

Miete

Blank / Börstinghaus

6., aktualisierte Auflage 2020
ISBN 978-3-406-74869-1
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen. [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Register

Fette Zahlen bezeichnen die Paragraphen des BGB,
magere Zahlen bezeichnen die Randnummern

Abbruch der Vertragsverhandlungen
535 42

Abbuchung 558b 9
Abbuchungsermächtigung 556b 38

Abflussprinzip 556 131, 263

Abflussreinigung 556 26

Abgasanlage 556 28

Abgeltungsklausel 535 497

Abhilffrist 543 188

Ablehnung Mieterhöhungsverlangen
558b 3

Ablösezahlung 535 646

Abmahnung 541 4ff.; 543 185ff.; 569 33;
573 13

Abnutzung der Mietsache 538 1ff.

Abrechnungseinheit 556 167

Abrechnungsfrist 556 193, 284

Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten s. Umlagemaßstab

Abrechnungszeitraum 556 137, 282

Abriss des Gebäudes 573 151, 162, 218

Abrissgenehmigung 573 219

Abschlussoption 542 200

Abschreibung 535 673

Absender Mieterhöhungserklärung
Vorbem 557 21

Abstandszahlung 535 645

Abstellplätze 536 100; 543 133; 550 36;
556 75

Abtretung

– der Miete 535 719; 562 6

– des Kündigungsrechts 542 40

– von Gehaltsansprüchen 551 36

Abwägungskriterien Mieterhöhung
559 25

Abwasserkosten 556 25

Abwesenheitspfleger 535 223

Abwicklungsschuldverhältnis 563 18

Abwohnbare Baukostenzuschuss s.
Baukostenzuschuss

Adressat Mieterhöhungserklärung
Vorbem 557 22

Aktiengesellschaft 535 148

Alleingesellschafter 566 40

Allgemein üblicher Zustand 559 36

Allgemeine Geschäftsbedingungen
535 94ff.

Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz
535 49ff.

Altbau 535 292, 542

Alternativkündigung 573 68

Alternativwohnung 573 117, 212

Altvertrag 556b 72

Amateurfunker 535 539

Anbietpflicht 573 117ff.

Änderung

– des Umlagemaßstabs 556a 26, 45

– des Vertragszwecks 535 510

Änderungskündigung 542 19; 573 249

Änderungsvertrag 550 52, 81

Anerkannte Pauschalwerte 559b 14

Anerkannte wissenschaftliche Grundsätze, Mietspiegelerstellung 558d 4

Anerkennung, qualifizierter Mietspiegel
558d 11

Anfechtung 542 251; 566 56; 574 19;
577 24

Angespannter Wohnungsmarkt 556d 12;
566 56; 574 19; 577 24

Ankündigung

– von Erhaltungsmaßnahmen 555a 13

– von Modernisierungsmaßnahmen
555c 1ff.; 555d 28

Ankündigungsklausel 543 178

Anlagencontracting 555b 10b

Anliegerkosten 559 8

Annahme der Erbschaft 564 20

Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen 560 18ff.; 569 80

Anrechnung von Drittmitteln 558 49;
559a 1

Antenne 535 522

Anweisungsfälle 535 722

Anwendungsbereich, Miethöhevorschriften Vorbem 557 5

Anzeigepflicht bei Mängeln 536c 2ff.;
543 114

Anzurechnende Kosten, Modernisierungsmieterhöhung 559 15

Aperiodische Kosten 556 174

- Architektenhonorar** 559 16
- Art der Wohnung** 558 21
- Aufhebungsvertrag** 550 55
- Aufklärungspflicht** 536b 17; 542 255; 543 48
- Auflassung** 577 69
- Auflassungsvormerkung** 577 70
- Auflockerungsrechtsprechung** 550 50
- Auflösende Bedingung** 572 10
- Aufnahme**
 - des Ehegatten 540 28
 - des Lebenspartners 540 28
 - von Hausangestellten 540 29
 - von Lebensgefährten 540 37
 - von Pflegepersonen 540 29
 - von Verwandten 540 28
- Aufrechnung** 543 177; 566d 1 ff.; 569 73
- Aufwendungen für die Wohnung als Härtegrund** 574 49
- Aufwendungsdarlehen** 558 58; 559a 10
- Aufwendungsersatz** 536a 39; 539 1 ff.; 555a 23; 555f. 17; 563 29; 566 58; 559 16
- Aufwendungsersatzansprüche, Verjährung** 548 28, 37
- Aufwendungszuschüsse** 558 57; 559a 9
- Aufzug** 536 18a; 555b 37; 556 58
- Aufzugsignalanlage** 556 80
- Aufzugsversicherung** 556 81
- Auskunft aus Mietdatenbank** 558e 7
- Auskunftsanspruch, Begrenzung der Wiedervermietungsmiete** 556g 12
- Ausländerzuschlag** 535 629, 665
- Ausreißermieten** 558 46
- Ausschlagung der Erbschaft** 564 14, 20; 580 12
- Ausschluss Modernisierungs-mieterhöhung** 559 24
- Ausschlussfrist** 556 201, 285; 569 71
- Ausschlussvereinbarungen, Mieterhöhungen** 557 15
- Außen-GbR** 550 66; 580 6
- Außerordentliche Kündigung** 542 141 ff.; 573d 1 ff.; 574 14; 575a 1 ff.; 580 1 ff.; 580a 1 ff., 20
- Ausstattung der Wohnung** 558 26
- Austauschpfändung** 562 21
- Auszugspauschale** 535 651; 555 11
- Bagatellmaßnahmen** 555c 26
 - Modernisierungsmieterhöhung 559 2
- Barkautation** 551 6; 566a 6
- Barrierefreiheit** 536 19; 554 7 ff.
- Barrierereduzierung** 554 7 ff
- Baualter** 558 31
- Baugenehmigung** 573 219
- Bauherr** 559a 3
 - Begriff 559 7
- Baukostenzuschuss** 535 203, 643; 547 6; 550 23; 558 59; 559a 11; 566 59; 566b 6; 566c 7
- Bauliche Änderung** 535 519; 543 54, 110; 546 35; 555b 2
- Bauliche Veränderung** 559 11
- Baumängel** 536 21
- Baumaßnahmen** 536 25
- Baunebenkosten** 559 16
- Bauordnungsbestimmungen** 536 25
- beA** 568 17
- Befreiender Schuldnerwechsel** 535 283
- Befristungsinteresse** 575 6, 21
- Begründung**
 - der Kündigungserklärung 542 67; 569 86 ff.; 573 203 ff.; 573a 31; 573b 17; 573d 6
 - der Widerspruchserklärung 574b 5
 - Mieterhöhung 558a 8
 - von Wohnungseigentum 566 32
- Begründungsmittel, sonstige** 558a 56
- Behinderung** 554 11
 - als Härtegrund 574 44
- Behördliche Beanstandungen** 536 28
- Behördliches Benutzungsverbot** 536a 20
- Begrenzung der Wiedervermietungs-miete** 556d 1
 - Auskunftsanspruch 556g 12
 - Ausnahmen 556f 1
 - Landeverordnung 556d 22
 - Modernisierungen 556e 23
 - Neubauwohnung 556f 2
 - Rechtsfolgen 556g 1
 - Rügepflicht 556g 12
 - umfassende Modernisierung 556f 9
 - Vormiete 556e 1
- Beifügung Mietspiegel** 558a 14
- Belästigungen** 536 32; 573 34
- Belastungsvollmacht** 577 62a
- Belege** 559b 10
- Belegensicht** 556 184, 243, 273
- Belegkopien** 556 188
- Beleidigung** 543 28
- Beleuchtung** 556 76
- Benutzungsverbot** 543 86
- Berechnung, Modernisierungs-mieterhöhung** 559 20; 559b 6
- Bereicherungsanspruch** 539 9, 30; 566 60
 - Verjährung 548 30, 51, 65
- Bergarbeiterwohnung** 576 6
- Berliner Räumung** 546 119
- Berufliche Nutzung** 535 583; 573 32
- Berufliche Schwierigkeiten als Härtegrund** 574 50

Berufsbedarf s. Gewerbebedarf
Beschädigung der Mietsache 538 3;
 563 38
 – Kündigung 543 54
 – Verjährung 548 25
Beschaffenheit der Wohnung 558 29
Beschränkter Vollstreckungsauftrag
 546 109
Besichtigung, Vergleichswohnungen
 558a 53
Besichtigungsrecht des Vermieters
 535 339
Besitzdiener 540 45
Besitznahmerecht 562b 6
Besitzübergabe 566 24
Bestätigungsklausel 550 96
Bestätigungsschreiben 550 31
Bestellung von Grundpfandrechten
 567 3
Besucher 538 20; 540 38
Betretungsrecht 555f. 24
Betreuer 535 181, 262
Betriebsbedarf 573 179, 221; 575 19, 28;
 576 12
Betriebsführungscontracting 555b 10b;
 556c 21
Betriebskosten 535 676; 556 1ff.; 563 31
 – der Eigentumswohnung 556 262ff.
 – des Geschäftsraums 556 275ff.
 – Verjährung 548 45; 556 234
Betriebskostenabrechnung 556 131ff.,
 282; 556a 1ff; 565 27
Betriebskostenerhöhung 560 5; 569 80
Betriebskostenermäßigung 560 14
Betriebskostenpauschale; 546a 38;
 556 119, 225; 560 2ff.; 569 80
Betriebskostenspiegel 556 155
Betriebskostenvorauszahlung 556 123,
 173, 289; 560 2; 560 18
Betriebspflicht 535 319
Betriebsübergang 576b 7
Beurkundungsabrede 550 93
Bewachungskosten 556 98
Beweisaufnahme
 – Vermutungswirkung 558d 18
 – Zustimmungsprozess 558b 29
Beweislast, Begrenzung der Wieder-
vermietungsmiete 556d 39
Beweissicherungsverfahren 543 193
BGB-Gesellschaft 535 149, 254; 566 34,
 41, 52
Blumenkästen 535 519, 549
Bodenabbauvertrag 544 2
Bordell 536 36; 543 53
Breitbandnetz 535 526; 555b 41; 556 93
Brennstoffversorgungsanlage 556 44

Briefkasten 536 37
Briefwechsel 550 31
Bruchteilsgemeinschaft 535 171
Bürgschaft 551 9ff., 113; 566 94; 566a 12
 – auf erstes Anfordern 551 28ff.

CB-Funker 535 539
Centermanagement 556 277
Chance of control Klausel 540 86
Contracting 555b
COVID-19 Pandemie 535 725ff.
Cut-Off Termin 556b 18, 74

Dachrinnenreinigung 556 99
Darlehen 559a 4, 5, 6
Datenauswertung, Mietspiegel 558d 9
Datenerhebung, Mietspiegelerstellung
 558d 7
Datenschutz 535 109a; 542 255
Dauernutzungsrecht 567 11
Dauernutzungsvertrag 573 261
Dauerwohnrecht 567 11
Degressive Förderung 559b 15
Deklaratorisches Schuldanerkennnis
 538 10; 556 228
Diebstahl 543 47
Dienstverhältnis 576 4; 576b 5
Dingliches Wohnrecht 535 179; 567 11
Direktabrechnung 556a 48
Dokumentation, Mietspiegelerstellung
 558d 10
Doppelte Schriftformklausel 550 100
Doppelvermietung 535 288; 536 38;
 536a 3
Drittmittel 558 49; 559a 1
Drohungen 543 54
Dübellöcher 538 28; 546 39
Duldung einer Modernisierung 559 2
Duldungspflicht
 – für Erhaltungsmaßnahmen 555a 10, 35
 – für Modernisierung 555c 29; 555d 1ff.,
 35
Dürftigkeitseinrede 564 25
Duschen 535 561

E-Mobilität 554 13 ff
Effizienzverbesserung 556c 15
Eheähnliche Gemeinschaft s. nichtehe-
liche Gemeinschaft
Eheleute als Mieter 535 228
Ehescheidung 535 241
Ehewohnung 566 16
Eichkosten 556 22
Eigenbedarf 566 71; 573 37
Eigenkapitalkosten 535 671
Eigenmächtige Räumung 546 134

- Eigennutzungstatbestand 575 9, 26
- Eigentümer 535 145
- Eigentümergeinschaft 535 173
- Eigentümerwechsel 542 103; 550 29; 556 249; 562 5; 566 1 ff.; 566a 1; 573c 10
- Eigentumsübergang 566 13, 29; 566e 1 ff.
- Eigentumswohnung 535 206, 323, 330, 372, 537, 582, 597; 536 216; 536a 71; 540 27; 546 24; 548 43; 554 39; 555a 12, 44; 555d 44; 556 13, 209, 262; 556a 32, 53; 556c 4; 566 104; 567 4
- Eilmaßnahmen 536a 62
- Einbruchsschutz 554 18 ff
- Einfamilienhaus 546 42a
- Einheitlichkeit der Vertragsurkunde 550 47
- Einheitstheorie 566 31
- Einkaufszentrum 535 312; 536 41
- Einliegerwohnung 573a 1; 574 59
- Einmalmiete 535 9, 204; 547 5; 566c 8; 579 2
- Einrichtungen 535 515; 539 19 ff.; 554 8, 12, 28; 566 62
- Eintrittsrecht bei Tod des Mieters 563 1 ff.
- Einwendungsausschluss 556 217, 287, 293
- Einwurfeinschreiben 542 84
- Einzelöfen 556c 11
- Einziehungsermächtigung 558b 9
- Einzugsermächtigung 556b 29
- Einzugspauschale 535 651; 555 11
- Elektroanlage 536 42
- Elektro-Check 556 99
- Elektronische Form 568 17 ff.
- Elektromobilität 554 13 ff
- E-Mail 550 119; 568 11
- Endenergie 555b 4
- Endrenovierungsklausel 535 489
- Energetische Modernisierung – Begriff 555b 3
- Minderungsausschluss 536 195; 543 95
- Energetischer Zustand 558 32
- Energieausweis 535 45
- Energiepass 536 43
- Energiesparverordnung 536 44
- Energieversorgung 555b 41
- EnEV 535 300
- Entschädigung für Vorenthaltung 546a 41
- Entwässerung 556 25
- Entzug des Mietgebrauchs 543 73, 83; 555a 33; 555d 32
- Erbbaurecht 535 176; 567 11; 577 14
- Erbe des Mieters 563 58; 564 1 ff.; 573d 9
- Erbengemeinschaft 535 163; 550 66
- Erbfallschulden 564 19
- Erblasserschulden 564 19
- Erbschein 564 35; 580 19
- Erbschaftssteuer 577 24
- Erdbebenversicherung 556 82
- Erfüllungsgehilfe 538 19
- Erfüllungsverweigerung 536a 13
- Ergänzungsatsachen 573 207; 574 60
- Ergänzungsvertrag 550 52, 81
- Erhaltungsmaßnahmen 555a 1 ff.
- Erhöhung von Betriebskostenvorauszahlungen 560 18 ff.
- Erhöhungsvorbehalt s. Mehrbelastungsabrede
- Erlaubnis 554 37
- Erläuterung, Modernisierungsmieterhöhung 559b 11
- Erlöschen des Vermieterpfandrechts 562a 1 ff.; 562b 25
- Ermächtigung zur Kündigung 542 41; 568 14
- Erneuerbare Energien 536 45
- Erneuerungsmaßnahmen 555a 5
- Ersatzansprüche des Vermieters, Verjährung 548 4
- Ersatzmieter 542 226
- Ersatzraumbeschaffungspflicht 574 32
- Ersatzraumsuche 574 33
- Ersatzwohnung 574 41
- Erschließungskosten 559 8
- Erschütterungen 536 46
- Ersatzbefugnis 546a 39
- Erster Förderweg Vorbeim 557 7
- Erwerbermodell 577 19
- Essentialia negotii 535 31
- Etagenheizung 556 48; 556c 8
- Existenzgefährdung 550 86
- Fachhandwerkerklausel 535 457
- Fahrräder 535 591
- Fahrstuhl s. Aufzug
- Fälligkeit der Miete 556b 1 ff.; 579 1 ff.
- Fälligkeitsprinzip 556 133
- Familienangehörige 573 52; 577 26; 577a 17
- Farbwahlklausel 535 453
- Fehlbelegte Sozialwohnung 573 181, 223
- Fehlbelegungsabgabe, Kappungsgrenze 558 78
- Fehlender Ersatzraum als Härtegrund 574 30
- Feldbesetzung, Mietspiegel 558d 8
- Felskammer 578 9
- Ferienhaus 549 53; 573 4
- Ferienhausgebiet 549 53
- Ferienwohnung 549 53; 573 4

Fernabsatz, Mieterhöhung 558b 11
Fernsehanenne 535 522
Fernwärme 555b 10; 556 45
Feuchtigkeit 536 47
Feuchtigkeitschäden 538 43 ff.; 543 99
Feuerlöscher 556 99
Feuerschutzeinrichtung 556 99
Feuerversicherung 538 24
Finanzierungskosten 559 16
Flächenabweichung 536 235
Fogging 536 50
Fördermittel 559 21
Förderung, öffentliche Vorbem 557 7
Formularmietvertrag 535 94 ff.
Fortschreibung
 – Mietspiegel 558c 18
 – qualifizierter Mietspiegel 558d 14
Fortsetzung des Mietverhältnisses
 574a 1 ff.
 – bei Tod des Mieters 563a 1 ff.
Fortsetzungsverlangen 574a 1
Frankfurter Räumung 546 118
Freistellungsklausel 548 62
Freizeichnungsklausel 535 431
Fremdkapitalkosten 535 672
Fristenplan für Schönheitsreparaturen
 535 444
Fristlose Kündigung 543 1 ff.; 569 1 ff.;
 574 15
Frustrierte Aufwendungen 536a 40
Fullcontracting 556 46; 556c 29
Funkablesung 555b 40
Funkantenne 535 539
Fürsorgepflicht des Vermieters 535 383

Garage 536 52; 543 133
Garantiehaftung 536a 17
Garantieversprechen 551 32
Gartenpflege 535 414556 24, 69
Gaseinzelfeuerstätte 556 50
Gebäudehaftpflicht 556 81
Gebäudelüftung 555b 17
Gebäudereinigung 556 64
Gebäudeversicherung 538 24
Gebrauchsbeeinträchtigungen 536 53
Gebrauchsfortsetzung 545 10
Gebrauchsgewährung 535 325 ff.
Gebrauchsunterlassung an Dritte
 s. Untermiete
Gebrauchswert 559 19
Gebrauchswert erhöhende Maßnahmen
 555b 28
Gefährdung der Mietsache 543 100, 202
Gefälligkeit 540 21
Gefälligkeitsmiete 535 10
Gegensprechanlage 556 80, 99

Geltungserhaltende Reduktion 535 116
Gemeinsamer Haushalt 563 4
Gemeinschaftsantenne 535 522; 556 91
Gemeinschaftseinrichtung 536 55
Gemeinschaftsstrom 556 76
Generalquittung 538 11
Genossenschaftswohnung 573 200
Geruchsbelästigung 536 55; 543 56
Geschäftserweiterung 535 511
Geschäftsgrundlage 535 754; 543 222
Geschäftsraum, Kündigungsfristen
 580a 15
Geschäftsraummiete 535 19, 415, 506,
 624, 644, 702; 536 227; 536a 6, 35;
 536b 11; 538 62; 540 7, 26, 61; 542 12,
 68, 74, 154, 221; 545 31, 130; 551 129;
 552 11; 555 15; 560 60; 569 109; 578 11
Geschichte des Miethöherechts
 Vorbem 557 2
Gesellschafterwechsel 566 35; 573 45
Gesetzlicher Umlagemafstab 556a 32
Gestaffelte Kündigung 542 18
Gestattung 540 21
Gestattungsvertrag 535 5
Gesundheitsgefährdung 536 61; 569 1 ff.,
 96
Gewerbebedarf 573 159, 166, 190, 216,
 227; 575 9
Gewerbebezug 535 626, 664
Gewerbliche Nutzung 535 583; 543 56;
 573 32
Gewerbliche Weitervermietung 536 5;
 540 17; 556 210; 562 14; 565 1 ff.; 573 7;
 574 7; 577 39; 578 12
Gewerbliche Zwischenmiete s. gewerbliche Weitervermietung
Gleitklausel 535 612; 536b 27
GmbH 535 148
Grillen 535 560
Größe der Wohnung 558 22
Grundmiete, Begriff 535 605
Grundsanierung 535 436
Grundschuld 567 3
Grundsteuer 556 10; 560 13
Grundsteuererhöhung 560 13
Grundstücksbenutzungsvertrag 544 2
Grundstücksmiete 535 30; 550 8; 578 3;
 579 4; 580a 2
Gütergemeinschaft 535 166

Haftpflichtversicherung 556 78
Hamburger Räumung 546 129
Handwerker 538 21
Härtegründe
 – bei Modernisierung 555d 15
 – bei Vertragsbeendigung 574 20

Register

Magere Zahlen bezeichnen die Randnummern des BGB

Härteeinwand, Form und Frist 559 38
Hausfrieden 535 552; 573 34
Hausfriedensbruch 543 28
Hausfriedensstörungen 569 17; 573 34
Haushaltsangehörige 573 49; 577 26;
577a 17

Haushaltsgeräte 535 540
Haushaltsnahe Leistungen 556 257
Hausmeister s. Hauswart
Hausmeisterservice 556 88
Hausordnung 543 57
Hausratsversicherung 538 31; 556 82
Hausrecht 535 287; 540 41
Haustürgeschäfte 535 131
Hausverwalter 535 186; 566 44; 573 202
Hausverwaltervollmacht 542 52
Hauswart 556 84
Heizkessel 555b 58
Heizkosten 556 28
Heizkostenabrechnung 556a 20
Heizkostenpauschale 556 121
Heizkostenverteiler 556 37
HeizkostenVO 535 299
Heizung 536 62
Hemmung der Verjährung 548 70
Herabgesetzte Kappungsgrenze
558 72a
Herabsetzung der Miete 550 54; 573b 21
Hinterlegung 543 147
Höhere Gewalt 538 23, 44
Hohes Alter als Härtegrund 574 42
Höhlen 578 9
Hundehaltung 535 565
Hypothek 567 3

Identifizierbarkeit von Vergleichs-
wohnungen 558a 49

Indexklausel 535 607
Indexmiete 546a 27; 557b 1
Individualvereinbarung 535 103
Inklusivmiete s. Pauschalmiete
– **Mietspiegel** 558a 22
Innentemperaturen 536 88
Insolvenz des Mieters 542 152; 546 57;
546a 66; 551 127; 556 255; 562 31;
569 61
Insolvenz des Vermieters 542 173;
551 73, 124; 556 254; 566a 28; 566b 9;
566c 12; 566d 10
Insolvenzverwalter 535 216, 267; 546 14;
562 34; 566 45
Instandhaltung 535 347ff., 408ff.; 536 92;
559 13
Instandhaltungskosten 535 677; 556 224
Instandsetzung 535 369ff.; 536 92; 555a 4;
559 13

Instandsetzungskosten 556 5; 559 17
– **Schätzung** 559 18
Interessenverband, Mietspiegel-
erstellung 558c 12
Inventarverzeichnis 564 26
Irrtumsanfechtung 542 254

Jahresmiete 543 158
Jahresnutzungsgrad 555b 8
Jahressperrfrist 558 7
– **Indexmiete** 557b 9
– **Rechtsfolgen** 558 18
– **Untermietzuschlag** 558 13
Jobcenter 543 139
Jugendwohnheim 549 38; 551 82
Juristische Person 535 148, 260; 550 68;
566 34; 573 42; 577a 18; 580 4

Kabelweitersendung 556 92
Kanalgebühr 556 25
Kanalverstopfung 538 28
Kappungsgrenze 558 67
– **herabgesetzte** 558 77
– **Wegfall Fehlbelegungsabgabe** 558 73
Karenzfrist 573c 6
Katzenhaltung 535 565
Kauf 566 27
Kauf bricht nicht Miete 566 1ff.
Kautions 551 1ff.; 554 27; 541 33; 565 48;
566 65; 566a 1ff.
– **Kündigung bei Verzug** 543 22;
569 37ff.
– **Verfallklausel** 555 13
– **Verjährung** 548 60; 551 41, 60, 116
Kellermodell 577 20
Kellerräume 536 73
Kenntnis des Mieters vom Mangel
536b 1ff.
Kerntatsachen 573 207; 574 60
Kettenmietvertrag 575 78
KG 535 147
Kiesausbeutungsvertrag 544 2
Kinder 546 78
Kinderlärm 536 76; 569 26
Kinderreichtum als Härtegrund 574 57
Kinderwagen 535 591
Klagefrist 558b 26
Kläranlage 556 27
Kleinreparaturen, Zuschlag zum
Mietspiegel 558a 23
Kleinreparaturklausel 535 410
Kleintiere 535 564
Klimaschützende Maßnahmen 555b 26
Knebelungsvertrag 535 714
Konkludente Zustimmung zur
Mieterhöhung 558b 9

Konkurrenzschutz 535 308; 536 74;
566 66

Kosten

- der Kündigung 542 108
- der Räumung 546 85

Kostenmiete Vorbem 557 6, 13

Kostenmietklausel 557 15

Kostenneutralität 556c 18

Krankheit als Härtegrund 574 44

Kundenfeindliche Auslegung 535 115

Kündigung

- Abriss des Gebäudes 573 151, 162, 218
- anstößiger Lebenswandel 543 46
- Begriff 542 9
- Begründung 542 67; 569 86ff.;
573 203ff.; 573a 31; 573b 17; 573d 6
- bei Beendigung des Nießbrauchs 542 145
- bei Erlöschen des Erbbaurechts 542 151
- bei Insolvenz des Mieters 542 152
- bei Insolvenz des Vermieters 542 173
- bei Nacherbfolge 542 150
- bei provozierten Vertragsverletzungen
569 31
- Belästigungen 573 34
- Beleidigung 543 28
- Betriebsbedarf 573 176, 221; 576 12
- der Mitgliedschaft 542 170
- Diebstahl 543 47
- durch Betreuer 542 64
- durch Bevollmächtigte 542 50; 568 12
- durch Einschreiben 542 75
- durch Schriftsatz 568 15
- Eigenbedarf 573 37, 210
- Entzug des Mietgebrauchs 543 73, 83;
555a 33; 555d 32
- Ermächtigung 542 41; 568 14
- Fehlbelegte Sozialwohnung 573 181, 223
- fristlose 543 1ff.; 574 15
- Gefährdung der Mietsache 543 100, 202
- gegenüber Erben des Mieters 564 32;
573d 9
- gegenüber geisteskrankem Mieter 543 56;
573 16, 198
- gegenüber Geschäftsunfähigen 542 36, 88
- gegenüber Rechtsnachfolger des Mieters
563 62
- Gesellschafterbedarf 573 44
- Gesundheitsgefährdung 569 1ff., 96
- Gewerbebedarf 573 159, 166, 190, 216,
227;
- Hausfriedensbruch 543 28
- Hausfriedensstörungen 569 17; 573 34
- in Schriftsatz 542 22
- Kosten 542 108
- Mangel der Mietsache 543 91; 569 96
- Mieterhöhung 573 170, 249

- Modernisierungsmaßnahme 573 160,
167, 220
- nach Erwerb in der Zwangsversteigerung
542 175
- nach Mieterhöhung 561 1
- Nichtbeachtung der Schriftform 550 74
- Nötigung 543 28
- öffentliches Interesse 573 187, 226
- Pflichtverletzung 573 9, 209
- Rechtsmittel 542 106
- Rücknahme 542 98
- Sanierungsmaßnahme 573 160, 167, 220
- Schaffung neuen Wohnraums 573b 1ff.
- Schriftform 542 74; 568 1ff.; 569 15
- Steuervorteile 573 197, 229
- Strafanzeige 543 41
- Tätlichkeiten 543 28
- Tierhaltung 543 64
- Überbelegung 543 64, 113; 573 185,
224
- Übergabe einer mangelhaften Sache
543 79; 569 96
- üble Nachrede 543 28
- Umdeutung 542 28, 219
- Umwandlung in Wohnungseigentum
573 171; 577a 1ff.
- unerlaubte Gebrauchsüberlassung
543 117, 207
- unerlaubte Gewerbenutzung 573 32
- unter Bedingung 542 15, 20
- Untermiete 573 32, 35
- unpünktliche Mietzahlung 543 11;
569 93; 573 33
- unseriöses Prozessverhalten 543 45
- Unterbelegung 573 186, 225
- Verkauf der Wohnung 573 154, 163, 215
- Verletzung von Aufklärungspflichten
543 48
- Verletzung von Vertragspflichten 573 9,
209
- Verleumdung 543 28
- vertragswidriger Gebrauch 573 19
- Verzögerung der Übergabe 543 74
- Verzug mit Betriebskosten 543 26
- Verzug mit Kautions 543 22; 569 37ff.;
573 26
- Verzug mit Zahlung von Prozesskosten
543 27; 573 27
- Wegfall der Geschäftsgrundlage 535 754
543 222
- wichtiger Grund 543 6
- Widerruf 542 98
- wirtschaftliche Verwertung 573 146ff.,
214
- Zahlungsverzug 543 122, 211; 551 22;
560 27; 569 48, 92; 573 22

Register

Magere Zahlen bezeichnen die Randnummern des BGB

- Zerrüttung der Vertragsgrundlage 543 9;
569 29
- zu Protokoll 568 16
- Zugang 542 77

Kündigungsausschluss, Staffelmiete
557a 18

Kündigungsausschlussvereinbarung
542 188; 550 16; 555f. 16, 26; 566 68;
575 83, 87ff.; 577a 10

Kündigungsberechtigter 542 39

Kündigungsbeschränkung bei
Wohnungsumwandlung 577a 1ff.

Kündigungsempfänger 542 31

Kündigungsfolgeschaden 542 112ff.

Kündigungsfrist 542 25; 563 34; 566 69;
573a 30; 573b 18; 573c 1ff.; 573d 1ff.;
575a 1ff.; 576 1ff.; 580a 1ff.; 561 13

– für Geschäftsraum 580a 15

Kündigungsrecht 558b 14

- Abtretung 542 40
- Ausschluss 550 84, 104
- bei Eigentümerwechsel 566 67, 70
- bei Verweigerung der Untermieterlaubnis
540 69ff.; 543 88
- des Erben 564 32
- Indexmiete 557b 16
- Staffelmiete 557a 16

Kündigungsschutz nach Mieterhöhung
569 76

Kündigungstag 573c 4; 573d 10; 575a 7

Kündigungstermin 573c 4; 580a 12

Kündigungswiderspruch 564 45; 568 20;
573d 8; 574 1ff.; 574a 1ff.; 575 68;
575a 5

– bei Werkwohnung 576a 1ff.

Kürzungsbeträge 558 49; 559b 15

Kürzungsmittel 559a 1

KWK-Anlage 555b 10

Lage der Wohnung 558 36

Landesverordnung, Begrenzung der
Wiedervermietungsmiete 556d 22

Lärm 535 553; 536 75; 543 58, 111

Lasten der Mietsache 535 601ff.

Lastenaufzug s. Aufzug

Lastschriftverfahren 556b 37; 543 167,
558b 9

Laufende Aufwendungen 535 669

Lebenshaltungskostenindex 557b 7

Lebenspartner 540 28; 563 42

Leerstand 556 177; 556a 11, 27

Leihe 540 22; 566 8

Leistungsprinzip 556 131

Leistungsvorbehalt 535 609; 536b 28

Leitungswasserversicherung 538 24

Lieferanten 538 21

Lösungsklausel 542 168

Luxusmodernisierung 555b 31; 575 13;
559 12

Mahnbescheid 548 74

Mahnschreiben 555 12

Makulaturklausel 535 494

Mangel 536 1ff.; 546a 29; 556 226

– Kündigung 543 91; 569 96

– Schadensersatzansprüche 536a 1ff.;
555a 32; 555d 31; 555f. 14

Mängel, Mieterhöhung 558 30

Mangelanzeigepflicht 536c 1ff.; 543 114

Mangelbeseitigung 548 67; 563 35; 566 74

Mangelkenntnis des Mieters 536b 1ff.;
543 97

Marktmiete 546a 36

Massengeschäfte 535 54

Mehrbelastungsabrede 555c 17; 556 115,
281; 560 4

Mehrwertsteuer s. Umsatzsteuer

Mietabänderungsvereinbarung 557 2

– Form 557 3

– Grenzen 557 11

– Inhalt 557 8

– Zeitpunkt 557 7

Mietanpassungsvereinbarung 557b 1

Mietaufhebungsvertrag 542 211; 566 15;

573 263; 577 80

Mietausfall 538 41; 542 116; 546a 46, 58;
548 7, 23

Mietausfallversicherung 556 82

Mietausfallwagnis 535 680

Mietdatenbank 558a 30; 558e 1

Miete

– vom Nichtberechtigten 536 215

– von Räumen 535 12

Mietendeckel Anhang zu § 559d BGB

Mieterbenennungsrecht 573 176

Mieterdarlehen 547 9; 566 75; 559a 5

Mietereinkommen 559 29

Mieterhöhung 566 76

– Ausschlussvereinbarungen 557 15

– Begründung 558a 8

– bei Modernisierung 559 1

– bei Untermiete 553 22

– Erklärung 559b 1

– Formalien **Vorbem** 557 19

– Kostenmietklausel 557 15

– Kündigungsrecht 561 1

– mit Vergleichswohnungen 558a 40

– ortsübliche Vergleichsmiete 558 1

– Prozess 558b 20

– Reaktion Mieter 558b 2

– Rechtsfolgen der Zustimmung 558b 15

– Sachverständigengutachten 558a 32

- Teilzustimmung **558 15**
- Werkmietwohnungen **557 16**
- Wohnungsgröße **557 18**
- Zeitmietvertrag **557 17**
- Zustimmung des Mieters **558b 4**
- Mieterhöhungserklärung**
 - Absender **Vorbem 557 21**
 - Adressat **Vorbem 557 22**
 - bei Drittmitteln **558 59**
 - Form **Vorbem 557 23**
 - Indexmiete **557b 10**
 - Indexmiete **557b 8**
 - Zeitpunkt **559b 17**
 - Zugang **Vorbem 557 27**
- Mieterhöhungsverlangen 558a 2**
 - Inhalt **558a 5**
 - Nachbesserung **558b 36**
 - während des Prozesses **558a 4**
- Mietermodernisierung 535 519; 554 3**
- Mieterselbstauskunft 542 255**
- Mieterwechsel 535 280; 550 27; 556 252; 573c 10, 34**
- Mieterselbstauskunft 542 255**
- Mietgarantieklausel 536 233**
- Miethöhebeschränkungen, Vorbem 557 15**
- Miethöherecht**
 - Geschichte **Vorbem 557 2**
 - verfassungsrechtliche Vorgaben **Vorbem 557 2**
- Mietkaution s. Kaution**
- Mietminderung 535 747; 536 1ff.; 555a 31; 555d 30; 555f 12; 566 81**
- Mietpreisbegrenzung 566 78**
- Mietpreisbremse 556d 1**
- Mietpreisüberhöhung 535 653ff.; 546a 32; 548 52; 551 48; 557 11; 559 22**
 - Indexmiete **557b 24**
 - Staffelmiete **557a 22**
- Mietpreisübersicht des Finanzamtes 558c 7**
- Mietrückstände, Verjährung 548 44; 551 26**
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung 535 720**
- Mietsicherheit s. Kaution**
- Mietspiegel 546a 37; 558a 13; 558c 1**
 - Anerkennung **558d 11**
 - Datenauswertung **558d 9**
 - einfacher **558c 15**
 - Feldbesetzung **558d 8**
 - Fortschreibung **558c 18**
 - Orientierungshilfen **558d 23**
 - qualifizierter **558a 59; 558b 32; 558d 1**
 - rechtliche Qualifikation **558c 4**
 - vergleichbare Gemeinde **558a 19**
 - Vermutungswirkung **558d 18**
 - Zuschläge **558a 21**
- Mietspiegelaufstellung 558c 6**
- Mietspiegelerstellung**
 - anerkannte wissenschaftliche Grundsätze **558d 4**
 - Dokumentation **558d 10**
- Mietspiegelgültigkeit 558c 16, 17**
- Mietverhältnis**
 - auf bestimmte Zeit s. Zeitmietvertrag
 - auf Lebenszeit **542 185; 544 15, 26; 550 21; 563 19; 572 11; 574a 12; 575 86**
 - über Grundstücke **578 1ff.; 580a 2**
 - über Räume **578 1ff.; 580a 5**
 - über Wohnraum **535 12**
 - unter auflösender Bedingung **542 186; 550 21; 572 9ff.; 575 81**
 - unter Befristung **542 187**
- Mietverlustversicherung 556 82**
- Mietvertrag zugunsten Dritter 535 277**
- Mietvertragsabschluss, Begrenzung der Wiedervermietungsmiete 556d 9**
- Mietvorauszahlung 535 642; 547 3**
- Mietvorvertrag 550 11; 566 8**
- Mietwucher 535 715**
- Mietzins 535 604; 566 79**
- Mietzinsreduzierung 573b 22**
- Mietzuschlag 535 625**
- Minderung der Miete s. Mietminderung**
- Minderungsausschluss 536 177ff., 195ff.**
- Minderungsquote 536 164ff.**
- Mischraumiete 535 23; 555 2; 565 21; 573 3; 574 4; 577 10**
- Mischungsverhältnis, ortsübliche Vergleichsmiete 558 48**
- Mitbestimmungsrecht des Betriebsrats 573 179**
- Mithaftung des Veräußerers 566 93**
- Mobilitätsinteresse 575 99**
- Möblierter Wohnraum 549 10; 573c 15**
 - Mieterhöhung **558a 25**
- Möblierungszuschlag 535 628, 663; 558a 28**
- Modernisierende Instandsetzung 555a 4**
- Modernisierung 536 93; 537 24; 555b 1ff.**
 - Begrenzung der Wiedervermietungsmiete **556e 23**
 - Kappungsgrenze **558 76**
 - umfassende **556f 9**
- Modernisierungsmaßnahme 559 14**
- Modernisierungsmieterhöhung**
 - Abwägung **559 25**
 - Berechnung **559 20**
 - Instandsetzungskosten **559b 15**
 - Rechtsnachfolge **559b 5**
 - Umfang **559 15**

Register

Magere Zahlen bezeichnen die Randnummern des BGB

– Verhältnis zu § 554 559 2
– Verhältnis zu § 558 559 3
– Wirkung 559b 20
Modernisierungsmieterhöhungs-
erklärung 559b 1
Modernisierungstatbestand 575 13, 27
Monatsmiete 580a 10; 543 157
Müllbeseitigung 556 59
Müllmengenerfassungsanlage 556 63
Musikausübung 535 554

Nachbargemeinde, Mietspiegel 558a 19
Nachbesserung Mieterhöhungs-
verlangen 558b 36
Nachhaltigkeit 555b 21
Nachholklausel 550 89, 106
Nachholrecht 569 52, 75
Nachlasserbenschulden 564 19
Nachlassinsolvenzverfahren 564 23
Nachlasspfleger 535 223
Nachlasspflegschaft 564 39, 48; 580 23
Nachlassverbindlichkeiten 564 19
Nachlassverwalter 535 226
Nachlassverwaltung 564 22, 39, 48;
580 23
Nachmieter 542 226
Nachmieterklausel 542 237
Nachträglich entstandene Kündigungs-
gründe 573 232ff.
Nachtspeichergerät 535 544
Name 550 61; 568 7
Nebenkosten, Begriff 535 623
Negatives Schuldanerkenntnis 538 11
Neu für Alt 538 38
Neubau 536 94
Neubauwohnung, Begrenzung der
Wiedervermietungsmiete 556f 2
Neubeginn der Verjährung 548 85
Nicht zu vertretende Umstände 559 37
Nichteheliche Gemeinschaften 535 242;
540 37; 546 80; 553 26; 562 14; 563 49
Niederschlagswasser 556 25
Niesbrauch 535 177; 566 33; 567 6ff.
Notarielle Beurkundung 550 73
Notarielle Form 535 41
Nötigung 543 28
Notmaßnahmen 536a 61
Novation 535 48; 550 57; 555a 28
Nutzenergie 555b 5
Nutzfläche 536 95
Nutzungsentschädigung 543 134;
546a 1ff., 66; 566 82
– Verjährung 548 33
Nutzungserweiterung, Jahressperrfrist
558 13
Nutzungsvertrag 535 5

Obdachloseneinweisung 546a 17
Obhutspflicht 535 546; 543 60
Öffentliche Lasten 556 10
OHG 535 147
Öltankversicherung 556 81
Opfergrenze 535 374; 536a 56
Optionsrecht 542 200ff.; 566 83
Optische Beeinträchtigungen 536 99
Ordentliche Kündigung 573 1ff.
Orientierungshilfe, Mietspiegel 558d 23
Ortsübliche Miete 546a 33
Ortsübliche Vergleichsmiete
– Begriff 558 18
– Mischungsverhältnis 558 48

Parabolantenne 535 523ff.; 543 61
Parkettboden 538 61
Parkplätze 536 100
Patronatserklärung 551 37
Pauschalmiete 546a 38; 556 225; 560 2, 59
Pauschalwerte 555c 23; 559b 14
Personenaufzug s. Aufzug
Personengesellschaft 535 147; 573 43;
577a 14; 577a 27
Personenhandels-gesellschaft 550 66;
564 7; 566 35; 573 47; 580 5
Pfandrecht s. Vermieterpfandrecht
Pfändung von Wertpapieren 562 13
Pfändungspfandrecht 562 28
Pfandverkauf 562 37
Pfandverwertung 562 37
Pflichtverletzung 573 9
Photovoltaik 555b 13
Plakate 535 593
Planabweichungen 536 102
Potestativbedingung 542 15
Praxisschild 535 294
Preisbindung, Ende Vorbem 557 19
Preisgebundene Mieten 558 42
Preisgebundener Wohnungsbau, Staffel-
miete 557a 3
Primärenergie 555b 22
Primärenergiefaktor 555b 24
Pro-rata-temporis-Regelung 535 497
Prozesskosten, Kündigung bei Zah-
lungsverzug 543 27; 551 22; 573 27

Qualifizierte Abmahnung 543 186
Qualifizierter Mietspiegel 558d 1
– Fortschreibung 558d 14
– Mieterhöhungsverlangen 558a 59,
558b 32
Quartalsmiete 543 158
Quartalsregelung 580a 13
Quittung 535 720
Quotenhaftungsklausel 535 497

Ratsbeschluss Mietspiegelerstellung 558c 10
Rauchen 535 548
Rauchverbot 536 104
Rauchwarnmelder 555b 55; 556 100
Raummiete 578 6; 579 5; 580a 5
Raumsicherungsübereignungsvertrag 562 15, 33
Räumung 546 30
Räumungsaufforderung 536 103
Räumungsfrist 546a 9, 50; 571 6; 575a 6
Räumungsunfähigkeit 574 42
Räumungsverfügung 546 130
Räumungsvollstreckung 546 76; 562 40
Rauschgift 543 62
RDM-Immobilienpreisspiegel 558c 7
Realteilung 577 84
Rechnungseingangsprinzip 556 133
Rechtsbedingung 542 16
Rechtsfolgen, Zustimmung
 Mieterhöhung 558b 15
Rechtsirrtum 543 143; 560 28, 36; 573 15, 28
Rechtsmangel 536 211 ff.; 536a 23; 536b 6
Rechtsschutzversicherung 556 82
Rechtzeitigkeitsklausel 556b 19; 569 53; 579 7
Regelungsverfügung 546 131
Regressanspruch des Versicherers 538 24 ff.
Regressionsmethode 558d 9
Regressverzicht des Versicherers 538 25 ff.
Reinigungspflicht 535 486, 546
Renovierungsklausel 535 432
Renovierungskosten 542 124
Renovierungsmaßnahme 537 24; 539 16;
 s. auch **Schönheitsreparaturen**
Rentschuld 567 3
Reparaturversicherung 556 82
Reugeld 555 8
Rollstuhl 535 591
Rotationsprinzip 549 39
Rückbau 555b 19
Rückbaupflicht 546 35, 92; 546a 20; 554 28
 – **Verjährung** 548 4, 24
Rückerlangungswille 546a 19
Rückföderung, Begrenzung der
 Wiedervermietungsmiete 556d 35
Rückgabeanspruch 548 56
Rückgabeklausel 535 489
Rückgabepflicht 546 1 ff.; 546a 7; 566 84; 570 1 ff.; 571 1 ff.
 – bei **Untermiete** 546 9, 59, 81
Rückgabeprotokoll 538 9

Rücknahme der Kündigung 542 98
Rücktritt 572 1 ff.; 574 18; 577 24
Rügepflicht, Begrenzung der Wiedervermietungsmiete 556g 12
Ruhezeiten 535 555
Rundfunkantenne 535 522

Sachentscheidungsvoraussetzung, Zustimmungsklage 558a 1
Sachmangel 536 3; 543 91
Sachversicherung 538 24; 556 78
Sachverständigengutachten, vorprozessual 558a 32
Sachverständiger, Anforderungen an Person 558a 33
Saldoklage 543 181
Salvatorische Ergänzungsklausel 535 108
Salvatorische Erhaltungsklausel 535 107
Salvatorische Klausel 535 41; 550 88, 105
Sammelversicherung 556 83
Sanierungsmaßnahme 537 24
Sanitäre Einrichtungen 536 109
Schadensersatzansprüche bei Eigentümerwechsel 566 85
Schadenspauschalierung 555 7
Schadensversicherung 538 32
Schallschutz 535 304; 536 110
Schätzung 559 18
Schenkung 566 27; 577 24
Schiedsvertrag 566 89
Schimmel s. Feuchtigkeitsschäden
Schimmelbildung 536 111
Schließanlage 546 23
Schlüssel 536 112; 546 21; 546a 12
Schmutz 536 113
Schonfrist 569 52
Schönheitsreparaturen 535 416 ff.; 538 60; 543 63, 112; 563 39; 566 90
 – **Rechtsfolgen bei unwirksamer Klausel** 535 417 ff.
 – **Verjährung** 548 7, 22, 30, 67
 – **Zuschlag zum Mietspiegel** 558a 22
Schornsteinreinigung 556 77
Schriftform 535 38; 542 74, 550 1 ff., 30
 – der **Kündigung** 568 1 ff.; 569 15
 – **Indexmiete** 557b 4
 – **Staffelmiete** 557a 4
Schriftformabrede 550 101
Schriftformklausel 535 104; 550 100
Schuldanerkenntnis 538 10, 11; 556 228
Schuldbeitritt 551 33
Schuldmitübernahme 551 33; 569 65
Schulprobleme als Härtegrund 574 50
Schutzbereich des Mietvertrags 536a 38
Schwangerschaft als Härtegrund 574 48

Selbständiges Strafversprechen 555 5
Selbstaukunft des Mieters 542 255
Selbstbeseitigungsrecht des Mieters
 536a 54 ff.; 555 f. 15

Selbsthilferecht 562b 1 ff.

SEPA-Lastschrift 556b 37

Sicherheit 536 114

Sicherheitsleistung 562c 1 ff.

Sicherungsabtretung 551 8; 566a 12

Sicherungseigentum 562 15, 36

Sicherungsverfügung 546 130

Sickergruben 556 27

Signaturgesetz 568 18

Sonderkündigungsrecht 558b 13; 561 1

– bei Modernisierung 555e 1 ff.

– bei Tod des Mieters 563a 9

Sondernutzungsrecht 567 4

Sonnenkollektor 555b 14

Sonnenschutz 536 115

Sonstige Betriebskosten 556 97, 103, 116

Sortimentsbindung 535 319a

Sozialamt 543 139

Sozialklausel s. Kündigungswider-
 spruch

Spaltungstheorie 566 31

Spanne

– Mietspiegel 558a 17; 558d 23

– örtliche Vergleichsmiete 558 47

Spannungsklausel 535 608

Sparbuch 551 7, 112; 566a 11

Sperrecht 562a 5; 562b 5

Sperfrist für Kündigung 577a 1 ff.

Sperrmüll 543 63; 556 61

Spielplätze 556 74

Staffelmiete 546a 27; 557a 1

– Anwendungsbereich 557a 2

– Begrenzung der Wiedervermietungsmiete
 556d 3

– Form 557a 4

– Inhalt der Vereinbarung 557a 8

– preisgebundener Wohnungsbau 557a 3

– Wegfall der Geschäftsgrundlage 557a 23

– Wirkung 557a 14

Starre Fristen 535 448

Stellvertretung, offene Vorbem 557 21, 26

Stichprobe, Mietspiegelerstellung
 558d 7

Stichtagsdifferenz 558b 34

**Stillschweigende Verlängerung des
 Mietvertrags** 545 1 ff.

Störung des Hausfriedens 569 19; 573 34

Straßenbaubeiträge 559 8

Straßenreinigung 556 59

Stromsparende Maßnahme 555b 18

Studentenwohnheim 549 37; 551 82

Stundung des Herausgabeanspruchs
 546a 50

Stundungsvereinbarung 543 146; 548 84

Subjektiver Mangelbegriff 536 3

Suizidgefahr 569 27; 574 45

Synopse, MHG Vorschriften
 Vorbem 557 1

Tabellenmethode 558d 9

Tagesmiete 580a 8

Tankreinigung 556 35

Tapetenklausel 535 494

Tätlichkeiten 543 28

Tatsachenirrtum 543 143; 573 15

Tauben 543 64

Taubenplage 536 116

Tausch 566 27

Technische Anlagen 555b 12

Technische Normen 535 302; 536 3

Teilabrechnung 556 211

Teilbedarf 573b 25

Teilgewerbliche Nutzung,

Mieterhöhung 558a 26

Teilklausivmiete 556 120a; 560 2

Teilkündigung 542 96; 573 71; 573b 1 ff.; 573b 25

Teilpauschalmiete 556 120a

Teilräumung 546 48; 546a 13

Teilrückgabe 546 47; 546a 13, 31

– Verjährung 548 17

Teilvermietung 553 10

Teilerstörung der Mietsache 536a 10

Teilzustimmung 558b 12

– Mieterhöhung 558 15

Telefax 542 86; 550 121; 568 11

Teppichboden 535 518

– Grundreinigung 535 437

Teppichbodenabnutzung 538 28

Terrorversicherung 556 79

Testamentsvollstrecker 535 227; 564 39, 47; 580 23, 28

Textform 550 115 ff.; Vorbem 557 23

Tierhaltung 535 564 ff.; 543 64

Tilgungsbestimmung 543 126, 154

Tod des Mieters 563 1 ff.; 564 5; 577 34; 577a 11; 580 1 ff.

Transparenzgebot 535 111

Treppenhaus 536 118

Treuhandkonto 551 62; 566a 10, 24

Treupflichtverletzung 550 86

Treuwidrige Kündigung 573 140

Trinkwasser 536 120

Trinkwasserverordnung 535 301; 556 21

Überbelegung 540 33; 543 65, 113;
573 185
Übergabe der Mietsache 535 288
Übergabe einer mangelhaften Sache
543 79
Übergabeprotokoll 538 7
Überhöhter Eigenbedarf 573 145
Überlassung 535 287; 566 18
Überlegungsfrist 558b 18
– Kündigung 561 13
Überraschende Klausel 535 113
Üble Nachrede 543 28
Üblichkeit der Miete 558 45
Umbaumaßnahme 537 24; 539 16
Umdeutung der Kündigung 542 28, 219
Umdeutung einer Befristung 575 31
Umfeldmängel 536 125
Umlage nach Wirtschaftseinheiten
556a 18
Umlagemaßstab
– bei Gewerbemiete 556a 23, 56
– bei Mischnutzung 556a 22
– für Betriebskosten 556a 1ff.
– für Heizkosten 556a 8, 12
– für preisgebundenen Wohnraum
556a 38
– Modernisierungsmieterhöhung 559 19
**Umlageschlüssel, Modernisierungs-
mieterhöhung** 559 19
Umlagevereinbarung 556 101
Umsatzeinbußen 536 127
Umsatzmiete 535 604; 536 176
Umsatzsteuer 535 631ff.; 546a 47; 566 91
Umsatzzusagen 536 126
Umstellung der Heizungsart 555b 43
Umstellungsankündigung 556c 23
**Umwandlung von Miet- in Eigentums-
wohnungen** 573 171; 577 1ff.; 577a 1ff.
Umwelteinflüsse 536 9
Umweltgifte 536 130; 536a 31
Umweltveränderungen 535 378
Unbekannter Erbe 564 31
Unechte Werkswohnung 573 180, 222;
575 19
Unerlaubte Gebrauchsüberlassung
543 117, 207
Ungeziefer 536 137
Ungezieferbekämpfung 556 68
Unklarheitenregel 535 114
Unpfändbare Gegenstände 562 18
Unpünktliche Mietzahlung 543 11;
569 93; 573 33
Unterbelegung 573 186, 225
Untergang der Mietsache 536a 4, 9
**Unterlassungsklage bei vertrags-
widrigem Gebrauch** 541 1ff.

Untermiete 535 681; 536 214; 538 22;
540 1ff. 546 81; 546a 8, 24; 550 59;
553 1ff.; 555d 44; 562 14; 565 16; 573 7;
573c 11; 577 36
Untermieterlaubnis 540 46; 553 1ff.
Untermietzuschlag 535 625; 540 66;
553 22; 558 13
Unternehmer 535 125
Unterschrift 550 60; 568 8
Unter-Unter-Miete 540 52
Untervermietung, Mieterhöhung
558a 27
Unwirksame Vereinbarungen 557 21,
557a 24, 557b 25; 558 78; 558a 59,
558b 41, 559 44; 559a 14, 559b 25,
561 21
Urkundenprozess 536 219ff.
Ursprünglicher Mangel 536a 16
Ursprungsvertrag 550 32

Vandalismusschadensversicherung
556 80
VDM-Preisspiegel 558c 7
Veränderung von Betriebskosten
560 1ff.
Veränderungsmaßstab, Indexmiete
557b 3
Veräußerung
– beweglicher Sachen 566 3
– des Mietobjekts 566 1ff., 27; 573b 24;
575 69
– eines Bruchteils 577a 19
– von Eigentumswohnungen 566 104
Veräußerungskette 566 39
Verbraucher 535 126
Verbraucherpreisindex 535 617
Verbrauchervertrag 535 124
Verdachtskündigung 573 10
Vereinbarung
– über Kündigungsfristen 573c 17ff.;
573d 13; 575a 10; 580 34
– über Wohnungsgröße 557 19, 558 25
– über Erhaltungs- und Modernisierungs-
maßnahmen 555f. 1ff.
– unwirksame 557 21, 557a 24, 557b 25,
558 82; 558a 63; 558b 41, 559 44;
559a 14, 559b 25, 561 21
Verfallklausel 555 6
Verfolgungsanspruch 562b 15
Verfolgungsklage 562b 19
Vergleichswohnungen 558a 43
Verjährung 548 1ff.
Verkauf der Wohnung 573 154, 163, 215
Verkehrssicherungspflicht 535 348, 385;
536a 30
Verlängerung der Verjährung 548 86

- Verlängerungsanspruch bei
Zeitmietvertrag** 575 50
- Verlängerungsklausel** 542 183, 193;
575 76
- Verlängerungsoption** 542 202
- Verlängerungsvertrag** 550 51, 83; 551 16
- Verleumdung** 543 28
- Verlorener Baukostenzuschuss
s. Baukostenzuschuss**
- Verlust der Vertragsurkunde** 550 90
- Vermietermehrheit** 543 148
- Vermieterpfandrecht** 546 90; 546a 20;
562 1 ff.; 562a 1 ff.; 566 92
- Vermieterwechsel** 535 285; 542 103;
552 8; 562 5; 575 72
- Vermietung vom Reißbrett** 535 36, 288,
307; 536a 12; 550 37
- Vermutungswirkung von Mietspiegeln**
558d 18
- Veröffentlichung eines Mietspiegels**
558c 14
- Verpfändung von Wertpapieren** 551 35;
566a 11
- Verpflichtungserklärung öffentlicher
Stellen** 569 64
- Versicherungskosten** 556 78
- Versorgungssperre** 535 327 ff.
- Verspätete Rückgabe** 546a 1 ff.
- Verspäteter Widerspruch** 574b 11
- Verteilerschlüssel** 556 166
- Vertragliche Schriftform** 550 92
- Vertragsabschlussgebühr** 535 650
- Vertragsänderung** 535 48; 550 57; 555a 28
- Vertragsgemäßer Zustand** 535 290;
536 8 ff.
- Vertragsschluss** 550 71
- Vertragsstrafe** 555 1 ff.
- Vertragsübertragungsklausel** 535 286
- Vertragsunterzeichnung** 550 72
- Vertragswidriger Gebrauch** 573 19
– Unterlassungsklage 541 1 ff.
- Vertragszeit** 550 14
- Vertragszweck, Änderung** 535 510
- Vertrauensgrundsatz** 535 122
- Verwaltungskosten** 535 674; 556 5, 224,
277
- Verweisungseinrede** 562a 15
- Verwirkung** 536 194; 536b 30; 545 35;
546 20; 548 90; 556 234; 569 45
– Modernisierungsmieterhöhung 559b 19
- Verzicht auf Verjährungseinrede** 548 88
- Verzichtsvertrag** 577 76
- Verzögerung der Übergabe** 543 74
- Verzug mit der Rückgabe** 546a 44
- Verzug mit Mangelbeseitigung** 536a 32,
57
- Videokamera** 535 595
- Vollmachtsklausel** 542 65
- Vollstreckungsschutz** 546a 9, 50
- Vollstreckungsverzicht** 546a 50
- Vollwartungsverträge** 556 176
- Vorausverfügung über die Miete**
566b 1 ff.
- Vorbehaltseigentum** 562 16
- Vorenthaltung der Mietsache** 537 26;
546a 10; 571 4; 576b 18
- Vorfälligkeitsklausel** 547 4; 556b 72; 579 6
- Vorgetauschter Eigenbedarf** 573 64
- Vorkaufsrecht** 535 41; 550 107; 577 1 ff.,
50 ff.
- Vormiete**
 - Begrenzung der Wiedervermietungsmiete
556e 1
 - mangelhafte Mietsache 556e 14
- Vormietrecht** 550 12
- Vorratskündigung** 573 67
- Vorschuss für Mangelbeseitigung**
536a 68
- Vorsorgemaßnahmen** 556 6
- Vorteilsausgleich** 538 38
- Vorwegabzug** 556 171
- Vorzeitige Rückgabe** 546 18
- Wärmebedarfsberechnung** 559b 13
- Wärmecontracting** 555b 10a; 556 46;
556c 1 ff.
- Wärmedämmung** 555b 11; 555c 24
- Wärmenetz** 556c 17
- Wärmepumpe** 555b 16
- Wärmezähler** 556 37
- Warmwasser** 536 138; 556 51
- Warmwassergeräte** 556 55
- Wartungsklausel** 535 411
- Wartungsvertrag** 556 58, 99, 176
- Wascheinrichtung** 556 24
- Wasseraufbereitungsanlage** 556 23
- Wasserkosten** 556 17
- Wasserschaden** 536 139
- Wassersparende Maßnahmen** 555b 27
- Wasserversorgung** 555b 42; 556 17
- Wasserzähler** 556 52
- Wegfall**
 - des Eigenbedarfs 573 74
 - der Geschäftsgrundlage 535 754; 537 6;
557a 23
- Wegnahmerecht**
 - des Mieters 539 23; 552 1 ff.; 562 39;
563 40
 - Verjährung 548 32, 39
- Werbegemeinschaft** 556 280
- Werbetafel** 535 7
- Werkdienstwohnung** 576b 1 ff.

Werkmietwohnung s. Werkwohnung
Werkmietwohnungen 557 16
Werktag 556b 5; 573c 6
Werkwohnung 575 19; 576 1ff.
Wertsicherungsklausel 535 607ff.;
 536b 26; 546a 27; 557b 1
Wettbewerbsverbot 535 316
Widerruf der Kündigung 542 98
Widerspruch gegen Gebrauchs-
 fortsetzung 545 14
Widerspruchserklärung 574b 1ff.
Widerspruchsfrist 574b 6
Widerspruchsklausel 542 195
Wiedereinsetzung in den vorigen Stand
 558b 26
Windenergieanlage 555b 15
Winterdienst 535 356, 387
Wirkung
 – der Kündigung 561 18
 – Modernisierungsmieterhöhung 559b 20
Wirkungszeitpunkt Mieterhöhung
 559b 21
Wirtschaftliche Verwertung 573 146ff.,
 214
Wirtschaftlichkeitsgrundsatz 556 140ff.,
 283; 560 57
Wirtschaftseinheit 556 167; 556a 18
Wochenmiete 580a 9
Wohnfläche 536 140
Wohngemeinschaft 535 153, 253; 540 19;
 549 9; 562 14; 563 51; 563a 3
Wohnheim 549 37
Wohnraum zu vorübergehendem
 Gebrauch 549 4; 569 50; 573c 14
Wohnung, Begriff 535 18
Wohnungsbauförderungsgesetz
 Vorbem 557 12
Wohnungsfürsorgemittel Vorbem
 557 9
Wohnungsgenossenschaft 542 170;
 543 4
Wohnungsgröße 557 18–19; 558 22
Wohnungstausch 540 23; 577 24
Wohnungswechsel 555f. 25; 573c 12
Wohnwertmerkmale 558 19
 – unerhebliche 558 36
Zahlung als Zustimmung 558b 9
Zahlungstermin 543 156

Zahlungsverzug 543 27, 122, 211;
 546a 63; 551 22; 560 27; 569 48, 92;
 573 22
Zeitmietvertrag 542 183ff.; 557 17;
 575 1ff.; 577a 10
 – Umdeutung in Kündigungsausschluss
 575 31
Zentralheizung 556 28
Zimmerlautstärke 535 556
Zinsvergünstigungen 559a 4, 6
Zölibatsklausel 553 28
Zubehör 546 43; 577 11
Zufall 538 23
Zugang Vorbem 557 27
 – Mieterhöhungserklärung **Vorbem** 557 27
Zugesicherte Eigenschaft 536 207ff.
Zugluft 536 157
Zurückbehaltungsrecht 536 187ff.;
 543 140; 546a 7; 555a 31; 570 1ff.
 – Mieterhöhung 558b 14
Zurückweisung
 – der Kündigung 542 54
 – Vertreterklärung **Vorbem** 557 26
Zuschlag, Mietspiegel 558a 21ff.
Zuschlagsbeschluss 546 128
Zuschüsse zur Modernisierung 559a 2
Zustimmung 558b 4
 – Form 558b 8
 – konkludent 558b 9
Zustimmungsfrist 558b 17, 24
Zustimmungsprozess 558b 19, 28
 – Klagefrist 558b 25
Zwangsäumung 540 36
Zwangsversteigerung 542 175; 551 126;
 566 108; 566a 31; 566b 10; 566c 13;
 566d 11; 577 24
Zwangsverwaltung 535 198; 551 118;
 556 216, 253; 566 46; 566a 23; 566b 7;
 566c 9; 566d 8;
Zweckentfremdungsgenehmigung
 573 217
Zweifamilienhaus 556c 10; 573a 19
Zweitwohnung 535 16; 573 4; 573 111;
 573a 15; 574 4; 575 11
Zwischenablesung 556 41
Zwischenumzug als Härtegrund 574 52
Zwischenvermietung s. gewerbliche
 Weitervermietung
Zwischenwasserzähler 556 182; 556a 40



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG