 1349 ff.
- öffentliche Fördermittel **III A** 1420 ff.
- Regressionsmethode **III A** 1378
- sonstige Drittmittel **III A** 1420 ff.
- Tabellenmethode **III A** 1378
- Wohnwertmerkmale **III A** 1387 ff..
- zeitlich und sachlich zu berücksichtigende Vergleichsdaten **III A** 1362 ff.

## Sachverzeichnis

#### **Verhalten, unlauteres**

- einer juristischen Person **II** 675
- Verjährung** **VI** 1 ff.
- die 1-jährige Verjährung **VI** 119 ff.
- die 3-jährige Regelverjährung **VI** 121 ff.
- die 4-jährige Verjährung **VI** 125 ff.
- die 6-monatige Verjährungsfrist gemäß § 548 BGB **VI** 1 ff.
- abweichende vertragliche Regelungen **VI** 129 ff.
- Aufrechnung mit verjährter Forderung **VI** 167 ff.

- culpa in contrahendo **II** 413 ff.
- Fristberechnung **VI** 133 ff.
- Hemmung der **VI** 144 ff.
- längere Verjährungsfristen **VI** 121 ff.
- mietrechtlicher Ordnungswidrigkeiten **VI** 208 ff.
- Neubeginn der **VI** 156 ff.
- rechtskräftig festgestellter Ansprüche **VI** 132
- unverjährbare Ansprüche **VI** 170 ff.
- Verbot missbräuchlicher Rechtsausübung **VI** 159 ff.
- Wirkung des Verjährungeintritts **VI** 162 ff.

#### **Verjährung gemäß § 548 BGB**

- abweichende vertragliche Regelungen **VI** 114 ff.
- Allgemeines **VI** 1 ff.
- Ansprüche des Mieters **VI** 55 ff.
- Ansprüche des Vermieters **VI** 14 ff.
- Beginn der kurzen Verjährung bei Ansprüchen des Mieters **VI** 109 ff.
- Beginn der kurzen Verjährung bei Ansprüchen des Vermieters **VI** 90 ff.
- Beginn der kurzen Verjährung gem. § 548 Abs. 1 BGB **VI** 90 ff.
- Entsprechende Anwendung des § 548 BGB **VI** 73 ff.
- Erfasste Ansprüche des Mieters **VI** 55 ff.
- Grenzen des Anwendungsbereichs bei Ansprüchen des Mieters **VI** 68 ff.
- Grenzen des Anwendungsbereichs bei Ansprüchen des Vermieters **VI** 39 ff.
- konkurrierende gesetzliche Ansprüche **VI** 36

#### **Verkehrssicherungspflichten** **II** 370;

- III A** 2633 ff.
- in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1418 ff.
- Ersatzvornahme auf Kosten des Mieters **III A** 2637
- formularvertragliche Überwälzung **III A** 2634
- laufenden Instandhaltung und Instandsetzung im Inneren der Räume **III A** 2623
- Schnee und Eis **III A** 2633
- Streupflicht **III A** 2635 f.
- Verletzung von **II** 370

## Sachverzeichnis

### Verlängerungsklausel

- Form **II** 2452
- Optionsrecht **II** 448 ff.
- Verlängerungsoption II** 427 ff.
  - Auslegung **II** 454 f.
  - Ausübung **II** 436
  - Definition **II** 427
  - Formfragen **II** 431 ff.
  - Optionserklärung **II** 437
  - Optionsfrist **II** 431 ff.
  - stillschweigende Ausübung **II** 443
  - Verfahrensfragen **II** 462 ff.

### Verlängerungsvertrag

- Form **II** 2507

### Verlegung

- Hinweis auf **II** 1769

### Verlorener Baukostenzuschuss III A 1951 ff.

- Anspruchsgegner des Bereicherungsanspruchs **V B** 464
- Anspruchsinhaber des Bereicherungsanspruchs **V B** 463
- Begriff und Zulässigkeit **III A** 1951 ff.
- Besonderheiten der Rückzahlung bei der Geschäftsraummiete **V B** 471 ff.
- Besonderheiten der Rückzahlung bei der Wohnraummiete **V B** 465 ff.
- Eigentumswechsel **III A** 1961
- Fälligkeit des Bereicherungsanspruchs **V B** 462
- Kündigung **III A** 1955 ff.
- Leistungsstörungen **III A** 1957 ff.
- Mietdauer **III A** 1955 ff.
- Mieterhöhung **III A** 1955 ff.
- Rückgewähr **V B** 459 ff.
- Schadensersatzanspruch **III A** 1957
- ungerechtfertigte Bereicherung **V B** 460
- Untreue **III A** 1960

### Vermieter

- Ehegatten **II** 554 ff.
- Mehrheit der **II** 527
- Mitgestaltung soziale Wohnraumförderung **II** 104
- Mitspracherecht **I** 150
- Pflicht s. *Pflichten des Vermieters*
- Vermieterpfandrecht**
  - in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1291 ff.
  - Verwirklichung des **VIII** 321 ff.
- Vermieterpfandrecht, gesetzliches III A** 2176 ff.
  - Anspruch auf Rückschaffung **III A** 2276
  - Anspruch auf vorzugsweise Befriedigung **III A** 2235
  - an Anwartschaftsrechten **III A** 2202
  - Auskunft über den Verbleib der Sachen **III A** 2277
  - Auszug des Mieters **III A** 2229

römische Zahlen = Kapitel

- Befriedigung des Vermieters **III A** 2280 ff.
- Behinderung Dritter **III A** 2270
- Berliner Modell **III A** 2187
- Beweislast **III A** 2198
- Beweislast für Voraussetzungen **III A** 2256
- Einbringung **III A** 2189 ff.
- Einzelsicherungsübereignung **III A** 2207
- Entfernung der Sache **III A** 2228 ff.
- Entfernung entsprechend den gewöhnlichen Lebensverhältnissen **III A** 2250 f.
- Entstehung **III A** 2189 ff.
- Erlass einer einstweiligen Verfügung **III A** 2268
- Erlöschen des **III A** 2222 ff.
- Ersatz von Lagerkosten **III A** 2286
- Forderungen aus dem Mietverhältnis **III A** 2213
- in Formularmietverträgen **III A** 2199
- Gefährdung Dritter **III A** 2270
- Geltendmachung des **III A** 2219
- Herausgabe der eingebrachten Sachen **III A** 2257
- Herausgabe des Erlöses **III A** 2257
- Insolvenz des Mieters **III A** 2184 ff.
- Katalog der unpfändbaren Sachen **III A** 2177
- Kosten der Durchführung der Verwertung **III A** 2180
- an Miteigentum **III A** 2200
- Nutzung der gepfändeten Sache durch den Vermieter **III A** 2287
- offenbar ausreichend zur Sicherung **III A** 2255
- Pfändungspfandrecht **III A** 2288
- Recht zur Abwendung der Geltendmachung **III A** 2284
- an Sachen des Untermieters **III A** 2204
- für Schiffe **III A** 2196
- Selbsthilferecht des Vermieters **III A** 2260 ff.
- Selbsthilferechts, vertragliche Erweiterung des **III A** 2264 ff.
- Sicherungsübereignung an Dritte **III A** 2205
- Tageskasse **III A** 2194
- bei Übertragung des Mietverhältnisses **III A** 2226
- unberechtigter Ausübung des Vermieter-pfandrechts **III A** 2290
- bei Veräußerung der Mieträume **III A** 2224
- Verwertung **III A** 2180 ff.
- Verwertung unpfändbarer Sachen **III A** 2212
- Warenlager **III A** 2193
- Wegnahme durch Gerichtsvollzieher **III A** 2234
- Wegnahmerecht des Mieters **III A** 2252
- Widerspruch des Vermieters **III A** 2238
- für Wohnwagen **III A** 2196
- Zeitpunkt für die Bestimmung der Unpfänd-barkeit **III A** 2209

arabische Zahlen = Randnummern

- Zwangsräumung **III A** 2240
- Zwangsversteigerung **III A** 2186

#### **Vermietung von Gemeinschaftseigentum** **VII** 578ff.

- Änderungen der Zweckbestimmung **VII** 589 ff.
- bauliche Veränderungen **VII** 586
- Beeinträchtigungen durch Immissionen **VII** 591
- keine Begründung von Sondernutzungsrechten **VII** 585
- Mangelnder Bedarf der Wohnungseigentümer **VII** 583
- Zulässigkeit **VII** 583

#### **Vermietung von Wohnungs- oder Teileigentum** **VII** 27 ff.

- Gegenstand der Vermietung **VII** 39 ff.
- Isolierte Vermietung von Sondernutzungsrechten **VII** 41 ff.
- Isolierte Vermietung von Teilen des Sonder-eigentums **VII** 46
- Nutzung von Nebenräumen **VII** 47
- Nutzungsausschlüsse bezüglich des Gemeinschaftseigentums **VII** 40
- Vereinbarungen über die Vermietung **VII** 29
- Vermietungseinschränkungen **VII** 31
- Vermietungsverbote **VII** 30
- Vermietungsverpflichtungen **VII** 37
- Vorgaben durch das Wohnungseigentumsrecht **VII** 48 ff.

#### **Vermietungspool** **VII** 389 ff.

- Abwägung **VII** 402 ff.
- Außengesellschaft **VII** 401
- Innengesellschaft **VII** 400
- Organisation des **VII** 392 ff.
- Rechtsberatung durch den „Geschäftsführer“ **VII** 409 ff.
- Rechtsverhältnis der Poolmitglieder untereinander **VII** 396 ff.
- Rechtsverhältnis der Poolmitglieder zu der Wohnungseigentümergemeinschaft **VII** 398 ff.
- Verhältnis der Mieter zum Vermietungspool **VII** 399
- wirtschaftlicher Zweck **VII** 395

#### **Vermögensteuer** **III A** 722

##### **Versicherung**

- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung **III A** 182
  - Verpflichtung zum Abschluss von **II** 1590
- Versicherungsfragen im Mietrecht** **X** 1 ff.
- Allgemeine Versicherungsbedingungen **X** 11
  - Belehrungspflicht **X** 25
  - Eingrenzung des versicherten Risikos **X** 18
  - Gebäudeversicherung **X** 101 ff.
  - Gefahrerhöhung, §§ 23 ff. VVG **X** 34
  - Glasversicherung **X** 224
  - Haftpflichtversicherung **X** 228

## Sachverzeichnis

- Haftung des Versicherungsnehmers für Hilfspersonen und Dritte **X** 68
- Hausratversicherung **X** 172 ff.
- Herbeiführung des Versicherungsfalles durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit **X** 60
- Irrtumsanfechtung **X** 31
- Leistungskürzung bei grober Fahrlässigkeit **X** 67
- Mehrfachversicherung **X** 86
- Nachfrageobligieheit **X** 23
- Objektversicherung **X** 271
- Obliegenheiten **X** 48
- Rechtsgrundlage **X** 10
- Rechtsschutzversicherung **X** 263 ff.
- Regress **X** 88
- Schutz der sog Realgläubiger **X** 95
- Umwelthaft- und Umweltschadensversicherung **X** 251 ff.
- Versicherung für fremde Rechnung, §§ 43 ff. VVG **X** 79 ff.
- Vertragslaufzeit **X** 14
- vorvertragliche Anzeigeobligieheiten **X** 19

##### **Versorgungseinrichtungen**

- in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1395 ff.
- Versorgungssperre** **III B** 2744; **V A** 50 ff.

##### **Verstoß**

- Belegungsbindung **II** 133
- gegen Belegungsbindung **II** 176 ff.
- gegen ein gesetzliches Verbot **II** 2212 ff.
- gegen Mietbindung **II** 176 ff.
- gegen wohnungsrechtliche Vorschriften **II** 176 ff.

##### **Vertrag**

- mit andersartiger vertraglicher Nebenleistung **II** 205
- mit atypischer Gegenleistung **II** 208
- diktirt **II** 5
- doppeltypischer **II** 208
- öffentlich-rechtlich **II** 5
- typengemischt **II** 24, 196
- typenverschmelzung **II** 209
- zusammengesetzt **II** 200

##### **Vertragsauslegung**

- ergänzende **II** 1949 ff.

##### **Vertragsbezeichnung** **II** 12

##### **Vertragsfreiheit** **II** 1

- Geschäftsraummiete **II** 2
- Grenzen der **II** 184

##### **Vertragshistorie**

- Dokumentation der **II** 928

##### **Vertragslücke** **II** 848

##### **Vertragsqualifizierung** **II** 20

##### **Vertragsstrafe**

- in allgemeinen Geschäftsbedingungen **II** 1657 ff., 1762 ff.

## Sachverzeichnis

- bei Leistungsstörungen des Mieters  
**III A** 2768 ff.
- maximale Höhe **II** 1663
- Vertragsübernahme** **II** 2554 ff.
- Haftungsfrage **II** 2557
- Vertragsurkunde**
- Reigenfolge der Unterschriften **II** 479
- Vertragsverbindung** **II** 196 ff.
- steuerliche Behandlung **II** 217
- Vertragsverhandlungen**
- Abbruch von **II** 388 ff.
- Vertragsverweigerung**
- Differenzierungsverbot **II** 230
- Vertrauensschaden**
- Negativbeispiele **II** 406
- Vertreter**
- vollmachtloser **II** 2780 ff.
- Vertretungsmacht**
- i. R. einer Bruchteilsgemeinschaft **II** 551
- Verwahrung**
- Abgrenzung zur Immobiliarmiete **II** 72 ff.
- Verwaltung**
- einer Bruchteilsgemeinschaft **II** 545 ff.
- Verwaltungskosten**
- Wirtschaftlichkeitsberechnung **II** 158
- Verwirkung** **VI** 174 ff.
- praktische Fälle **VI** 182 ff.
- theoretische Grundlagen **VI** 174 ff.
- Verzinsung**
- von Mietsicherheiten **II** 1255 ff.
- Verzug des Mieters** **III A** 2731 ff.
- Einrede des nichterfüllten Vertrages  
**III A** 2743
- Einstellung von Versorgungsleistungen  
**III A** 2744
- zu ersetzende Kosten **III A** 2757
- Hauptfälle **III A** 2739
- Inkassokosten **III A** 2757
- Irrtum **III A** 2736
- Kosten der Rechtsverfolgung **III A** 2757
- Rechtsfolgenübersicht **III A** 2737 f.
- Verhältnis zu anderen Leistungsstörungsregeln  
**III A** 2731 ff.
- Versorgungssperre **III A** 2744
- Vertretenmüßen **III A** 2735
- mit der Vornahme von Schönheitsreparaturen  
**III A** 2750
- Verzug des Vermieters** **III B** 3442 ff.
- s. auch *Annahmeverzug des Vermieters*
- Vollmacht** **II** 2763 ff.
- zur Abgabe von Willenserklärungen **II** 1784
- in allgemeinen Geschäftsbedingungen  
**II** 1773 ff.
- Duldungs- und Anscheinvollmacht **II** 2776 ff.
- Empfangsvollmacht **II** 1774 ff.
- Missbrauch **II** 2783 ff.
- Offenkundigkeitsprinzip **II** 2764 ff.
- römische Zahlen = Kapitel
- umbeschränkte **II** 1785
- Wirkung der Vollmacht **II** 2763 ff.
- Vollständigkeitsklauseln**
- in allgemeinen Geschäftsbedingungen  
**II** 1795 ff.
- Vollstreckung in das Grundstück**
- VIII B** 203 ff.
- Voraussetzungen **VIII B** 204 ff.
- Wirkung der Anordnung **VIII B** 209
- Zwangsersteigerung **VIII B** 204 ff.
- Vollstreckungsgläubiger/-schuldner**
- VIII B** 22 ff.
- Außengesellschaft bürgerlichen Rechts  
**VIII B** 23
- Erbengemeinschaft **VIII B** 28
- Wohnungseigentümergemeinschaft  
**VIII B** 27
- Vorausverfügungen über Mietforderungen und Nutzungsschädigungsansprüche**
- VIII B** 233 ff., 307 ff.
- Begriff der Vorausverfügung **VIII B** 237
- Beschlagnahme des Grundstücks statt rechtsgeschäftlicher Veräußerung **VIII B** 241 ff.
- Erhaltungsaufwendungen des Gläubigers bei Zwangsvorwahl **VIII B** 250 ff.
- Gegenstand der Vorausverfügung **VIII B** 243
- Schutze des Erstehers **VIII B** 236
- verlorener Baukostenzuschuss **VIII B** 248
- Vorausverfügung bei geleisteten Baukostenzuschüssen und Mieterdarlehen **VIII B** 244
- Vorausverfügungen durch Rechtsgeschäft zwischen Vermieter und Mieter **VIII B** 239
- Zweck der Regelung **VIII B** 233
- Vorbehalt, geheimer** **II** 2125 ff.
- Vorentaltung der Mietsache** **V A** 90 ff.
- Aufrechnungsverbot **V A** 145
- Beginn und Ende der Vorentaltung  
**V A** 107 ff.
- Fälligkeit der Nutzungsschädigung  
**V A** 134
- Fälligkeit der ortsüblichen Miete **V A** 140 ff.
- Mehrheit von Miatern **V A** 94
- Nichtrückgabe der Mietsache **V A** 91 ff.
- ortsüblicher Mietzins **V A** 137 ff.
- Pflichten des Mieters während der **V A** 125 ff.
- Pflichten des Vermieters während der  
**V A** 119 ff.
- prozessuale Besonderheiten **V A** 146 ff.
- Rechtsfolgen der **V A** 115 ff.
- Rechtsverhältnis während der Vorentaltung  
**V A** 115 ff.
- Rücknahmewille des Vermieters **V A** 100
- teilweise Rückgabe **V A** 93
- Unmöglichkeit der Rückgabe **V A** 96 f.
- vereinbarter Mietzins als Nutzungsentschädigung **V A** 130 ff.
- Weiterzahlung des Mietzinses **V A** 142

arabische Zahlen = Randnummern

## Sachverzeichnis

### Vorhand

- s. *Anmietrecht*
- Vorkaufsrecht II** 2695 ff.
  - Ausübung des II 2723 ff.
  - Erklärungsfrist II 2724
  - Garage II 2713
  - einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts II 2708
  - gesetzliches II 2695 ff.
  - mehrerer Mieter II 2725
  - bei Mischmietverhältnissen II 2714
  - Mitteilung II 2722
  - auf öffentlich gefördertem Wohnraum II 2697
  - Übertragbarkeit II 2731
  - bei noch umzuwendendem Wohnraum II 2765 ff.
  - Vereitelung der Ausübung II 2726
  - vertragliches Vorkaufsrecht II 2735 ff.
  - Verzichts auf II 2733
  - Voraussetzungen der Entstehung II 2727
  - Vorkaufsberechtigter II 2716 ff.
  - in der Zwangsvorsteigerung II 2703

### Vormietrecht

- Abgrenzung zur Option II 299
- atypische Gestaltungen II 306 f.
- Auskunftsanspruch II 298
- Formfragen II 333 ff.
- Frist zur Ausübung II 441
- Grundlagen und Abgrenzungen II 295 ff.
- rechtliche Einordnung II 303 ff.
- Rechtsfolgen der Ausübung II 336 ff.
- Rechtsinhaberwechsel II 341 ff.
- Schadensersatzansprüche II 337 ff.
- Scheinabreden II 324
- Verhältnis zum Vorkaufsrecht II 313
- Verstoß gegen Grundsatz von Treu und Glauben II 328
- Vertragsgestaltung II 346 ff.
- Vormietfall II 314 ff.

### Vormund

- bei Abschluss und Änderung des Mietvertrages II 2748

### Wahrung des Hausfriedens III A 2571 ff.

- Gebot der Rücksichtnahme III A 2576
- Kinderlärm III A 2577
- Musikausübung III A 2576
- Unterlassungsklage gegen Störung III A 2581

### Wärme-Contracting

- s. *Contracting*

### Wärmeschutzvorschriften

- in allgemeinen Geschäftsbedingungen II 1391 ff.

### Warmwasser

- Kosten für III A 168

### Warmwasserkosten

- in allgemeinen Geschäftsbedingungen II 1220

### Wartefrist

- für Mieterhöhungsanspruch III A 1074 ff.

### Wartung

- in allgemeinen Geschäftsbedingungen II 1385 ff.

### Waschraum II 819

### Wasserschäden III A 2361

### Wasserversorgung

- in allgemeinen Geschäftsbedingungen II 1406 ff.

### Wechsel

- des Eigentümers II 544

### Wegfall der Geschäftsgrundlage

- Opfergrenze III A 944 ff.
- Unzumutbarkeitsgrenze III A 944 ff.

### Wegnahme von Einrichtungen

- Abtretung V B 341
- Ausschluss des Wegnahmerechts V B 345
- Ausübung des Wegnahmerechts V B 336
- Begriff der Einrichtungen V B 330
- Eigentumswechsel V B 342
- Schadensersatz wegen Vereitelung des Wegnahmerechts V B 346
- Verkauf der Einrichtungen V B 337
- Verlust und Zerstörung der Einrichtung V B 347
- Wegnahmepflicht V B 335
- Wegnahmerecht nach § 258 BGB V B 335 ff.
- Wiederherstellung des früheren Zustandes V B 340

### Weitervermietung II 140

### Werbegemeinschaft

- Verpflichtung in allgemeinen Geschäftsbedingungen II 1551

### Werbungskosten III A 685 ff.

### Werkdienstwohnung II 199

### Werkförderung III A 1969 ff.

- Begriff III A 1969 ff.
- Belegungsrecht III A 1971 ff.
- Mietausfallgarantie III A 1976
- Mietzins III A 1973 ff.
- Vertrag zugunsten Dritter III A 1977 ff.

### Werkförderungsverträge II 204

### Werkmietwohnung II 198

### Werkvertrag

- Abgrenzung zur Immobiliarmiete II 63

### Werkwohnung

- s. *Kündigung von Werkwohnungen*

### Wertsicherungsklausel II 457; III A 795 ff.

- in allgemeinen Geschäftsbedingungen II 1297 ff.

### Wiederaufbau

- Wert II 145

### Wiedereinweisung durch die Obdachlosenpolizei VIII B 200 ff.

### Wirkung, konstitutive II 779 ff.

### Wirtschaftliche Bedeutung II 1

## Sachverzeichnis

### **Wirtschaftlichkeit**

- Bauvorhaben **II** 165
- Wirtschaftlichkeitsberechnung** **II** 150 ff.
  - Abschreibung **II** 157
  - besondere Arten der **II** 172
  - Betriebskosten **II** 159 f.
  - Einfrierungsgrundsatz **II** 172
  - Finanzierungsmittel **II** 151 ff.
  - Finanzierungsplan **II** 150
  - Fremdkapitalkosten **II** 155
  - Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung **II** 174
  - Instandhaltungskosten **II** 161
  - Kapitalkosten **II** 154 f.
  - laufende Aufwendungen **II** 153
  - Teilwirtschaftlichkeitsberechnung **II** 173
  - Verwaltungskosten **II** 158

### **Wirtschaftseinheit**

- Sozialwohnung **II** 138

### **Wochenendwohnung** **II** 135

### **Wohn- und Betreuungsverträge** **II** 68

### **Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz** **II** 214

### **Wohnbedarf**

- erhöhter **II** 20

### **Wohnberechtigung**

- Sozialwohnung **II** 115 ff.

### **Wohnberechtigung, dingliche**

- Ausübung des Wohnrechtes **II** 721
- Betriebskosten **II** 723

### **Wohnberechtigungsschein** **II** 116 f.

- besondere Härte **II** 120
- Einkommensgrenzen **II** 118 f.
- Widerruf **II** 123
- Wohnungsgröße **II** 121

### **Wohnen**

- Begriffsdefinition **II** 134

### **Wohnflächenmaßstab** **II** 1212

### **Wohngemeinschaft** **II** 583 ff.

- Anspruch auf Entlassung aus dem Mietvertrag **II** 592
- Anspruch auf Mitwirkung bei der Kündigung **II** 594

- Anspruch auf Zustimmung zur Aufnahme eines neuen Mitglieds **II** 592
- Auflösung **II** 593

- Gesamtschuldner **II** 591

- als Gesellschaft bürgerlichen Rechts **II** 586

- Haftungsbeschränkung **II** 590

- Innenverhältnis **II** 591

- Mitglieder **II** 588 ff.

- Mitgliederwechsel **II** 588

- Untermietlösung **II** 585

- Vertragsgestaltungsarten **II** 584

### **Wohnraum**

- Begriff **II** 157 ff.

- geringes Angebot an vergleichbarem **II** 2301 ff.

römische Zahlen = Kapitel

- möblierter **III A** 1002 ff.

- preisgebunden **II** 3

- schutzwürdiger **II** 23

### **Wohnraum, geförderter**

- Abschlusszwang **II** 99

- allgemein **II** 99 ff.

- Föderalismusreform **II** 100

- Mietbindung **II** 99

### **Wohnraumförderung, soziale** **II** 103 ff.

### **Wohnraummiete**

- allgemein **II** 120 ff.

- Definition **II** 126 ff.

- Gleichwertigkeit der **II** 187 ff.

- Sonderformen **II** 125

- Sonderregelungen bei Tod **II** 572

### **Wohnraummietrecht, materielles**

- Anwendbarkeit **I** 122 f.

### **Wohnraummietrecht, soziales** **I** 2, 120

### **Wohnraummietrecht und Sozialklausel**

- s. *Kündigung i. V.m. Wohnraummietrecht und Sozialklausel*

- Abwägung **IV** 246 ff.

- Darlegungs- und Beweislast bei der Sozialklausel **IV** 261 ff.

- Form und Frist von Widerspruch und Fortsetzungsverlangen **IV** 248 ff.

- geschützte Personen **IV** 239 ff.

- Härte **IV** 239 ff.

- Inhalt und Wirkungen von Widerspruch und Fortsetzungsverlangen **IV** 250 ff.

- Krankheit **IV** 242

- Kündigungsbeschränkungen **IV** 285

- Mietrechtsreformgesetz, Übergangsregelungen **IV** 263

- Schwangerschaft **IV** 243

- Übergangsregelungen für die neuen Bundesländer **IV** 262

- wederholte Vertragsfortsetzung **IV** 225 ff.

- Widerspruch und Fortsetzungsverlangen **IV** 248 ff.

### **Wohnraumpacht** **I** 24

### **Wohnraumversorgung**

- besonders gefährdete **II** 20

### **Wohnrecht, öffentlich – rechtliches** **II** 122 ff.

### **Wohnung, öffentlich gefördert**

- s. *Sozialwohnung*

- neugeschaffene **II** 209

- Umwandlung in Wohnungseigentum **II** 188 f.

- Zwangsversteigerung **II** 187

### **Wohnung, preisgebunden**

- allgemein **II** 106 ff.

- Bauherrenprivileg **II** 127

- Hauptgruppen **II** 107 ff.

- Mitteilungspflicht **II** 132

- Sonderfälle **II** 203 ff.

arabische Zahlen = Randnummern

– Sozialwohnung **II** 109

**Wohnung, steuerbegünstigte** **II** 107

**Wohnungsbau, sozialer**

– *s. Wohnraumförderung, soziale*

**Wohnungsbindung**

– Ende **II** 179 ff.

**Wohnungseigentum**

– gewerbliche Vermietung von **VII** 241 ff.

**Wohnungseigentum, vermietet** **VII** 51 ff.

– *s. auch gewerbliche Vermietung von Wohnungseigentum*

– *s. Sondermietverwaltung bei Wohnungseigentum*

– *s. Vermietung von Gemeinschaftseigentum*

– Ableitung der mietrechtlichen Betriebskostenabrechnung aus der wohnungseigentumsrechtlichen Abrechnung **VII** 106 ff.

– Abrechnung von Betriebskosten mit dem Mieter **VII** 611

– Änderungen von Haus- und Benutzungsordnungen der Wohnungseigentümergemeinschaft **VII** 62 ff.

– Anspruch des Mieters auf bestimmte Maßnahmen **VII** 169 ff.

– Ansprüche des Mieters **VII** 620 ff.

– Ansprüche des Mieters aus Geschäftsführung ohne Auftrag **VII** 626

– Ansprüche des Mieters gegen außen stehende Verwaltungsbeiratsmitglieder **VII** 638

– Ansprüche des Mieters gegen den vermietenden Wohnungseigentümer bei Beseitigung von Einrichtungen **VII** 103 ff.

– Ansprüche des Mieters gegen den vermietenden Wohnungseigentümer wegen der Nutzungsuntersagung **VII** 99 f.

– Ansprüche des Mieters gegen den Verwalter und seine Mitarbeiter **VII** 635

– Ansprüche des Mieters gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft **VII** 641 ff.

– Ansprüche des Mieters gegen Hausmeister und Reinigungskräfte **VII** 640

– Ansprüche des Mieters gegen Wohnungseigentümer **VII** 622

– Ansprüche gegenüber dem Wohnungsnutzer **VII** 82

– Aufteilung in Wohnungseigentum **VII** 276 ff.; *s. Aufteilung in Wohnungseigentum*

– Ausbaumaßnahmen **VII** 212 ff.

– Barrierefreiheit i. S. v. § 554a BGB **VII** 175

– Bereicherungsrechtliche Ansprüche des Mieters **VII** 625

– Beschädigungen des gemeinschaftlichen Eigentums durch den Mieter **VII** 267 ff.; *s. Beschädigungen des gemeinschaftlichen Eigentums durch den Mieter bei Wohnungseigentum*

– Bewohnerstruktur in Wohnungseigentumsanlagen **VII** 56

– deliktische Ansprüche des Mieters **VII** 623

## Sachverzeichnis

- Duldungspflichten des Mieters bei der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums **VII** 263 ff.
- Durchsetzung der Ansprüche **VII** 84
- Eigentumsübergang der gemieteten Wohnung **VII** 232 ff.
- Folgen eines Leistungsausschlusses bei dem Mieter **VII** 220 ff.
- gewerbliche Weitervermietung **VII** 417 ff.; *s. gewerbliche Weitervermietung beim Wohnungseigentum*
- Haftung des Verwalters für die Folgen zu spät erstellter Betriebskostenabrechnungen **VII** 553 ff.; *s. Haftung des Verwalters für die Folgen zu spät erstellter Betriebskostenabrechnungen bei Wohnungseigentum*
- Haftung für den Verwalter und die Mitglieder des Verwaltungsbereits **VII** 630
- Haftung für die Verpflichtungen der Wohnungseigentümergemeinschaft **VIII** 627
- Hausordnungen **VII** 52
- Instandsetzungsmaßnahmen **VII** 199 ff.
- Maßnahmen des Sondereigentümers bei ändernden Beschlussfassungen **VII** 74 ff.
- Mieter als Zustandstörer **VII** 95 ff.
- Mietgarantievertrag **VII**; **VII** 470 ff.; *s. Mietgarantievertrag*
- Möglichkeiten des Eigentümers gegenüber dem Mieter **VII** 92 ff.
- die Rechtsbeziehung zwischen Mieter und Wohnungseigentümern **VII** 601 ff.
- Rechtsbeziehungen im Mietvertrag über Wohnungseigentum **VII** 8 ff.
- Satellitenanlagen **VII** 189 ff.
- Sondermietverwaltung **VII** 515 ff.
- steuerrechtliche Folgen **VIII** 606 ff.
- Umwandlung von Mietobjekten in Wohnungseigentum **VII** 332 ff.
- Unterlassungsanspruch gegenüber dem Wohnungseigentümer **VII** 80
- keine Vereinbarung der WEG-Hausordnung im Mietvertrag **VII** 68 ff.
- Verhältnis des vermietenden Wohnungseigentümers zum Mieter **VII** 274
- Vermietung von Gemeinschaftseigentum **VII** 578 ff.
- Vermietungspool **VII** 389 ff.
- Von der Gemeinschaftsordnung abweichende Nutzung **VII** 79 ff.
- Vorgehen gegen den Nutzer des Sondereigentums **VII** 89 ff., 91 ff.
- Vorgehen gegen den Sondereigentümer **VII** 86
- Wechsel der personellen Zusammensetzung der Wohnungseigentümergemeinschaft **VII** 599 ff.

## Sachverzeichnis

- wohnungseigentumsrechtliche Behandlung der auf die Wohnung entfallenden Betriebskosten **VII** 616

### **Wohnungseigentümergemeinschaft II** 614

- Abgrenzung zur Bruchteilsgemeinschaft **II** 620
- Gleichbehandlungsgrundsatz **II** 616
- Haftung für den Mieter **VII** 25 ff.
- Teilrechtsfähigkeit der **VII** 20 ff.
- Umwandlung in Wohnungseigentum **II** 622
- als Vermieterin **VII** 592 ff.
- Vertragspartner des Mieters **VII** 593 ff.
- Verwaltung **II** 614 ff.
- Wechsel der personellen Zusammensetzung **VII** 599 ff.
- Zwangshypothek **II** 619

### **Wohnungseigentumsrecht**

- *s. Ableitung der mietrechtlichen Betriebskostenabrechnung*
- *s. auch Vermietung von Wohnungs- oder Teileigentum*
- *s. Wohnungseigentum, vermietet*

### **Wohnungsfürsorgemittel II** 195 ff.;

**III A** 1980 ff.

### **Wohnungsfürsorgengewohnungen II** 195 ff.

- Besetzungsrecht **II** 202
- des Bundes **II** 197
- Kündigung **II** 199
- Wirtschaftlichkeitsberechnung **II** 200

### **Wohnungsgenossenschaft II** 688 ff.

- Dauernutzungsvertrag **II** 691
- genossenschaftlicher Gleichbehandlungsgrundsatz **II** 692
- Mieterhöhungen **II** 694
- Minderung des Nutzungsentgeltes **II** 693
- Nutzungsrecht **II** 690
- Tod eines Mitglieds **II** 696

### **Wohnungsgröße**

- Sozialwohnung **II** 121

### **Wohnungsrecht**

- Abgrenzung zur Immobiliarmiete **II** 95 ff.
- steuerliche Behandlung **II** 103 ff.

### **Wohnungsrecht, öffentliches**

- Einwirkungen auf Wohnungsmietverhältnisse **II** 118

### **Wohnungstausch II** 2561

### **Wohnungsunternehmen**

- ehemals gemeinnützig **III A** 992 f., 1046

### **Wucher II** 2420 ff.; **III A** 951 ff.

- wucherähnliches Rechtsgeschäft **II** 2420 ff.

### **Wucherähnliches Rechtsgeschäft**

**III A** 971 ff.

### **Zahlungsfähigkeit**

- Irrtum über **II** 2150

### **Zeitmietvertrag IV** 480 ff.

- Änderung der Verwendungsabsicht **IV** 501

römische Zahlen = Kapitel

- auflösende Bedingung **IV** 527
- auflösende Bedingung im Wohnraummietrecht **IV** 528
- Ausnahmen **IV** 491
- außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist **IV** 511
- Befristungsgrund, Verzögerung des Eintritts **IV** 507
- Befristungsgrund, Wegfall des **IV** 509
- Besonderheiten des Wohnraummietrechts **IV** 485 ff.
- Beweislast bez. Befristung **IV** 531
- dispositives Recht **IV** 532
- Hinweis bei Vertragsabschluss **IV** 500
- Hinweis vor Vertragsablauf **IV** 501
- Materielle Voraussetzungen **IV** 495
- Mieterschutz **IV** 511
- Mietzeit **IV** 481
- Übergangsregelungen zum Wohnraummietrecht, früheres Recht **IV** 512
- Umdeutung **IV** 487
- Unwirksame Befristung **IV** 487
- Verlängerungsklausel **IV** 483
- Vertragsverlängerung, befristete **IV** 505
- Wirkungen **IV** 510
- Wohnraummietverhältnisse auf Lebenszeit des Mieters **IV** 490

### **Zeitungannonce**

- eines Maklers **II** 2827

### **Zelt**

- Aufstellung zur Bausicherung **I** 67

### **Ziele, soziale I** 150

### **Zugang**

- gegenüber anderen Vertragspartnern **II** 1783

### **Zumutbarkeit**

- Lärmeinwirkungen **II** 28

- Modernisierungs- und Renovierungsaufwand **II** 29

### **Zusammengesetzte Verträge II** 200

### **Zusatzzabkommen zur Deckung des Wohnraumbedarfs der NATO-Streitkräfte II** 143

### **Zuschuss**

- öffentliche Mittel **II** 185 f.

### **Zusicherung**

- von Eigenschaften **III B** 3230 ff.

- Gegenstand einer **III B** 3234 ff.

- in Vertragspräambel **III B** 3232

### **Zustimmung**

- bei formwechselnder Umwandlung **II** 228

- zur Gebrauchsüberlassung **II** 227 ff.

### **Zutritt**

- *s. auch Besichtigung*

- Recht des Vermieters **III A** 2719 ff.

### **Zutrittsrecht**

- in allgemeinen Geschäftsbedingungen

**II** 1596 ff.

arabische Zahlen = Randnummern

## **Zwangsmäßignahmen, weitergehende**

- wegen Zweckentfremdung **III A** 98
- Zwangsvorsteigerung**
  - öffentlich geförderte Wohnung **III A** 187
- Zwangsverwaltung** **VIII B** 262 ff.
  - Befugnisse und Stellung des Zwangsverwalters in gerichtlichen Verfahren **VIII B** 301 ff.
  - Besitzererwerb durch den Zwangsverwalter **VIII B** 300
  - Besonderheiten bei Wohnungs- und Teileigentum **VIII B** 297
  - gewerbliche Tätigkeit des Zwangsverwalters **VIII B** 283
  - Grundbesitzabgabenbescheid **VIII B** 285
  - bei Grundstück einer GbR **VIII B** 287
  - Haftung des Zwangsverwalters **VIII B** 290
  - Mietkaution **VIII B** 312 ff.
  - und öffentlich-rechtliche Lasten und Abgaben **VIII B** 284 ff.
  - Rechtstellung des Mieters **VIII B** 275 ff.
  - Rechtstellung des Zwangsverwalters **VIII B** 279 ff.
  - Sonderkündigungsrecht **VIII B** 277
  - Unter Vermietung/Unter Verpachtung **VIII B** 271
  - Voraussetzungen **VIII B** 263
  - Vorausverfügungen über Mietforderungen und Nutzungsentzündungsansprüche **VIII B** 307 ff.
  - Wirkung der Anordnung **VIII B** 269 ff.
  - Zusammentreffen mit Insolvenz **VIII B** 288
  - Zwangsverwaltung und Vermietung **VIII B** 281
- Zwangsvollstreckung**
  - Räumungs- und Vollstreckungsschutz **VIII B** 119 ff.
- Zweckbestimmung**
  - im Rahmen der Geschäftsräummiere **III A** 168
  - Sozialwohnung **III A** 131

## **Sachverzeichnis**

### **Zweckentfremdung**

- Anspruch auf Genehmigung **III A** 73 ff.

– Genehmigung **III A** 65 ff., 133

### **Zweckentfremdungshandlung** **III A** 36 ff.,

133

- Abbruch **III A** 57 ff.

– Beginn und Ende **III A** 61 ff.

– gewerbliche Nutzung **III A** 37 ff.

– Herbeiführen der Unbewohnbarkeit

**III A** 56

- Leerstehenlassen **III A** 49 ff.

### **Zweckentfremdungsverbot** **III A** 3, 10 ff.

– s. auch Genehmigung der Zweckentfremdung

– s. auch Zweckentfremdungshandlung

– Adressaten **III A** 34

- Erlaubnisvorbehalt **III A** 10

– geförderte Wohnung **III A** 133 ff.

– geförderter Wohnung **III A** 133 ff.

– Geldbuße **III A** 94

– gewerbliche Nutzung **III A** 37, 39

– Gültigkeitsdauer **III A** 22

– Normzweck **III A** 10 ff.

– Ordnungswidrigkeit **III A** 92

– örtlicher Geltungsbereich **III A** 21

– Rechtsfolge von Verstößen **III A** 91 ff.

– Rechtsgrundlage **III A** 10 ff.

– schutzwürdiger Wohnraum **III A** 23, 28

– Voraussetzungen **III A** 19 ff.

– weitergehende Zwangsmäßignahmen **III A** 98

– Zweckentfremdungshandlung **III A** 36

### **Zweitwohnung** **III A** 135

– Leerstand **III A** 54

### **Zwischenfinanzierung**

– Kosten **III A** 148

### **Zwischenmiete** **III A** 149 ff.

– gewerblicher **III A** 149

– Rechtsmissbrauch **III A** 151

### **Zwischenvermietung**

– gewerbliche **III A** 42

**beck-shop.de**