

# Schlagwortkommentar Mietrecht

Börstinghaus / Lindner

2025

ISBN 978-3-406-79450-6

C.H.BECK

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

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://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://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://beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Börstinghaus/Lindner  
Schlagwortkommentar Mietrecht



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Schlagwortkommentar Mietrecht

Problem und Lösung von A-Z

Herausgegeben von

**Prof. Dr. Ulf Börstinghaus**

Richter am Amtsgericht a. D.

**Dr. Eric Lindner**

Rechtsanwalt

2025

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

  
C.H. BECK

Zitiervorschlag:  
Börstinghaus/Lindner Schlagwortkommentar MietR/Bearbeiter Airbnb Rn. 3

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG  
**beck.de**

ISBN 978 3 406 79450 6

© 2025 Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
info@beck.de

Satz, Druck und Bindung: Druckerei C.H.Beck Nördlingen  
(Adresse wie Verlag)

Umschlag: Ralph Zimmermann – Bureau Parapluie



chbeck.de/nachhaltig  
produktsicherheit.beck.de

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.  
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes  
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

## Vorwort

Die Rechtsfindung ist das Herzstück jeder Rechtsordnung. Sie bestimmt, wie Normen interpretiert, angewendet und fortentwickelt werden. Es ist nicht zu übersehen, dass es hier in den letzten Jahrzehnten große Veränderungen gegeben hat. Dies betrifft weniger die Dogmatik als die praktische Umsetzung und Anwendung. Es ist weiterhin so, dass im deutschen Rechtssystem die gesetzgebundene Rechtsanwendung im Mittelpunkt steht, während im anglo-amerikanischen Raum eher das case-law und damit die richterliche Präzedenzfallrechtsprechung eine zentrale Rolle spielt. In der Praxis nähert sich die deutsche Rechtskultur aufgrund der technischen Möglichkeiten, aber auch aufgrund des sich immer schneller verändernden Verhaltens der Nutzer dem case-law an. Während früher die Falllösung mit dem Blick ins Gesetz und dessen Auslegung mittels Kommentaren und ggf. auch noch weiterer Sekundärliteratur geschah, wird heute – nicht nur von juristischen Laien – häufig „gegoogelt“ oder qualifizierter nach Schlagworten in den juristischen Datenbanken gesucht, ob nicht irgendwer schon einmal einen solchen Fall hatte und wie er entschieden wurde. Bezeichnenderweise heißen die entsprechenden Suchfelder häufig auch Schlagwortsuche.

Dieses Buch versucht diese digitale Denkweise wieder etwas zurück an die herkömmliche und vertraute Arbeitsweise zu holen. Gerade im Mietrecht als Massengeschäft kommen bestimmte Fragestellungen immer wieder vor. Berater und Richter verorten Fälle sehr schnell mit bestimmten Schlagworten. Diese sind zunächst sehr weit, wie zB Betriebskosten, und werden dann ganz heruntergebrochen auf das Kernproblem, also zB die Kosten der Gartenpflege oder die Hausmeisterkosten. Natürlich finden sich zu den jeweiligen Problemen auch in größeren und kleineren Kommentaren Ausführungen, aber man muss sich vom maßgeblichen Paragraphen über den Oberbegriff zur Fallfrage durcharbeiten. Das ist juristische Denke und Arbeitsweise, aber eben heute in Zeiten der Datenbanken und des Internets und des immer stärker werdenden Zeitdrucks nicht immer der Weg, der in der Praxis gewählt wird.

So entstand die Idee, einen Kommentar einmal nicht von oben, also vom Paragraphen her, aufzubauen und zu sortieren, sondern nach den in der Praxis häufig gestellten Fragen und den damit verbundenen Schlagworten. Über viele Monate haben wir an den Begriffen und der Tiefe der Untergliederung gearbeitet. Nicht immer waren wir einer Meinung. Ein solches Vorhaben stößt irgendwann an Grenzen, die durch Umfangsvorgaben und natürlich auch die Anzahl der Autoren vorgegeben wird. Wir hoffen hier mit der 1. Auflage eine für die Praxis taugliche Auswahl getroffen zu haben. Ziel soll die schnelle, aber vor allem fachkundige Rechtsfindung und damit auch Beratung sein. Für Vorschläge und Kritik sind wir aber auf jeden Fall dankbar.

Diese Dankbarkeit bezieht sich schon jetzt auf das Engagement der zahlreichen Autorinnen und Autoren, sämtlich aus der Praxis mit den Problemen des Mietrechts permanent befasst. Auch sie mussten lernen, mit dieser neuen Kategorie eines „Schlagwortkommentars“ zu arbeiten, und sie haben geduldig Änderungswünsche der Herausgeber und des Verlages ertragen. Bedanken möchten wir uns an dieser Stelle auch beim Verlag, der den Vorschlag der Herausgeber gerne aufgegriffen hat. In zahlreichen (Video-)Konferenzen und Telefonaten wurden die unterschiedlichen Vorstellungen immer wieder abgestimmt. Selten wurden wir als Herausgeber auch in der Sache so engagiert begleitet. Das war Lektorat der alten Schule! Unser Dank gilt ganz besonders Herrn Dr. Maximilian Schenk sowie Frau Astrid Maier.

Gelsenkirchen und Leipzig im Februar 2025

Prof. Dr. Ulf Börstinghaus

Dr. Eric Lindner



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## **Autorenverzeichnis**

**Kai-Uwe Agatsy**  
Rechtsanwalt, Berlin

**Prof. Dr. Ulf Börstinghaus**  
Richter am Amtsgericht a. D., Gelsenkirchen

**Dr. Patrick Bruns**  
Rechtsanwalt, Baden-Baden

**Henrike Butenberg**  
Rechtsanwältin, München

**Dr. Beate Flatow**  
Vizepräsidentin des Amtsgerichts a. D.

**Carsten Herlitz**  
Rechtsanwalt, Berlin

**Dr. Jürgen Herrlein**  
Rechtsanwalt, Frankfurt

**Serdar C. Karabulut**  
Rechtsanwalt, Bremen

**Etienne Kämpgen**  
Rechtsanwalt, Mülheim a. d. Ruhr

**Florian Kellersmann**  
Richter am Amtsgericht, Dortmund

**Prof. Dr. Friedrich Klein-Blenkers**  
Professor an der Technischen Hochschule Köln, Köln

**Dennis Kraeft**  
Richter am Amtsgericht, Dortmund

**Anja Krapf**  
Rechtsanwältin, Leipzig

**Dipl.-Bw. Hans-Jürgen Krapf**  
Rechtsanwalt, Leipzig

**Dr. Eric Lindner**  
Rechtsanwalt, Leipzig

**Dr. Dennis Pielsticker**  
Rechtsanwalt, Bielefeld



**Thomas Pöpel**

Richter am Amtsgericht, Dortmund

**Tim Treude**

Rechtsanwalt, Schwerte

**Kim Ufer**

Rechtsanwältin, Gelsenkirchen

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Bearbeiterverzeichnis

- Kai-Uwe Agatsy ..... Balkon; Selbstständiges Beweisverfahren; Sicherungsanordnung; Störung durch Nachbarn; Trittschallschutz; Veränderung der Mietsache durch Mieter; Vollstreckungsschutz
- Prof. Dr. Ulf Börstinghaus ... Angespannter Wohnungsmarkt; Aufwendungsersatzanspruch des Mieters; Änderungsvorbehalt; E-Mobilität; Flächenabweichung; Formularmietvertrag; Gewerbliche Zwischenvermietung; Jahressperrfrist; Kappungsgrenze; Klagefrist; Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung; Kündigung wegen Betriebsbedarfs; Kündigungserklärung; Kündigungsfrist; Mangel; Mietdatenbank; Mieterhöhung auf die ortsübliche Miete; Miethöhe bei Vertragsschluss; Mietpreisbremse; Mietspiegel; Minderung; Nachgeholtes Mieterhöhungsverlangen; Rechtzeitigkeitsklausel; Schadensersatzanspruch des Mieters bei Mängeln; Staffelmiete; Stichtagszuschlag; Teilkündigung; Verjährung, Wohnungsbesichtigung; Zustimmungsklage
- Dr. Patrick Bruns ..... Abmahnung; Berufung; Musizieren; Zugang von Erklärungen
- Henrike Butenberg ..... Abrechnungsfrist; Auszugspauschale; Dachrinnenreinigung; Einwendungsausschlussfrist; Fahrstuhlkosten; Gebäudereinigung; Notdienstpauschale; Umlageschlüssel Betriebskosten; Ungezieferbekämpfung; Verwaltungskosten; Wirtschaftlichkeitsgrundsatz
- Dr. Beate Flatow ..... Airbnb; Barrierereduzierung; Besuch; Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen; Insolvenz des Mieters; Insolvenz des Vermieters; Schuldbeitritt; Unerlaubte Gebrauchsüberlassung; Unterlassungsansprüche; Untervermietung
- Carsten Herlitz ..... Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz; Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen; Änderung der Betriebskostenvereinbarung; Baulärm; Belegungsbindung; Bereitstellungsentgelt; Betriebskosten; Betriebskostenpauschale; Heizkosten; Heizungstausch; Kostenmiete; Wärmecontracting
- Dr. Jürgen Herrlein ..... Abschlussgebühr; Betriebspflichten des Mieters; Dienstwohnung; Genossenschaftswohnung; Geschäftsgrundlage; Grundsteuer; Haushaltsnahe Leistungen; Indexmiete; Kündigung von Geschäftsräumen; Mehrbelastungsklausel; Mieterstrom; Mieterwechselgebühr; Mietvertragsausfertigungsgebühr; Mitarbeiterwohnung; Sortimentsbindung; Triple-Net-Mietvertrag; Umsatzsteuer; Versorgungssperre; Wertsicherungsklausel; Widerruf der Kündigung
- Serdar C. Karabulut ..... Form des Mietvertrages; Rechtsmangel; Rückgabe der Mietsache; Schriftform; Schriftformheilungsklausel; Textform; Vorkaufsrecht des Mieters; Zurückbehaltungsrechte
- Etienne Kämpgen ..... Bauliche Veränderung durch den Mieter; Besichtigungsrecht; Dübellöcher; Eigenbedarf; Grillen; Kündigungsausschlussvereinbarung; Lärm durch Gaststätte/Gewerbe; Mängelanzeige; Mietvorvertrag; Mitbesitz an der Woh-

- nung; Nachtruhe; Tierhaltung; Vorgetäuschter Eigenbedarf; Wohnfläche
- Florian Kellersmann ..... Bedrohung; Belästigung; Drogen; Fristlose Kündigung; Gefährdung der Mietsache; Kinderlärm; Kündigung wegen unberechtigter Gebrauchsüberlassung an Dritte; Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung; Kündigung wegen Hausfriedensstörung; Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung; Kündigung wegen Verzuges mit Sicherheitsleistung; Kündigung wegen Zahlungsverzuges; Nichtgewährung des Mietgebrauchs; Schonfristzahlung
- Prof. Dr. Friedrich Klein-Blenkers ..... Anfänglicher Mangel; Anfechtung; Berufsausübung in der Wohnung; Homeoffice; Parabolantenne; Persönliche Verhinderung des Mieters; Selbstbeseitigungsrecht des Mieters; Videoüberwachung; Wechsel der Vertragsparteien
- Dennis Kraeft ..... Berliner Räumung; Einstweilige Verfügung; Räumungsfrist; Räumungsvergleich; Tod des Mieters; Veräußerung der streitbefangenen Sache; Wohnungseigentum
- Anja Krapf ..... Anbieterspflicht; Energetische Modernisierung; Erhaltungsmaßnahmen; Kündigung wegen Eigenbedarfs; Kündigungsfolgeschaden; Modernisierende Instandsetzung; Modernisierungsmieterhöhung; Umfassende Modernisierung; Vergleichswohnungen; Vormiete; Wiedervermietungsmiete
- Dipl.-Bw. Hans-Jürgen Krapf ..... Abrechnungseinheit; Beleuchtung; Betriebskostenabrechnung; Hauswartkosten; Müllkosten; Öffentliche Lasten; Sonstige Betriebskosten; Straßenreinigungskosten; Versicherung; Wartungsverträge; Wasserkosten
- Dr. Eric Lindner ..... Abstellen von Kraftfahrzeugen; Aufrechnungsverbot; Außerhausgeschäft; Änderungskündigung; Befristeter Mietvertrag; CO<sub>2</sub>-Kosten; Entzug des Mietgebrauchs; Fernablegbare Erfassungsgeräte; Fernabsatz; Fortsetzungsverlangen; Gebrauchsfortsetzung; Jugendwohnheim; Kleinreparaturklausel; Mietabänderungsvereinbarung; Nutzungsentschädigung; Parkett; Reinigungspflichten; Schönheitsreparaturen; Selbstauskunft; Smart Contracts; Teppichboden; Verdunster; Vermieterpfandrecht; Vorenthaltung der Mietsache; Wärmezähler
- Dr. Dennis Pielsticker ..... Mieterdienstbarkeit; Rauchen; Rollator; Smart Home; Vertragsgemäßer Gebrauch; Wohngemeinschaft
- Thomas Pöpel ..... Mietsicherheit; Räumungsklage; Wohnungseigentum
- Tim Treude ..... Einbauküche; Einliegerwohnung; Fälligkeit der Miete; Fogging; Gewaltschutzgesetz; Mietermehrheiten; Rauchwarnmelder; Schimmelpilz; Sonderkündigungsrechte; Trinkwasseruntersuchung; Urkundenprozess
- Kim Ufer ..... Asbest; Baumfällkosten; Belegeinsicht; Gartenpflege; Kündigung wegen offener Prozesskosten; Modernisierungskosten; Modernisierungsmaßnahmen; Verrechnung von Zahlungen; Zuweisung der Ehwohnung

## Inhaltsverzeichnis

Alphabetische Reihenfolge: Umlaute werden wie der Grundlaut behandelt. Leerzeichen, Binde- sowie Gedankenstriche werden als Zeichen behandelt und kommen in der Reihung vor dem „a“.

<b>Abmahnung</b> .....	1
<b>Abrechnungseinheit</b> .....	7
<b>Abrechnungsfrist</b> .....	10
<b>Abriss des Hauses</b> → <b>Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung</b> Rn. 8	
<b>Abschlussgebühr</b> .....	18
<b>Abstellen von Kraftfahrzeugen</b> .....	21
<b>Abwasserkosten</b> → <b>Wasserkosten</b>	
<b>AGB</b> → <b>Formularmietvertrag</b>	
<b>AGG</b> → <b>Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz</b>	
<b>Airbnb</b> .....	25
<b>Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz</b> .....	30
<b>Anbietpflicht</b> .....	35
<b>Änderung der Betriebskostenvereinbarung</b> .....	41
<b>Änderungskündigung</b> .....	43
<b>Änderungsvorbehalt</b> .....	45
<b>Anfänglicher Mangel</b> .....	53
<b>Anfangsrenovierungsklausel</b> → <b>Schönheitsreparaturen</b> Rn. 5	
<b>Anfechtung</b> .....	63
<b>Angespannter Wohnungsmarkt</b> .....	70
<b>Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen</b> .....	72
<b>Antenne</b> → <b>Parabolantenne</b>	
<b>Arithmetisches Mittel</b> → <b>Mieterhöhung auf die ortsübliche Miete</b> Rn. 27	
<b>Asbest</b> .....	74
<b>Aufrechnung</b> → <b>Kündigung wegen Zahlungsverzuges</b> Rn. 34, 36 f.	
<b>Aufrechnungsverbot</b> .....	76
<b>Aufwendungsersatzanspruch des Mieters</b> .....	79
<b>Aufzugskosten</b> → <b>Fahrstuhlkosten</b>	
<b>Ausfertigungsgebühr</b> → <b>Abschlussgebühr</b> Rn. 9	
<b>Ausführungsartklausel</b> → <b>Schönheitsreparaturen</b> Rn. 8	
<b>Auskunftsanspruch</b> → <b>Mietpreisbremse</b> Rn. 40	
<b>Außerhausgeschäft</b> .....	84
<b>Auszugspauschale</b> .....	86
<b>Balkon</b> .....	89
<b>Balkonkraftwerk</b> → <b>Balkon</b> Rn. 24	
<b>Bandbreite</b> → <b>Mieterhöhung auf die ortsübliche Miete</b> Rn. 26 f.	
<b>Barkaution</b> → <b>Mietsicherheit</b>	
<b>Barrierereduzierung</b> .....	105
<b>Baulärm</b> .....	111
<b>Bauliche Veränderung durch den Mieter</b> .....	114
<b>Baumängel</b> → <b>Mangel</b> Rn. 10, 32	

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>Baumfällkosten</b> .....	119
<b>Baumkontrolle</b> → <b>Gartenpflege</b> Rn. 3	
<b>Bedrohung</b> .....	120
<b>Befristeter Mietvertrag</b> .....	123
<b>Begründung der Kündigung</b> → <b>Kündigungserklärung</b> Rn. 24	
<b>Behördliche Gebrauchsbeschränkung</b> → <b>Rechtsmangel</b> Rn. 4	
<b>Belästigung</b> .....	126
<b>Belegeinsicht</b> .....	129
<b>Belegungsbindung</b> .....	134
<b>Beleuchtung</b> .....	136
<b>Bereitstellungsentgelt</b> .....	139
<b>Berliner Räumung</b> .....	142
<b>Berufsausübung in der Wohnung</b> .....	144
<b>Berufsbedarf</b> → <b>Kündigung wegen Betriebsbedarfs</b> Rn. 4	
<b>Berufung</b> .....	154
<b>Beschaffenheit der Mietsache</b> → <b>Mangel</b> Rn. 3, 10	
<b>Beschimpfung</b> → <b>Bedrohung</b> Rn. 1	
<b>Besichtigungsrecht</b> .....	171
<b>Besuch</b> .....	174
<b>Betriebsbedarf</b> → <b>Kündigung wegen Betriebsbedarfs</b> Rn. 10	
<b>Betriebskosten</b> .....	179
<b>Betriebskostenabrechnung</b> .....	196
<b>Betriebskostenpauschale</b> .....	209
<b>Betriebspflichten des Mieters</b> .....	215
<b>Cannabis</b> → <b>Drogen</b> Rn. 6 f., → <b>Rauchen</b> Rn. 8	
<b>CO<sub>2</sub>-Kosten</b> .....	219
<b>Cut-Off-Termin</b> → <b>Rechtzeitigkeitsklausel</b> Rn. 10	
<b>Dachrinnenreinigung</b> .....	223
<b>Dachschräge</b> → <b>Wohnfläche</b> Rn. 7	
<b>Datenschutz</b> → <b>Smart Home</b> Rn. 7 f., → <b>Selbstauskunft</b> Rn. 3	
<b>Dauernutzungsvertrag</b> → <b>Genossenschaftswohnung</b> Rn. 2, 8	
<b>Dienstwohnung</b> .....	225
<b>Doppelvermietung</b> → <b>Einstweilige Verfügung</b> Rn. 31	
<b>Drogen</b> .....	230
<b>Dübellöcher</b> .....	233
<b>Duldungsanspruch</b> → <b>Erhaltungsmaßnahmen</b> Rn. 9, → <b>Modernisierungsmaßnahmen</b> , → <b>Heizungstausch</b> , → <b>Energetische Modernisierung</b> Rn. 1, → <b>Zurückbehaltungsrechte</b> Rn. 7	
<b>Dynamischer Mangelbegriff</b> → <b>Mangel</b>	
<b>Ehewohnung</b> → <b>Wechsel der Vertragsparteien</b> , → <b>Gewaltschutzgesetz</b>	
<b>Eigenbedarf</b> .....	235
<b>Eigentümerwechsel</b> → <b>Wechsel der Vertragsparteien</b> Rn. 18 ff.	
<b>Eigentumswohnung</b> → <b>Wohnungseigentum</b>	
<b>Einbauküche</b> .....	240
<b>Einliegerwohnung</b> .....	247
<b>Einstellung der Zwangsvollstreckung</b> → <b>Vollstreckungsschutz</b> Rn. 29	
<b>Einstweilige Verfügung</b> .....	251

Einwendungsausschlussfrist .....	261
E-Mobilität .....	266
Endrenovierungsklausel → Schönheitsreparaturen Rn. 9	
Energetische Modernisierung .....	273
Entwässerungskosten → Wasserkosten	
Entzug des Mietgebrauchs .....	279
Erhaltungsmaßnahmen .....	281
Erker → Wohnfläche Rn. 8	
Fahrstuhlkosten .....	292
Fälligkeit der Miete .....	296
Farbwahlklausel → Schönheitsreparaturen Rn. 8	
Fernablesbare Erfassungsgeräte .....	299
Fernabsatz .....	302
Feste und Feiern → Kündigung wegen Hausfriedensstörung	
Feuchtigkeitsschäden → Schimmelpilz Rn. 21, 44 f., 72, 80 f., → Minderung Rn. 33	
Flächenabweichung .....	304
Flächenangaben → Wohnfläche	
Fluglärm → Mangel	
Flurlicht → Beleuchtung	
Fogging .....	318
Form des Mietvertrages .....	321
Formaldehyd → Mangel Rn. 13	
Formularmietvertrag .....	329
Fortsetzungsverlangen .....	335
Freizeitungsklausel → Schönheitsreparaturen Rn. 12	
Fristenplan → Schönheitsreparaturen Rn. 7	
Fristlose Kündigung .....	338
Garagenmiete → Abstellen von Kraftfahrzeugen Rn. 5, 9, 13	
Garantiehftung → Schadensersatzanspruch des Mieters bei Mängeln Rn. 4	
Gartenpflege .....	345
Gebäudeenergiegesetz → Heizungstausch Rn. 1	
Gebäudereinigung .....	348
Gebäudeversicherung → Versicherung	
Gebot der Wirtschaftlichkeit → Wirtschaftlichkeitsgrundsatz Rn. 2	
Gebrauchsfortsetzung .....	351
Gebrauchsüberlassung an Dritte → Kündigung wegen unberechtigter Gebrauchsüberlassung an Dritte Rn. 1	
Gebrauchswerterhöhung → Modernisierungsmaßnahmen Rn. 10	
Gefährdung der Mietsache .....	353
Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen .....	357
Genossenschaftswohnung .....	363
Geschäftsgrundlage .....	366
Geschäftsraummiete → Kündigung von Geschäftsräumen	
Gesundheitsgefährdung → Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung Rn. 1	
Gewaltschutzgesetz .....	371
Gewerbliche Nutzung der Wohnung → Homeoffice Rn. 6 ff., → Berufsausübung in der Wohnung Rn. 4 ff.	

# Inhaltsverzeichnis

---

Gewerbliche Zwischenvermietung .....	376
Glasbruchversicherung → Versicherung	
Glasfaseranschluss → Modernisierungsmaßnahmen Rn. 11 f., → Bereitstellungs- entgelt	
Grillen .....	379
Grundsteuer .....	380
Haftpflichtversicherung → Versicherung	
Hausflur → Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen Rn. 1	
Hausfrieden → Kündigung wegen Hausfriedensstörung Rn. 1	
Haushaltsnahe Leistungen .....	385
Hausmeister → Hauswartkosten	
Hauswartkosten .....	395
Heizkosten .....	399
Heizungstausch .....	404
Homeoffice .....	410
Indexmiete .....	417
Insolvenz des Mieters .....	421
Insolvenz des Vermieters .....	434
Jahressperrfrist .....	447
Jugendwohnheim .....	449
Kabelfernsehen → Betriebskosten Rn. 55	
Kappungsgrenze .....	449
Kautions → Mietsicherheit	
Kinderlärm .....	457
Kinderwagen → Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen Rn. 7	
Klagefrist .....	459
Kleinreparaturklausel .....	463
Konkurrenzschutz → Sortimentsbindung Rn. 1, 4, 8 ff., 14	
Kostenmiete .....	466
Kündigung, fristlose → Fristlose Kündigung	
Kündigung von Geschäftsräumen .....	468
Kündigung wegen Betriebsbedarfs .....	469
Kündigung wegen Eigenbedarfs .....	474
Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung .....	488
Kündigung wegen Hausfriedensstörung .....	491
Kündigung wegen offener Prozesskosten .....	494
Kündigung wegen Pflichtwidrigkeit → Gefährdung der Mietsache Rn. 2	
Kündigung wegen unberechtigter Gebrauchsüberlassung an Dritte .....	498
Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung .....	501
Kündigung wegen Vertragsverletzung → Gefährdung der Mietsache	
Kündigung wegen Verzuges mit Sicherheitsleistung .....	503
Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung .....	506
Kündigung wegen Zahlungsverzuges .....	517
Kündigungsausschlussvereinbarung .....	525
Kündigungserklärung .....	528
Kündigungsfolgeschaden .....	536
Kündigungsfrist .....	547

<b>Kündigungswiderspruch → Fortsetzungsverlangen</b> Rn. 1, 7	
<b>Lärm durch Gaststätte/Gewerbe</b> .....	552
<b>Loggia → Wohnfläche</b> Rn. 7	
<b>Makulaturklausel → Schönheitsreparaturen</b> Rn. 10	
<b>Mangel</b> .....	554
<b>Mängelanzeige</b> .....	567
<b>Mehrbelastungsklausel</b> .....	569
<b>Mehrwertsteuer → Umsatzsteuer</b>	
<b>Mietabänderungsvereinbarung</b> .....	573
<b>Mietbürgschaft → Mietsicherheit</b>	
<b>Mietdatenbank</b> .....	576
<b>Mieterdienstbarkeit</b> .....	577
<b>Mieterhöhung auf die ortsübliche Miete</b> .....	582
<b>Mieterinsolvenz → Insolvenz des Mieters</b>	
<b>Mietermehrheiten</b> .....	595
<b>Mieterstrom</b> .....	598
<b>Mieterwechsel → Wechsel der Vertragsparteien</b> Rn. 30 ff., → <b>Tod des Mieters</b>	
<b>Mieterwechselgebühr</b> .....	606
<b>Miethöhe bei Vertragsschluss</b> .....	607
<b>Mietpreisbremse</b> .....	612
<b>Mietpreisüberhöhung → Miethöhe bei Vertragsschluss</b> Rn. 8	
<b>Mietsicherheit</b> .....	624
<b>Mietspiegel</b> .....	629
<b>Mietvertragsausfertigungsgebühr</b> .....	638
<b>Mietvorvertrag</b> .....	640
<b>Mietwucher → Miethöhe bei Vertragsabschluss</b> Rn. 14	
<b>Minderung</b> .....	642
<b>Mindeststandard → Mangel</b> Rn. 18	
<b>Mitarbeiterwohnung</b> .....	656
<b>Mitbesitz an der Wohnung</b> .....	657
<b>Möblierter Wohnraum → Mietpreisbremse</b>	
<b>Modernisierende Instandsetzung</b> .....	660
<b>Modernisierungskosten</b> .....	665
<b>Modernisierungsmaßnahmen</b> .....	669
<b>Modernisierungsmieterhöhung</b> .....	673
<b>Müllkosten</b> .....	693
<b>Musizieren</b> .....	696
<b>Nachgeholtes Mieterhöhungsverlangen</b> .....	706
<b>Nachteilige Vereinbarung → Formularmietvertrag</b> Rn. 1	
<b>Nachruhe</b> .....	710
<b>Nichtgewährung des Mietgebrauchs</b> .....	713
<b>Notdienstpauschale</b> .....	717
<b>Nutzerwechselgebühr → Auszugspauschale</b> Rn. 1	
<b>Nutzungsentschädigung</b> .....	719
<b>Öffentliche Lasten</b> .....	722
<b>Ortsübliche Vergleichsmiete → Mieterhöhung auf die ortsübliche Miete</b> Rn. 12	
<b>Parabolantenne</b> .....	724



# Inhaltsverzeichnis

---

Parkett .....	731
<b>Persönliche Verhinderung des Mieters</b> .....	733
<b>Primärenergieeinsparung</b> → <b>Energetische Modernisierung</b> Rn. 15 ff.	
<b>Qualifizierter Mietspiegel</b> → <b>Mietspiegel</b> Rn. 21	
<b>Quotenhaftungsklausel</b> → <b>Schönheitsreparaturen</b> Rn. 14	
<b>Rauchen</b> .....	742
<b>Rauchwarnmelder</b> .....	746
<b>Räumungsfrist</b> .....	756
<b>Räumungsklage</b> .....	760
<b>Räumungsvergleich</b> .....	774
<b>Rechtsmangel</b> .....	780
<b>Rechtsmittel</b> → <b>Berufung</b> Rn. 21, 24, 28 f., 64, 69, 71	
<b>Rechtzeitigkeitsklausel</b> .....	784
<b>Reinigungspflichten</b> .....	792
<b>Revision</b> → <b>Berufung</b> Rn. 42	
<b>Rollator</b> .....	794
<b>Rollstuhl</b> → <b>Rollator</b>	
<b>Rückbau</b> → <b>Veränderung der Mietsache durch Mieter</b> Rn. 16 f.	
<b>Rückgabe der Mietsache</b> .....	798
<b>Rüge</b> → <b>Mietpreisbremse</b> Rn. 37	
<b>Sachmangel</b> → <b>Mangel</b>	
<b>Sachverständigengutachten</b> → <b>Selbständiges Beweisverfahren</b> Rn. 28	
<b>Saldoklage</b> → <b>Verrechnung von Zahlungen</b> Rn. 7 ff., 16	
<b>Schadensersatzanspruch des Mieters bei Mängeln</b> .....	809
<b>Schimmelpilz</b> .....	814
<b>Schlüssel</b> → <b>Rückgabe der Mietsache</b> Rn. 7, 9 f., 29, 38 f.	
<b>Schonfristzahlung</b> .....	834
<b>Schönheitsreparaturen</b> .....	839
<b>Schriftform</b> .....	844
<b>Schriftformheilungsklausel</b> .....	850
<b>Schuldbeitritt</b> .....	857
<b>Schwarzstaub</b> → <b>Fogging</b>	
<b>Selbständiges Beweisverfahren</b> .....	861
<b>Selbstauskunft</b> .....	883
<b>Selbstbeseitigungsrecht des Mieters</b> .....	885
<b>Sicherheitsleistung</b> → <b>Mietsicherheit</b>	
<b>Sicherungsanordnung</b> .....	892
<b>Smart Contracts</b> .....	906
<b>Smart Home</b> .....	908
<b>Sonderkündigungsrechte</b> .....	912
<b>Sonstige Betriebskosten</b> .....	918
<b>Sortimentsbindung</b> .....	921
<b>Sozialwohnung</b> → <b>Kostenmiete</b> Rn. 1, 10 f.	
<b>Spanne</b> → <b>Mietspiegel</b> Rn. 27	
<b>Sparbuch</b> → <b>Mietsicherheit</b>	
<b>Sperrmüll</b> → <b>Müllkosten</b> Rn. 9	
<b>Staffelmiete</b> .....	925

Stichtagszuschlag .....	937
Störung des Hausfriedens → Kündigung wegen Hausfriedensstörung Rn. 4 ff.	
Störung durch Nachbarn .....	942
Straßenreinigungskosten .....	958
Stromkosten → Betriebskosten Rn. 30, 49, 57	
Tapetenklausel → Schönheitsreparaturen Rn. 10	
Teilgewerbliche Nutzung → Vertragsgemäßer Gebrauch	
Teilkündigung .....	961
Teppichboden .....	965
Textform .....	967
Tierhaltung .....	977
Tilgungsreihenfolge → Verrechnung von Zahlungen Rn. 2 ff.	
Tod des Mieters .....	980
Treppenhaus → Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen Rn. 6	
Treppenhausreinigung → Gebäudereinigung Rn. 2, 4	
Trinkwasseruntersuchung .....	986
Triple-Net-Mietvertrag .....	989
Trittschallschutz .....	991
Überlegungsfrist → Klagefrist Rn. 2	
Umfassende Modernisierung .....	1002
Umfeldmängel → Mangel Rn. 13 f.	
Umlageschlüssel Betriebskosten .....	1006
Umsatzsteuer .....	1011
Umweltgifte → Mangel Rn. 13	
Umweltmängel → Mangel Rn. 13	
Umzugspauschale → Abschlussgebühr	
Unerlaubte Gebrauchsüberlassung .....	1015
Ungezieferbekämpfung .....	1022
Unterlassungsansprüche .....	1023
Untervermietung .....	1028
Urkundenprozess .....	1037
Veränderung der Mietsache durch Mieter .....	1039
Veräußerung der streitbefangenen Sache .....	1054
Verdunster .....	1057
Vergleichswohnungen .....	1059
Verjährung .....	1075
Vermieterinsolvenz → Insolvenz des Vermieters	
Vermieterpfandrecht .....	1083
Vermieterwechsel → Wechsel der Vertragsparteien Rn. 8 ff.	
Verpfändung eines Sparbuchs → Mietsicherheit	
Verrechnung von Zahlungen .....	1086
Versicherung .....	1090
Versorgungssperre .....	1093
Vertragliche Mieterhöhung → Mietabänderungsvereinbarung Rn. 2	
Vertragsgemäßer Gebrauch .....	1095
Verwaltungskosten .....	1099
Verwertungskündigung → Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung Rn. 9	

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>Videoüberwachung</b> .....	1101
<b>Vollstreckungsschutz</b> .....	1110
<b>Vollwartungsvertrag</b> → <b>Betriebskosten</b>	
<b>Vorenthaltung der Mietsache</b> .....	1120
<b>Vorgetauschter Eigenbedarf</b> .....	1122
<b>Vorkaufsrecht des Mieters</b> .....	1124
<b>Vormiete</b> .....	1135
<b>Wärmecontracting</b> .....	1140
<b>Wärmepumpe</b> → <b>Heizungstausch</b> Rn. 2, 5, 20	
<b>Wärmezähler</b> .....	1145
<b>Warmwasserkosten</b> → <b>Betriebskosten</b> Rn. 24f.	
<b>Wartungsverträge</b> .....	1148
<b>Wasserkosten</b> .....	1151
<b>Wechsel der Vertragsparteien</b> .....	1154
<b>Wegnahmerecht</b> → <b>Einbauküche</b> Rn. 7f.	
<b>Werkwohnung</b> → <b>Dienstwohnung</b> Rn. 2	
<b>Wertsicherungsklausel</b> .....	1164
<b>Widerruf der Kündigung</b> .....	1169
<b>Widerrufsrecht</b> → <b>Fernabsatz</b> Rn. 1, 7, 9f., → <b>Außerhausgeschäft</b> Rn. 1, 7ff.	
<b>Wiedervermietungsmiete</b> .....	1171
<b>Winterdienst</b> → <b>Straßenreinigungskosten</b>	
<b>Wirtschaftlichkeitsgrundsatz</b> .....	1177
<b>Wirtschaftseinheit</b> → <b>Abrechnungseinheit</b>	
<b>Wohnfläche</b> .....	1181
<b>Wohngemeinschaft</b> .....	1186
<b>Wohnungseigentum</b> .....	1190
<b>Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch</b> → <b>Befristeter Mietvertrag</b> Rn. 3	
<b>Wohnungsbesichtigung</b> .....	1196
<b>Wohnungszuweisung</b> → <b>Wechsel der Vertragsparteien,</b> → <b>Gewaltschutzgesetz</b> Rn. 3	
<b>Zahlung unter Vorbehalt</b> → <b>Mangel,</b> → <b>Minderung</b>	
<b>Zahlungsverzugskündigung</b> → <b>Kündigung wegen Zahlungsverzuges</b> Rn. 1	
<b>Zeitmietvertrag</b> → <b>Befristeter Mietvertrag</b> Rn. 1 ff., 7, 13, 18	
<b>Zugang von Erklärungen</b> .....	1201
<b>Zugesicherte Eigenschaft</b> → <b>Mangel</b>	
<b>Zurückbehaltungsrechte</b> .....	1215
<b>Zustimmungsklage</b> .....	1229
<b>Zuweisung der Ehewohnung</b> .....	1237
<b>Zwangsversteigerung</b> → <b>Wechsel der Vertragsparteien,</b> → <b>Insolvenz des</b> <b>Vermieters</b> Rn. 12	
<b>Zweifamilienhaus</b> → <b>Eigenbedarf,</b> → <b>Kündigung wegen Eigenbedarfs</b>	
<b>Zweitwohnung</b> → <b>Eigenbedarf,</b> → <b>Kündigung wegen Eigenbedarfs</b> Rn. 16	
<b>Zwischenablesung</b> → <b>Auszugspauschale</b> Rn. 3	