

Wohnraummietrecht und Gewerberaummietrecht

Praxishandbuch

Bearbeitet von
Klaus Bechinger

1. Auflage 2016. Buch. XXX, 419 S. Kartoniert
ISBN 978 3 406 68612 2
Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

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

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

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Sachregister

Die halbfett gesetzten Großbuchstaben bezeichnen das jeweilige Kapitel,
die mageren Zahlen die jeweilige(n) Randnummer(n).

- Abgeltungsklauseln** (Quotenhaftungsklauseln) **A** 497 f.
- Abmahnung** (Kündigung) **A** 964 f.
– Form der Abmahnung **A** 967 f.
- Abnahmeprotokoll** (siehe Übernahmeprotokoll **A** 146 f.)
- Abrechnung Betriebskosten** **A** 272 ff.
- Abrechnungsfrist** (Betriebskosten) **A** 350 ff.
- Abrechnungsreife** (Betriebskosten) **A** 357
- Abrechnungs- und Auszahlungsanspruch des Mieters** (Kautions) **A** 536 ff.
- Abrechnungszeitraum** (Betriebskosten) **A** 347 ff.
- Abschluss des Mietvertrages** **A** 60 ff.
- Abstellen eines Fahrrades oder Mopeds im Hausflur** **A** 1073 f.
- Abzug ersparter Kosten für Erhaltungsmaßnahmen** **A** 797
- Adresse** (neue Anschrift des Mieters bei Auszug) **A** 1143 f.
- Akkordeon** (Kündigungsgrund) **A** 1057
- Allgemeine Geschäftsbedingungen** **A** 182
– Generalklausel **B** 20
– Geltungserhaltende Reduktion (Verbot) **B** 24
– Hausordnung **A** 509
– im Gewerberaummietrecht **B** 9 ff.
– mehrdeutige Klausel **B** 17
– Transparenzgebot **B** 22
– Überraschende Klausel **B** 17
- Anfangs- und Endrenovierungsklauseln** **A** 486 f.
- Angebot und Annahme** (§§ 145 ff. BGB) **A** 71 ff.
– Antrag unter Abwesenden **A** 73
– Antrag unter Anwesenden **A** 72
– Doppelvermietung
- Anlagen zum Mietvertrag** **A** 194 f.
- Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen** **A** 434 f.
- Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen** **A** 660 ff.; **H** 14, 15 ff. (Musterschreiben)
- Anspruch des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache** **A** 1161 f.
- Apotheke** (Geeignetheit der Mietsache) **B** 48
- Art der Durchführung** (Schönheitsreparaturen) **A** 468
- Art der Einsichtsgewährung** (Betriebskosten) **A** 408 f.
- Arztpraxis** (Geeignetheit der Mietsache) **B** 49
- Auflockerungsrechtsprechung des BGH** **A** 190; **B** 138 f.
- Aufhängen eines Bildes im Hausflur** (Kündigungsgrund) **A** 1070 f.
- Aufstellung der einzelnen Modernisierungskosten** (Ankündigungsschreiben) **A** 794 f.
- Aufschiebende Bedingung** (Pfändung Kautions) **A** 554
- Aufteilung nach Gewerken** (Ankündigungsschreiben) **A** 792 f.
- Aufzug/Aufzugswart** **A** 308
- Ausnahme von der Härtefallabwägung** **A** 813
- Außenanlagen, nutzbare** **A** 653
- Ausschluss der Kündigung** **A** 921 f.
- Ausschluss der Mieterhöhung nach § 559 BGB** **A** 806 f.
- Ausschluss der stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses** (§ 545 BGB) **A** 946 f.
- Auszug eines von mehreren Mietern** **A** 172 f.
- Autowerkstatt** (Geeignetheit der Mietsache) **B** 50
- Babygeschrei/Kinderlärm** (Kündigungsgrund) **A** 1022 f.
- Bad** (Modernisierungsmaßnahme) **A** 605 f.
- Bad- und Toilettengeräusche** (Kündigungsgrund) **A** 1029 f.
- Balkon** (Modernisierungsmaßnahme) **A** 614 ff.
- Bankbürgschaft** (Mietsicherheit) **A** 545
- Baumängel** (Mietminderung) **A** 856 f.
- Baumbeschau** (Betriebskosten) **A** 331
- Baumfällung** (Betriebskosten) **A** 333
- Baustellenlärm** (Mietminderung) **A** 879 f.
- Beendigung von Mietverhältnissen** **A** 900 f.
– durch Vereinbarung **A** 901
– durch Kündigung **A** 903 f.
– durch Zeitablauf **A** 902
- Befristeter Mietvertrag** **A** 53 ff.
– Eigenbedarf **A** 56
– Rechtsprechung **F** 91 ff.

Sachregister

Großbuchstaben = Kapitel

- Umbau, Modernisierung **A** 56
- Umdeutung in Kündigungsverzicht **A** 57 ff.
- Behindertengerechte Ausstattung**
A 621 f.
- Beiträge zu Wasser- und Bodenverbänden**
A 302
- Belege/Belegkopien** (Betriebskosten)
– Originalbelege **A** 390
- Beleidigungen** (Kündigung des Vermieters)
A 1006
- Berechnungsverordnung, Zweite** **A** 264 f.
- Berechtigtes Interesse des Vermieters an der Kündigung** **A** 954 f.
- Beschädigungen des Mieters (Schönheitsreparaturen)/der Mietsache** **A** 460 f., 1171 f.
- Beseitigung von Schnee und Eis** (Betriebskosten) **A** 313 f.
- Bestimmbarkeit des Mietgegenstandes** (Gewerberaummietrecht) **B** 68 f., 71 f.
- Betreuer/Betreute** **A** 167 ff.
- Betreuungsrecht** **C** 97 ff.
 - Bestellsurkunde (Muster) Anlage 1
 - Betreuungsgericht **C** 100 f.
 - Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte des Betreuers **C** 109 f.
 - Legitimation des Betreuers **C** 104 f.
 - Umfang des Aufgabenkreises des Betreuers **C** 102 f.
- Betriebskosten** **A** 272 ff.
 - Abrechnungsreife **A** 357
 - Abrechnungsfrist **A** 350 ff.
 - Abrechnungszeitraum **A** 347 ff.
 - Art der Einsichtsgewährung **A** 408 f.
 - Aufrechnung mit Betriebskostenguthaben in der Insolvenz **C** 67 f.
 - Aufzugswart **A** 308
 - Baumbeschau **A** 331
 - Baumfällung **A** 333
 - Beiträge zu Wasser- und Bodenverbänden **A** 302
 - Belege/Belegkopien **A** 399
 - Beseitigung von Schnee und Eis **A** 313 f.
 - Betriebsstrom **A** 308
 - Bruttomiete **A** 284
 - Contracting **A** 444 f.
 - Definition **A** 272 ff.
 - Deichgebühren **A** 302
 - Einsichtsort **A** 396 f.
 - Einsichts-/Prüfungsrecht des Mieters **A** 389 f.
 - Einwendungen des Mieters **A** 381
 - Einwendungsfrist des Mieters **A** 187; **A** 440 f.
 - Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung **A** 434 f.
 - Erläuterungspflicht des Vermieters **A** 367
 - Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen (Gartenpflege) **A** 326
 - Erschließungskosten **A** 303
 - Fälligkeit des Nachzahlungsanspruches des Vermieters **A** 362
 - fehlerhafter Messwert **A** 448
 - formell ordnungsgemäße Abrechnung **A** 354; **A** 363 ff.
 - Fullservicevertrag (Hausmeister) **A** 337 f.
 - Gartengeräte **A** 330
 - Gartenpflegekosten **A** 327
 - Gebot der Wirtschaftlichkeit **A** 290 ff.
 - Grunderwerbssteuer **A** 303
 - Hauswart/Hausmeister **A** 336 ff.
 - Hilfspersonen/Hilfsmittel **A** 413 f.
 - im Gewerberaummietrecht **B** 193 ff.
 - Instandhaltungskosten **A** 273 f.
 - Instandsetzungskosten **A** 273 f.
 - Kopiergerät (Einsichtsrecht) **A** 416
 - Korrektur einer Betriebskostenabrechnung **A** 431 f.
 - Kosten der Gartenpflege (§ 2 Nr. 10 BetrKV) **A** 326 ff.
 - Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung (§ 2 Nr. 8 BetrKV) **A** 311 ff.
 - Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzugs (§ 2 Nr. 7 BetrKV) **A** 307
 - Kosten für den Hauswart (§ 2 Nr. 14 BetrKV) **A** 336 ff.
 - Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (§ 2 Nr. 1 BetrKV) **A** 301 ff.
 - materiell ordnungsgemäße Abrechnung **A** 354; **A** 363 ff.; **A** 371 f.
 - Mehrheit von Mietern **A** 379
 - Messwert (fehlerhaft) **A** 448
 - Mietkosten als Betriebskosten **A** 437 f.
 - Minderungsanspruch des Mieters **A** 454 f.
 - Müllbeseitigung **A** 320 f.
 - Müllmanagement **A** 325
 - Müllsortierer **A** 325
 - Mülltourismus **A** 323
 - Nachsäen **A** 331
 - Originalbelege **A** 390
 - Pflanzen **A** 330
 - Rasenmähen **A** 331
 - Realkirchensteuern **A** 302
 - Rechtsprechung zum Betriebskostenrecht **A** 428 ff.; **F** 183 f.
 - Reinigungsmittel (Aufzug) **A** 308
 - Reinigungsmittel (Straßenreinigung) **A** 314
 - Rückforderungsanspruch des Mieters **A** 424
 - Schmierstoffe (Aufzug) **A** 308
 - Sicherheitszuschlag **A** 452 f.
 - Sonstige Betriebskosten (§ 2 Nr. 17 BetrKV) **A** 341 ff.
 - Sperrmüll **A** 322
 - Spielplätze **A** 326

Zahlen = Randnummern

- Straßenbaubeträge **A** 303
- Straßenreinigung **A** 312 f.
- Streugut **A** 314
- Teilklausivmiete **A** 283
- TÜV-Prüfungen (Aufzug) **A** 308
- Umlagefähigkeit **A** 282 ff.
- Unkraut **A** 331
- Unpfändbarkeit des Betriebskostenguthabens des Arbeitslosengeld beziehenden Mieters **F** 183 f.
- Verdeckte Rechenschritte **A** 428
- Verjährung **A** 426 ff.
- Verspätung **A** 355
- Verwaltungskosten **A** 273 f.
- Vollwartungsverträge (Aufzug) **A** 308
- Vorauszahlungsanpassung durch den Mieter **A** 433
- vorbehaltslose Erstattung eines Betriebskostenguthabens **A** 374 ff.
- vorbehaltslose, rügelose Zahlung der Betriebskosten durch den Mieter **A** 376
- Vorwegabzug Kaltwasserverbrauch **A** 429 f.
- Wartungen/Wartungsverträge **A** 279 f.
- Wartungskosten (Aufzug) **A** 308
- Winterdienst **A** 313 f.
- Wirtschaftlichkeitsgebot **A** 290 ff.
- Wissenserklärung **A** 380
- Zahlung als deklaratorisches Schuldanerkenntnis
- Zeitrahmen der Einsichtnahme **A** 412
- Zinsen bei verspäteter Auszahlung eines Betriebskostenguthabens **A** 449 f.
- Zurückbehaltungsrecht **A** 360; **A** 420 f.
- Zustellung der Betriebskostenabrechnung **A** 377 f.
- Betriebskosten im Gewerberaummietrecht** **B** 193 ff.
- Betriebspflicht** (Gewerberaummietrecht) **B** 121 f.
- Betriebsstrom** **A** 308
- BGB-Gesellschaft** **A** 118, 176; **B** 42 f., 147
- Blumenschmuck** (Abstellen im Hausflur, Kündigung) **A** 1068 f.
- Bratsche** (Kündigungsgrund) **A** 1058
- Bruttomiete** (Betriebskosten) **A** 284
- Café** (Geeignetheit der Mietsache) **B** 51
- Cello** (Kündigungsgrund) **A** 1058
- Contracting**
 - Betriebskosten **A** 444 f.
 - MietRÄndG 2013 **D** 15 ff.
- Dämmmaßnahmen an Leitungen und Armaturen** **A** 587
- Deichgebühren** **A** 302
- Deutsche Rentenversicherung** (Zahlungsanspruch) **A** 221 ff.

Sachregister

- DIN 277** **A** 263
- DIN 283** **A** 263
- Diskotheke** (Geeignetheit der Mietsache) **B** 53
- Doppelvermietung** **B** 128 f.
- Duldungspflicht des Mieters bei Instandsetzungen** **A** 568
- Duldungspflicht des Mieters bei Modernisierungen** **A** 717 ff.
- Dusche** **A** 605, 1181
- Ehepartner**
 - gegenseitige Empfangsvollmachten **A** 154
 - gemeinsame Schuldner **A** 159
- Eigentümerwechsel** (Mietsicherheit) **A** 531 f.
- Einhebel-Mischbatterie** **A** 608
- Einrichtungen** (Wegnahme) **A** 1192
- Einsichtsort** (Betriebskosten) **A** 396 f.
- Einsichts-/Prüfungsrecht des Mieters** (Betriebskosten) **A** 389 f.
- Eintretende Personen** **A** 205 ff.
- Einwand des § 174 BGB** **A** 932 f.
- Einwendungen des Mieters gegen die Betriebskostenabrechnung** **A** 381
- Einwendungsfrist des Mieters** (Betriebskosten) **A** 187; **A** 440 f.
- Elektroversorgung** **A** 624 f.
- Endenergie** **A** 575
- Energetische Modernisierung** **A** 573 f.
- Energieeinspargesetz** (EnEG) **A** 583
- Energieeinsparverordnung** (EnEV) **A** 583, 588
- Entfernen von Einbauten** **A** 1177 f.
- Erben** **A** 213
- Erben** (unbekannt) **A** 225 ff.
- Erfüllungsanspruch** (Mietsicherheit) **A** 522 f.
- Erhaltungsmaßnahmen** **A** 566 f.; **B** 200 f.
- Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung** **A** 434 f.
- Erhöhung des Gebrauchswertes der Mietsache** **A** 601 f.
- Erläuterungspflicht des Vermieters** (Betriebskosten) **A** 367
- Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen** (Betriebskosten/Gartenpflege) **A** 326
- Erschließungskosten** (Betriebskosten) **A** 303
- EU-Verbraucherrichtlinie** **A** 78 ff.
 - Widerruf des Mieters (Muster) **A** 90
 - Widerrufsbelehrung (Muster) **A** 89
 - Widerrufsrecht **A** 81
- Fachhandwerkerklausel** **A** 468
- Fahrradständer** **A** 654
- Fahrstuhl** **A** 630 f.
- Faktische Ingebrauchnahme von Räumen** **A** 60 ff.
- Fälligkeit**
 - des Mietzinses **A** 239 f.

Sachregister

Großbuchstaben = Kapitel

– des Nachzahlungsanspruches des Vermieters (Betriebskosten) **A** 362
 – Fälligkeit des Kautionsrückzahlungsanspruches des Mieters **A** 538 f.
Farbwahlklausel **F** 15 ff.; **G** 29 f., 32 f.
Fehlende Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen **A** 728 f.
Fehlerhafter Messwert (Betriebskosten) **A** 448
Fenster **A** 590 f.
Fernwärme **A** 641
Feuerwehrrufahrt **A** 654
Fingierter Verzicht des Vermieters auf Ersatzansprüche durch Kautionsauszahlung **A** 542
Flächenabweichung (siehe Mietfläche)
Fördermittel bei Modernisierungsmieterhöhung **A** 804 f.
Formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung **A** 354; **A** 363 ff.
Formvorschriften (siehe Schriftform)
Fortsetzung des gekündigten Mietverhältnisses (Ausschluss des § 545 BGB) **A** 943 f.
Fristenpläne (Schönheitsreparaturen) **A** 470
Fristlose Kündigung **A** 988 ff.
Fullservicevertrag (Betriebskosten/Hausmeister) **A** 337 f.

Garagenmietvertrag **A** 36 ff.;
Gartengeräte (Betriebskosten) **A** 330
Gartenpflegekosten (Betriebskosten) **A** 327
Gasetagenheizung **A** 642
Gasheizung **A** 582
Gaststätte (Geeignetheit der Mietsache) **B** 54
Gaszentralheizung **A** 582
Gebot der Rücksichtnahme (Hausordnung) **A** 507
Gebot der Wirtschaftlichkeit (Betriebskosten) **A** 290 ff.
Gebrauchsüberlassung an Dritte **A** 14
Geeignetheit der Mietsache (Gewerberaummietrecht) **B** 45 f., 109 f.
 – Apotheke **B** 48
 – Arztpraxis (für Radiologie) **B** 49
 – Autowerkstatt **B** 50
 – Café **B** 51
 – Diskothek **B** 53
 – Gaststätte **B** 54
 – Lebensmittelgeschäft **B** 55
Gegensprechanlage **A** 635 f.
Geige (Kündigungsgrund) **A** 1058
Gerichtsstand, ausschließlicher **C** 88
Geschäftsfähigkeit **A** 170
Geschäftsraummietvertrag **A** 4 ff.
Gesellschaft bürgerlichen Rechts **A** 118, 176; **B** 42 f., 147

Gestaltungsrecht (Kündigung) **A** 904
Gesundheitsgefährdung (Schimmelbildung) **A** 872
Gewährleistungsansprüche **A** 883
Gewerberaummietrecht **B** 1 ff.
 – Abgrenzung Wohnraummietrecht **B** 28 ff.
 – Allgemeine Geschäftsbedingungen **B** 9 ff.
 – Bestimmbarkeit des Mietgegenstandes **B** 68 f.
 – Betriebspflicht **B** 121 f.
 – Doppelvermietung **B** 128 f.
 – Erhaltungsmaßnahmen **B** 200 f.
 – Flächenabweichung **B** 97 f.
 – Geeignetheit des Mietgegenstandes **B** 45 f., 109 f.
 – Gesellschaft bürgerlichen Rechts **B** 42 f.
 – Grundmiete **B** 157
 – Heilung des Schriftformverstoßes **B** 150 f.
 – Indexmiete **B** 166
 – Konkurrenzschutz (Gewerberaummietrecht) **B** 113 ff.
 – Kündigung **B** 222
 – Mängel der Mietsache **B** 74 f.
 – Mehrfchoptionen **B** 181
 – Mehrheit von Mietern **B** 36 ff.
 – Miete **B** 157 ff.
 – Mietgegenstand **B** 45 f., 60 f.
 – Mietsicherheit **B** 189 f.
 – Modernisierungsmaßnahmen **B** 203 f.
 – Nicht eingetretene Gewinnerwartungen **B** 102 f.
 – Nutzungsentschädigung wegen Vorenthaltung der Mietsache **B** 226 f.
 – Optionsrechte **B** 177 ff.
 – Schriftformerfordernis des § 550 BGB **B** 135 f.
 – Schutzklauseln **B** 17, 18, 20, 22, 24
 – Standard (geschuldeter technischer, baulicher S.) **B** 83 f.
 – Störendes Milieu **B** 102 f.
 – Überhitzung von Mieträumen **B** 90 f.
 – Umfang des Mietgegenstandes **B** 60 f.
 – Umsatzmiete **B** 161 f.
 – Untermiete **B** 217 f.
 – Vertragsabschluss **B** 32 f.
 – Vertragsstrafe **B** 126
 – Vorsorgeklauseln **B** 151 f.
Gewerbliche Nutzung **A** 1077 f.
Gewerbliche Weitervermietung **A** 15a;
Gif (Flächenmaß) **A** 268 f.
Grunderwerbssteuer (Betriebskosten) **A** 303
Grundrissänderung **A** 609

Härtefälle bei Modernisierungsmaßnahmen **A** 721 f.; **A** 806 f.
Handtuchhalter-Heizung **A** 582
Hausordnung **A** 506 ff.
 – Allgemeine Geschäftsbedingungen **A** 509

Zahlen = Randnummern

Sachregister

- Gebot der Rücksichtnahme **A** 507
- rechtliche Einbeziehung in den Mietvertrag **A** 511 f.
- rechtliche Einordnung **A** 506
- Sinn und Zweck **A** 506 f.
- überraschende Klauseln (§ 305c BGB) **A** 514 f.
- Haustür** (Modernisierungsmaßnahme) **A** 637 f.
- Hauswart/Hausmeister** (Betriebskosten) **A** 336 ff.
- Haustiere** **A** 1085 f.
- Heizungsanlage**
 - Mietminderung **A** 818 f.
 - Modernisierungsmaßnahme **A** 581 f.; **A** 639 ff.
- Hilfspersonen/Hilfsmittel** (Betriebskosten) **A** 413 f.
- Hilfsweise Kündigung** **A** 937 f.
- Höhe der Mietsicherheit** **A** 517 f.
- Hofbefestigung** (Modernisierungsmaßnahme) **A** 654
- Hundegebell** (Mietminderung) **A** 877 f.

- Indexmiete** **A** 747 f.; **E** 119 f.
- Instandhaltungskosten**
 - bei Betriebskosten **A** 273 f.
 - bei Modernisierungen **A** 567
- Instandsetzungskosten**
 - bei Betriebskosten **A** 273 f.
 - bei Modernisierungen **A** 567
- Inventar** (Pachtvertrag) **A** 5
- Insolvenz des Mieters** **C** 25 ff.
 - Absonderungsrecht/ -berechtigte **C** 30
 - Ablehnung mangels Masse **C** 51
 - Arten von Insolvenzverfahren **C** 34 f.
 - Aufrechnung mit Betriebskostenguthaben **C** 67 f.
 - Aufrechnung mit (Bar-)Kauttionen **C** 69 f.
 - Aussonderungsrecht/-berechtigte **C** 29
 - Betriebskostennachzahlungen **C** 64 f.
 - Eröffnungsbeschluss **C** 52 f.
 - Guthaben des Mieters aus Betriebskostenvorauszahlungen **C** 67 f.
 - Insolvenzantrag **C** 40 f.
 - Insolvenzeröffnung **C** 40 f., 50 f.
 - Insolvenzgläubiger **C** 27
 - Kautions **C** 69 f.
 - Massegläubiger **C** 28
 - Mietforderungen nach der Insolvenzeröffnung **C** 63 f.
 - Mietforderungen vor der Insolvenzeröffnung **C** 59 f.
 - Nachlassinsolvenz **C** 34
 - Rechtsprechung **F** 181 ff.
 - Regelinsolvenz **C** 34
 - Rückzahlung wegen Anfechtung (§ 133 InsO) **C** 71 f.
- Schuldenbereinigungsplan **C** 40 f.
- Verbraucherinsolvenz **C** 34
- Wohlverhaltensphase **C** 55 f.
- Insolvenzverwalter** (vorläufiger, schwacher, starker I.) **C** 31 f., 47 f.
- Isolierglasfenster** **A** 590
- Jobcenter/Sozialämter** **A** 546 f.
- Juristische Personen** **A** 127 ff., **A** 130 f.

- Kappungsgrenze**
- Kautions** (siehe Mietsicherheit)
- Kinder** (eintretende Personen gem. §§ 563 ff. BGB) **A** 210
- Kinderlärm von benachbarter Kindertagesstätte** (Kündigungsgrund) **A** 1028
- Kinderspielplätze** (Modernisierungsmaßnahme) **A** 653
- Kinderwagen** (Abstellen im Hausflur, Kündigung) **A** 1062 f.
- Klageverfahren** **C** 83 ff.
 - Amtsgericht **C** 87 f.
 - Gerichtsstand **C** 88
 - Instanzenzug **C** 96 f.
 - Landgericht **C** 90 f.
- Klarinette** (Kündigungsgrund) **A** 1054
- Klavierspielen** (Kündigungsgrund) **A** 1056
- Kleinstreparaturen** **G** 58 ff.
- Kokszentralheizung** (Modernisierungsmaßnahme) **A** 641
- Kombination von Schönheitsreparaturklauseln** **G** 12 ff.
- Konkurrenzschutz** (Gewerberaummietrecht) **B** 113 ff.
- Kopiergerät** (Betriebskosten/Einsichtsrecht) **A** 416
- Korrektur einer Betriebskostenabrechnung** **A** 431 f.
- Kostenarten** (Betriebskosten) **A** 273 f.
- Kosten der Gartenpflege**, § 2 Nr. 10 BetrKV (Betriebskosten) **A** 326 ff.
- Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung**, § 2 Nr. 8 BetrKV (Betriebskosten) **A** 311 ff.
- Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzugs**, § 2 Nr. 7 BetrKV (Betriebskosten) **A** 307
- Kosten für den Hauswart**, § 2 Nr. 14 BetrKV (Betriebskosten) **A** 336 ff.
- Kraft-Wärme-Kopplung** (Modernisierungsmaßnahme) **A** 641
- Küche** (Modernisierungsmaßnahme) **A** 643 f.
- Kündigung** **A** 903 ff.
 - Abmahnung **A** 964 f.
 - Ausschluss der Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB **A** 943 f.
 - Außerordentliche Kündigung **A** 988 ff.
 - Berechnung der Kündigungsfristen **A** 976 f.
 - Berechtigtes Interesse **A** 954 f.

Sachregister

Großbuchstaben = Kapitel

- Einwand des § 174 BGB **A** 932 f.
- Fahrräder (Abstellen im Flur) **A** 1073
- Form der Kündigung **A** 910 f.
- Gewerbemietvertrag **B** 222 f.
- Hilfsweise Kündigung **A** 937 f.
- Kündigungsausschluss **A** 921 f.
- Kündigungsbestätigung **A** 909
- Kündigungserklärung **A** 904 f.
- Kündigungsfrist bei Gewerberaummietverträgen **B** 222
- Kündigungsfrist bei Wohnraummietverträgen **A** 972 f.
- Kündigungsgrund **A** 954 f., 958 ff., 996 ff.
- Kündigungsverzicht **A** 57 f.
- Kündigung bei Betreutem **A** 940 f.
- Kündigung des Mieters vor Wohnungsbezug **A** 979 f.
- Kündigung von Gewerberaummietverträgen **A** 985 f.
- Kündigung (außerordentlich, fristlos) wegen Nichtzahlung der Mietsicherheit **A** 527 f.
- Kündigung zum falschen Zeitpunkt **A** 929 f.
- Nichtzahlung der Kaution **A** 1005
- Ordentliche Kündigung **A** 954 ff.
- Rücknahme einer Kündigung **A** 906 f.
- Vertragsverletzung **A** 962 f.
- Zahlungsverzug **A** 996 f.
- Zugang der Kündigungserklärung **A** 920 f.
- Zustellung **C** 8 f., 16 f., 18 f., 22 f.
- Kündigungsgründe A** 958 ff.
- Abstellen eines Schuhregals im Hausflur **A** 1065 f.
- Abstellen von Kinderwagen, Rollatoren, Rollstühlen im Hausflur **A** 1062 f.
- Akkordeon **A** 1057
- Aufhängen eines Bildes im Hausflur **A** 1070 f.
- Babygeschrei/Kinderlärm **A** 1022 f.
- Bad- und Toilettengeräusche **A** 1029 f.
- Blumenschmuck im Hausflur **A** 1068 f.
- Bratsche **A** 1058
- Cello **A** 1058
- Fahrrad (Abstellen im Hausflur) **A** 1073 f.
- Geige **A** 1058
- Gerüche **A** 1120
- Grillen
- auf dem Balkon **A** 1100 f.
- Grillen im Garten **A** 1105 f.
- Grillen im Mehrfamilienhaus **A** 1110 f.
- Kinderlärm **A** 1028, 1133 f., 1137 f.
- Kinderlärm von benachbarter Kindertagesstätte **A** 1028
- Klarinette **A** 1054
- Klavierspielen **A** 1056
- Lärmprobleme **A** 1015 f.
- Lustgeräusche **A** 1036 f.
- Messie-Syndrom **A** 1012
- Moped (Abstellen im Hausflur) **A** 1073 f.

- Müll **A** 1140
- Musizieren **A** 1043 ff.
- Nichtzahlung der Kaution **A** 1005
- Party **A** 1112 f.
- Parabolantenne **A** 1124
- Prostitution **A** 1037 f.
- Psychische Störungen **A** 1061
- Rauchen **A** 1116
- Saxophon **A** 1054
- Schlagzeug **A** 1055
- Spielplätze **A** 1138 f.
- Streitereien zwischen Mietern **A** 1033 f.
- Tagesmutter (gewerbliche Nutzung von Wohnräumen) **A** 1077 f.
- Tierhaltung **A** 1085 ff.
- Tierlärm **A** 1041 f.
- Trittschall **A** 1017 f.
- Verstöße gegen die Hausordnung **A** 1013
- Wahrheitswidrige Angaben bei der Mieterselbstauskunft **A** 1009
- Zahlungsverzug **A** 996 f.
- Kündigungsrecht/Rechtsprechung F** 18–47
- Duldung von Modernisierungsmaßnahmen **F** 18 ff.
- Gefälschte Vermieterbescheinigung **F** 26 ff.
- Kündigungssperre **F** 34 ff.
- Nichtzahlung erhöhter Betriebskostenvorauszahlungen **F** 29 ff.
- Untermiete (nicht angezeigte) **F** 47
- Zahlungsverzug des Mieters **F** 32 f., 39 ff.
- Zigarettengeruch im Treppenhaus **F** 21 ff.

Lagerung von Gegenständen auf Tiefgaragenplätzen F 106 ff.

Landesfiskus (unbekannte Erben) **A** 231

Lärm (Mietminderung) **A** 877 ff.

Lärm (Kündigungsgrund) **A** 1015 f.

Lebensmittelgeschäft (Geeignetheit der Mietsache) **B** 55

Lustgeräusche (Kündigungsgrund) **A** 1036 f.

Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, § 2 Nr. 1 BetrKV (Betriebskosten) **A** 301 ff.

Lebenspartner A 208

Mahnbescheid C 73 ff.; Muster Mahnbescheid Anlage 2

Mahnverfahren C 73 ff.

– Ablauf des Mahnverfahrens **C** 78 f.

– Vorteile des Mahnverfahrens **C** 73 f.

Mangel der Mietsache

– Baumängel **A** 856 f.

– Baustellenlärm **A** 879 f.

– Beeinträchtigungen, sonstige **A** 882

– Darlegungs- und Beweislast

– Elektroinstallationen **A** 865 f.

– Erfüllungsanspruch **A** 884 f.

– Ersatzvornahme

Zahlen = Randnummern

Sachregister

- Fristlose Kündigung des Mieters
- Heizung **A** 868 f.
- Höhe der Mietminderung **A** 891
- Hundegebell **A** 877 f.
- Lärm **A** 877 ff.
- Mietminderungsanspruch **A** 886 f.
- Sachmangel **A** 854 f.
- Schadensersatzanspruch gemäß § 536a BGB **A** 896
- Schimmelbildung **A** 871
- Trittschallschutz **A** 861 f.
- Verjährung
- Zurückbehaltungsrecht
- Materiell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung** **A** 354; **A** 363 ff.; **A** 371 f.
- Mehrheit von Mietern** **A** 147 ff.
 - bei Betriebskosten **A** 379
 - bei Kündigungen **A** 148
 - bei Mieterhöhungen **A** 156 ff.
 - beim Gewerberaummietvertrag **B** 36 f.
 - gegenseitige Empfangsvollmachten **A** 154
 - gemeinsame Schuldner **A** 159
- Mehrheit von Kautionsgläubigern** **A** 543
- Messie-Syndrom** (Kündigungsgrund) **A** 1012
- Messwert, fehlerhaft** (Betriebskosten) **A** 448
- Mietdatenbank** **A** 756; **E** 163
- Miete** (Gewerberaummietvertrag) **B** 157 ff.
 - Grundmiete **B** 157 f.
 - Indexmiete **B** 166 f.
 - Umsatzmiete **B** 161 f.
- Mieterangaben** **A** 130 ff.
 - Juristische Personen **A** 130 f.
 - Natürliche Personen **A** 130 f.
- Mieterhöhungen** (allgemein) **A** 740 ff.
 - bei Teilklausiv- und Bruttomieten **A** 844 ff.
 - bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete **A** 748 ff.
 - durch Vereinbarung **A** 744 f.
 - durch Vereinbarung einer Staffelmiete **A** 746 f.
 - durch Vereinbarung einer Indexmiete **A** 747 f.
 - Verhältnis der einzelnen Mieterhöhungsmöglichkeiten zueinander **A** 826 ff.
- Mieterhöhung nach § 558 BGB** **A** 748 ff.
 - Einvernehmliche Mieterhöhung **A** 744
 - Fälligkeit der erhöhten Miete **A** 768
 - Mehrheit von Mietern **A** 148 ff.
 - Mietspiegel, einfach **A** 756
 - Mietspiegel, qualifiziert **A** 756, 765
 - Kappungsgrenze **A** 773
 - Klage auf Mieterhöhung
 - Mietdatenbank **A** 756
 - Mietpreisbremse **A** 774 ff.
 - Ortsübliche Vergleichsmiete **A** 754 f.
 - Sachverständigen Gutachten **A** 756
- Sonderkündigungsrecht des Mieters (§ 561 BGB) **A** 771 f.
- Vergleichswohnungen **A** 756
- Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen** (§ 559 BGB) **A** 784 ff.
 - Abzug ersparter Kosten für Erhaltungsmaßnahmen **A** 797
 - Ausnahme von der Härtefallabwägung **A** 813
 - Ausschluss der Mieterhöhung **A** 806 f.
 - Aufteilung nach Gewerken (Ankündigungsschreiben) **A** 792 f.
 - Aufstellung der einzelnen Modernisierungskosten (Ankündigungsschreiben) **A** 794 f.
 - Fälligkeit der erhöhten Miete **A** 816 f.
 - Fördermittel **A** 804 f.
 - Härtefälle **A** 806 f.
 - Mieterhöhungsschreiben **A** 790 f.
 - Modernisierungsmaßnahmen **A** 784 f.
 - Modernisierungsankündigung **A** 784 f.
 - Modernisierungsvereinbarung **A** 824
 - Sonderkündigungsrecht des Mieters **A** 822 f.
 - Textform **A** 790
 - Veränderung von Betriebskosten (§ 560 BGB) **A** 825
 - Verteilerschlüssel bei den umzulegenden Modernisierungskosten **A** 798 f.
- Mieterhöhung/Rechtsprechung**
 - preisgebundener Wohnraum **F** 172 ff.
 - Fehlen einer festen Obergrenze für Modernisierungsmieterhöhungen **F** 175 ff.
- Mieterhöhungsschreiben** **A** 790 f.
- Mietfläche** **A** 244 ff.
 - Balkon/Terrasse **A** 270 f.
 - Berechnungsarten **A** 260 ff.
 - Betriebskosten **A** 249
 - Flächenabweichung **A** 244 ff., **B** 97 f.
 - Mieterhöhungen **A** 250
 - Mangel **A** 244
 - Schrägen **A** 270
 - vertragliche Wohnfläche **A** 252 ff.
- Mietgegenstand** **A** 237
 - Beschädigung der Mietsache **A** 1171 f.
 - im Gewerberaummietrecht **B** 45 f., 68 f., 71 f.
- Mietkosten als Betriebskosten** **A** 437 f.
- Mietminderung** **A** 886 f.
 - Ausschluss der Mietminderung bei energetischer Sanierung (§ 536 Abs. 1a BGB) **A** 887
 - Betriebskosten 454 f.
 - Mietminderungstabelle Anlage 3
- Mietminderung/Rechtsprechung**
 - Großbaustelle **F** 155 ff.
 - Rauchbelästigung durch Nachbarn **F** 169 ff.
 - Trittschallschutz **F** 165 ff.
 - Unwirtschaftliche Heizung **F** 162
- Mietminderungstabelle** Anlage 3

Sachregister

Großbuchstaben = Kapitel

Mietpreisbremse A 774 f.

Mietrechtsänderungsgesetz 2013

(MietRÄndG 2013) A 773, D 1 ff.

- Ankündigung der baulichen Maßnahme D 8
- Ausschluss der Mietminderung bei energetischer Sanierung D 13 f.
- Berliner Räumung D 25 f.
- Berücksichtigung energetischer Kriterien bei der ortsüblichen Vergleichsmiete D 38
- Contracting D 15 ff.
- Einstweilige Räumungsverfügung D 24
- Erhaltungsmaßnahme (Definition) D 5
- Kappungsgrenzen D 39 f.
- Kündigung wegen Vorenthaltung der Mietkaution D 37
- Modernisierungsmaßnahme (Definition) D 6
- Münchner Modell/Einschränkung D 41 f.
- Verbesserte Vollstreckungsmöglichkeiten D 21 ff.

Mietrechtsnovelle 2015 (MietNovG 2015) A 774 f.

- angespannter Wohnungsmarkt E 28, 39 f.
- Auskunftsanspruch des Mieters gegenüber dem Vermieter E 92 f., 103 f.
- Berücksichtigung der Vormiete E 50 f.
- Bestellerprinzip (Maklerrecht) E 7 f.
- Ermächtigungsgrundlage für die Landesregierungen E 37 f.
- Indexmiete E 119 f.
- Intention des Gesetzgebers E 3 f., 208 f.
- Mietpreisbremse E 3 f., 27
- Rechtsfolgen einer zu hoch vereinbarten Miete E 193 f.
- Staffelmiete E 109
- Textform E 114 f.
- umfassende Modernisierung E 84 f.

Mietsicherheit A 517 ff.

- Abrechnungs- und Auszahlungsanspruch des Mieters A 536 ff., 1193 f.
- Anlage einer Kautionskaution F 97 ff.
- Aufrechnung mit (Bar-)Kautionskautionen in der Insolvenz C 69 f.
- Aufschiebende Bedingung A 554
- Bankbürgschaft A 545
- Eigentümerwechsel A 531 f.
- Erfüllungsanspruch A 522 f.
- Fälligkeit des Kautionsrückzahlungsanspruches des Mieters A 538 f.
- Fingierter Verzicht des Vermieters auf Ersatzansprüche durch Kautionsauszahlung A 542
- Höhe A 517 f.
- Handlungsmöglichkeiten des Vermieters bei Nichtzahlung des Mieters A 521 ff.
- im Gewerberaummietrecht B 189 ff.
- Jobcenter/Sozialämter A 546 f.

- Kündigung (außerordentliche, fristlose) A 527 f.; D 37 (MietRÄndG)
- Mehrheit von Kautionsgläubigern A 543
- Pfändung von Mietkautionen A 550 ff.
- Rückgriff des Vermieters auf Kautionskaution A 529 f.
- Verjährung A 560 ff.
- Zurückbehaltungsrecht des Vermieters A 525 f.

Mietspiegel

- einfach A 756; E 163
- qualifiziert A 756, 765; E 163

Mietvertrag

- Abschluss durch konkludentes Handeln F 111 ff.
- Befristung (Rechtsprechung) F 91 ff.
- Mischmietverhältnis F 53 ff.

Mietvertragsarten A 1

Mietzins A 239 ff.

- Fälligkeit A 239 ff

Mindeststandard für Wohnraum (Elektro) A 624 f.

Mischmietverhältnis A 36 ff.; F 53 ff.

Möblerter Wohnraum E 148

Modernisierungsankündigung A 660 ff.; H 14, 15 ff. (Musterschreiben)

- Art der Modernisierungsmaßnahme A 680 f.
- Beginn und Dauer der Modernisierungsmaßnahme A 687 f.
- Folgen einer unterbliebenen oder fehlerhaften Modernisierungsankündigung A 728 f.
- Frist und Form der Ankündigung A 673 f.
- Inhalt der Ankündigung A 678 ff.
- Künftige Betriebskosten A 708 f.
- Sinn und Zweck A 664
- Umfang der Modernisierungsmaßnahme A 678 f.
- Zu erwartende Mieterhöhung A 698

Modernisierungsmaßnahmen A 566 ff.

- Außenanlagen, nutzbare A 653
- Bad A 605 f.
- Balkon A 614 ff.
- Behindertengerechte Ausstattung A 621 f.
- Dämmmaßnahmen an Leitungen und Armaturen A 587
- Definition A 572 ff.
- Duldungspflicht A 717 ff.
- Dusche A 605
- Einhebel-Mischbatterie A 608
- Elektroversorgung A 624 f.
- Endenergie A 575
- Energetische Modernisierung A 573 f.
- Erhaltungsmaßnahmen A 566 f.
- Erhöhung des Gebrauchswertes der Mietsache A 601 f.
- Fahrradständer A 654
- Fahrstuhl A 630 f.
- Fenster A 590 f.

Zahlen = Randnummern

Sachregister

- Fernwärme **A** 641
- Feuerwehrzufahrt **A** 654
- Fliesenbelag **A** 606
- Gasetagenheizung **A** 642
- Gasheizung **A** 582
- Gaszentralheizung **A** 582
- Gegensprechanlage **A** 635 f.
- Grundrissänderung **A** 609
- Handtuchhalter-Heizung **A** 582
- Härtefälle **A** 721 f.
- Haustür **A** 637 f.
- Heizungsanlage **A** 581 f.; **A** 639 ff.
- Hofbefestigung **A** 654
- Kinderspielplätze **A** 653
- Kokszentralheizung **A** 641
- Kraft-Wärme-Kopplung **A** 641
- Küche **A** 643 f.
- Mieterhöhung nach Modernisierungen **A** 784 ff.
- Nachhaltigkeit **A** 580
- Nachtstromspeicherheizung **A** 582
- Nicht zu vertretende Baumaßnahmen des Vermieters **A** 655 f.
- Öl(zentral)heizung **A** 582; **A** 642
- Primärenergie **A** 576
- Rauchwarnmelder **A** 645 f.
- Reduzierung des Wasserverbrauchs **A** 598 f.
- Schaffung neuen Wohnraums **A** 658 f.
- Thermostatventile **A** 593
- Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse **A** 652 ff.
- Verbrauchserfassungsgeräte **A** 595 f.
- Vorbereitungsmaßnahmen **A** 661
- Wärmedämmung **A** 583 ff.
- Waschbecken **A** 607
- Zutritt zur Mieterwohnung **A** 718
- Modernisierungsmaßnahmen/Rechtsprechung F** 141 ff.
- Baustopp trotz Duldungspflicht **F** 146 ff.
- Einsparungen bei Modernisierungsarbeiten **F** 141 ff.
- Modernisierungsvereinbarung A** 735 ff.
- Moped** (Abstellen im Hausflur, Kündigungsgrund) **A** 1073 f.
- Müllbeseitigung** (Betriebskosten) **A** 320 f.
- Müllmanagement** (Betriebskosten) **A** 325
- Müllsortierer** (Betriebskosten) **A** 325
- Mülltourismus** (Betriebskosten) **A** 323
- Müll** (Kündigungsgrund) **A** 1140
- Musterverträge** (Mietverträge) **A** 133 ff.
- Musterschreiben**
- Abmahnung wegen vertragswidrigen Mieterverhaltens **H** 1
- Ordentliche Kündigung wegen vertragswidrigen Mietverhaltens **H** 2
- Außerordentliche fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Mieterverhaltens **H** 3
- Vereinbarung „Rücknahme“ einer Vermieterkündigung **H** 4
- Nachtrag zum Wohnraummietvertrag anlässlich eines Mieterwechsels **H** 5
- Nachtrag zum Wohnraummietvertrag anlässlich des Ausscheidens eines Mieters **H** 6
- Nachtrag zum Wohnraummietvertrag anlässlich des Beitritts eines neuen Mieters **H** 7
- Nachtrag zum Geschäftsraummietvertrag **H** 8
- Mietaufhebungsvereinbarung (als Nachtrag zum Wohnraummietvertrag) **H** 9
- Nachtrag zum Wohnraummietvertrag anlässlich des vorübergehenden Bezugs einer Ersatzwohnung bei einer Wohnungsanierung **H** 10
- Nachtrag zum Wohnraummietvertrag wegen des Errichtens einer Parabolantenne **H** 11
- Mieterhöhungsschreiben aufgrund einer Mieterhöhung gemäß § 557b BGB (Index-Mieterhöhung) **H** 12
- Mieterhöhungsschreiben aufgrund einer Mieterhöhung gemäß § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) **H** 13
- Ankündigungsschreiben anlässlich einer geplanten Modernisierungsmaßnahme (§ 555c BGB) inklusive eines Praxisleitfadens zur Erstellung solch eines Schreibens **H** 14, 15 ff.
- Ankündigungsschreiben anlässlich einer geplanten Modernisierungsmaßnahme (§ 555c BGB) (mit Zustimmungserfordernis des Mieters wegen verkürzter Ankündigungsfrist) **H** 66
- Mieterhöhungsschreiben nach Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB) **H** 67
- Modernisierungsvereinbarung nach § 555 f BGB (anlässlich der vom Vermieter geplanten) Modernisierungsmaßnahmen **H** 68
- Modernisierungsvereinbarung nach § 555 f BGB (anlässlich der vom Mieter geplanten) Modernisierungsmaßnahmen **H** 69
- Nachfristsetzung bei mangelhaft ausgeführter Schönheitsreparatur bei gekündigtem Mietverhältnis **H** 70
- Nachhaltigkeit** (Modernisierungsmaßnahmen) **A** 580
- Nachlassgericht A** 227 ff.
- Nachlassinsolvenz C** 34
- Nachlasspfleger A** 227 ff.
- Nachsäen** (Betriebskosten) **A** 331
- Nachträge zum Mietvertrag A** 186; **B** 143
- Nachtstromspeicherheizung** (Modernisierungsmaßnahmen) **A** 582
- Natürliche Personen A** 130 f.
- Neue Gesetze in 2015** Anlage 4

Sachregister

Großbuchstaben = Kapitel

– Bundesmeldegesetz Anlage 4, Punkt 2.
– UmwandVO NRW Anlage 4, Punkt 1.
Nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen des Mieters bei Auszug **A** 503 f.
Nichtzahlung der Kaution (Kündigung) **A** 1005
Nichtzahlung der Miete (Kündigung) **A** 996 f.
Novation **A** 186
Nützliche Tipps I 1 ff.
– BGH-Urteile **I** 2
– Gesetzestexte **I** 1
– Sonstige Urteile **I** 3
Nutzungsentgelt **A** 69
Nutzungsentschädigung wegen Vorenthaltung der Mietsache (Gewerberaummietrecht) **B** 226 f.
Obhuts- und Aufbewahrungspflichten des Vermieters bzgl. zurückgelassener Gegenstände des Mieters **A** 1182 f.
Öl(zentral)heizung (Modernisierungsmaßnahmen) **A** 582; **A** 642
Optionsrechte des Mieters **B** 177 ff.
– Kein Verlust des Minderungsrechts durch Optionsausübung **B** 186 f.
– Kündigungsverbot während der Optionsfrist **B** 185
– Mehrfachoptionen **B** 181 f.
– unzulängliche Optionsausübung **B** 183 f.
Ordentliche Kündigung **A** 954 ff.
Originalbelege (Betriebskosten) **A** 390
Ortsübliche Vergleichsmiete **A** 754 f.; **E** 161 f.
Pachtvertrag **A** 5
Parabolantenne
– Haftungsfragen (Mustervertrag) **H** 11
– Informationsbedürfnis **A** 1124 f.; **F** 118 ff.
– Kündigungsgrund **A** 1124 f.
– Mustervereinbarung (Nachtrag zum Wohnraummietvertrag wegen des Errichtens einer Parabolantenne) **H** 11
– Rechtsprechung **F** 118 ff., 124 ff.
– Religionsausübung **A** 1124 f.; **F** 118 ff.
Parkettkratzer bei Hundehaltung (Rechtsprechung) **F** 88 ff.
Party (Kündigungsgrund) **A** 1112 f.
Pfändung von Mietkautionen **A** 550 ff.
Pflanzen (Betriebskosten) **A** 330
Pflichtverletzung des Mieters **A** 962 f.
Primärenergie **A** 576
Prostitution (Kündigungsgrund) **A** 1037 f.
Psychische Störungen (Kündigung) **A** 1061
Quoten(haftungs)klauseln **A** 497 f.
– Quotenabgeltungsklausel (Rechtsprechungsänderung!) **F** 9 ff.

Rasenmähen (Betriebskosten) **A** 331
Rauchen (Kündigungsgrund) **A** 1116
Rauchwarnmelder **A** 645 f.; **F** 48 ff. (Rechtsprechung)
Räumung
– Ausdehnung des Räumungstitels auf Mitbewohner (§ 940a ZPO) **A** 1208 f.
– Berliner Räumung **A** 1202
– Klassische Räumung **A** 1199 f.
Realkirchensteuern (Betriebskosten) **A** 302
Rechtsgrundlos durchgeführte Schönheitsreparaturen durch den Mieter **A** 476 f.
Rechtsmängel (Doppelvermietung) **B** 128 f.
Rechtsprechung zum Betriebskostenrecht **A** 428 ff.
Reduzierung des Wasserverbrauchs (Modernisierungsmaßnahmen) **A** 598 f.
Regelinsolvenz **C** 34
Reinigungsmittel (Betriebskosten/Aufzug) **A** 308
Reinigungsmittel (Betriebskosten/Straßenreinigung) **A** 314
Renovierungsschäden **A** 460 f.
Rollatoren (Abstellen im Hausflur, Kündigung) **A** 1062 f.
Rollstühle (Abstellen im Hausflur, Kündigung) **A** 1062 f.
Rückbaupflicht des Mieters **A** 1177 f.
Rückforderungsanspruch des Mieters (Betriebskosten) **A** 424
Rückgabe der Mietsache **A** 1161 f.
Rückgriff des Vermieters auf Kaution **A** 529 f.
Rücknahme der Mieträume durch den Mieter **A** 1192
Rücknahme einer Kündigung **A** 906 f.
Sachmangel **A** 854 f.
Sachverständigengutachten (zur ortsüblichen Vergleichsmiete) **A** 756
Salvatorische Klauseln **A** 122 ff.
– Einfache salvatorische Klausel **A** 124
– Qualifizierte salvatorische Klausel **A** 125
Saxophon (Kündigungsgrund) **A** 1054
Schadensersatzanspruch gemäß § 536a BGB **A** 896
Schadensersatzansprüche des Vermieters
– bei mangelhaften Schönheitsreparaturen **A** 503
– wegen Veränderung/Verschlechterung der Mietsache **A** 1171 f.
Schadensersatzpflicht wegen unterlassener Schönheitsreparaturen **A** 503 f.
Schaffung neuen Wohnraums (Modernisierungsmaßnahmen) **A** 658 f.
Schimmelbildung **A** 871
Schlagzeug (Kündigungsgrund) **A** 1055

Zahlen = Randnummern

Sachregister

Schmierstoffe (Betriebskosten/Aufzug)
A 308

Schönheitsreparaturen **A** 459 ff.

- Abgeltungsklauseln **A** 497 f.
 - Anfangs- und Endrenovierungsklauseln **A** 486 f.
 - Art der Durchführung **A** 468
 - Beschädigungen des Mieters **A** 460 f.
 - Definition **A** 459
 - End- und Anfangsrenovierungsklauseln **A** 486 f.
 - Fachhandwerkerklausel **A** 468
 - Farbwahl (Rechtsprechung) **F** 15 ff.
 - Farbwahlklauseln **A** 472
 - Folgen unwirksamer Formulklauseln **G** 46 ff.
 - Formalmäßiges Abwälzen auf den Mieter **A** 469 f.; **F** 1 ff.
 - Fristenpläne **A** 470
 - Kleinstreparaturen **G** 58 ff.
 - nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen des Mieters bei Auszug **A** 503 f., 1189 f.
 - Quoten(haftungs)klauseln **A** 497 f.; **F** 9 ff.
 - Rechtsgrundlos durchgeführte Schönheitsreparaturen durch den Mieter **A** 476 f.
 - Renovierungsschäden **A** 460 f.
 - Schadensersatzpflicht wegen unterlassener Schönheitsreparaturen **A** 503 f.
 - Schönheitsreparaturkonten **A** 481 f.
 - Starre Fristen **A** 470
 - Summierungseffekte **G** 12 ff.
 - Verantwortlichkeit **A** 466 ff.
 - Vornahmepflicht (Rechtsprechung) **F** 5 ff.
 - Wirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln **A** 471 ff.
- Schönheitsreparaturen**/Rechtsprechung
- Ausführungsart **G** 16 ff.
 - Endrenovierungsklausel **G** 29 f., 32 f.
 - Farbvorgabe **G** 18 ff. 21 ff.
 - Farbwahl (leuchtende Farben) **F** 15 ff.
 - Formalmäßiges Überwälzen **F** 1 ff.
 - Gesamtschau **G** 25 ff.
 - vermietetseitiger Kostenvorschlag (ausschließlich) **G** 36 ff.
 - Quotenabgeltungsklausel (Rechtsprechungsänderung!) **F** 9 ff.; **G** 40 ff.
 - Schlussrenovierung **G** 35
 - starre Fristen **G** 1 f., 4 f., 6 f., 8 f., 10 f.
 - Summierungseffekt **G** 12 ff.
 - Tapeten-/Makulaturklausel **F** 34
 - unrenoviert übergebene Wohnung **F** 23 ff.
 - Verjährung **F** 14 ff.
 - Vornahmepflicht **F** 5 ff.
- Schönheitsreparaturkonten** **A** 481 f.
- Schrägen** **A** 270
- Schriftform** **A** 91 ff.
- Gesetzliche Schriftform **A** 94 ff.

- Salvatorische Klauseln (Schriftformheilungsklauseln) **A** 122 ff.
 - Unterschriftenleistung **A** 136 ff.
 - Vereinbarte Schriftform **A** 102 ff.
- Schriftform des § 550 BGB** **A** 67; **A** 108 ff.
- Anlagen zum Vertrag **A** 120
 - Auflockerungsrechtsprechung des BGH **A** 190; **B** 138
 - Bestimmbarkeit der Vertragspartei **B** 145 f.
 - Bestimmbarkeit des Vertragsgegenstandes **B** 140 f.
 - Einheitliche Urkunde **B** 137 f.
 - Heilung des Schriftformverstößes **B** 150 f.
 - Mieterwechsel **A** 113 ff.
 - Nachträge zum ursprünglichen Gewerberaummietvertrag **B** 143
 - Vertretungsfälle **A** 117 ff.
 - Vorsorgeklauseln **B** 151 f.
 - Wesentliche Vertragsbedingungen **A** 119
- Schriftformheilungsklauseln** **A** 122 ff.
- Einfache salvatorische Klausel **A** 124
 - Qualifizierte salvatorische Klausel **A** 125
- Schuhregal** (Abstellen im Hausflur, Kündigung) **A** 1065 f.
- Schuldnerberatung** (Insolvenz) **C** 38 f.
- Schuldenbereinigungsplan** **C** 38 f.
- Sicherheitszuschlag** (Betriebskostenvorauszahlung) **A** 452 f.
- Sonderrechtsnachfolge** (siehe Tod des Mieters)
- Sonstige Betriebskosten** (§ 2 Nr. 17 BetrKV) **A** 341 ff.
- Sozialämter/Jobcenter** **A** 546 f.
- Sperrmüll** (Betriebskosten) **A** 322
- Spielplätze** (Betriebskosten) **A** 326
- Staffelmiete** **A** 746 f.; **E** 109 f.
- Starre Fristen** **A** 470
- Stellplatz**
- Störendes Milieu** (Gewerberaummietrecht) **B** 102 f.
- Störung des Hausfriedens**
- Straßenbaubeträge** (Betriebskosten) **A** 303
- Straßenreinigung** (Betriebskosten) **A** 312 f.
- Streitereien zwischen Mietern** (Kündigungsgrund) **A** 1033 f.
- Streugut** (Betriebskosten) **A** 314
- Summierungseffekte** (Schönheitsreparaturen)
- Tagesmutter** (gewerbliche Nutzung von Wohnräumen, Kündigungsgrund) **A** 1077 f.
- Taschengeld-Paragraph** **A** 170
- Tatsächliche Nutzung** **A** 1; **A** 60 ff.
- Teilklausivmiete**
- bei Betriebskosten **A** 283
 - bei Mieterhöhungen **A** 844 ff.
- Terrasse** **A** 270

Sachregister

Großbuchstaben = Kapitel

Thermostatventile (Modernisierungsmaßnahmen) **A** 593

Tierhaltung

- Besuch mit Tieren **A** 1096 f.
- Ersatztierbeschaffung **A** 1099
- Kleintiere **A** 1087 f.
- vertragsgemäßer Gebrauch **A** 1085 f.
- Zustimmung es Vermieters **A** 1095
- Tod des Mieters** **A** 197 ff.
- Andere Familienangehörige **A** 212
- Ehepartner **A** 207
- Eintretende Personen **A** 205 ff.
- Erben **A** 213
- Erbenhaftung **A** 219 f.
- Haftung des Eintretenden für Mietrückstände **A** 217 f.
- Lebenspartner **A** 208
- Kinder **A** 210
- Rechtsprechung **F** 177 ff.
- Situation bei Mitmietern **A** 197 f.
- Sonderrechtsnachfolge **A** 199 f.
- Zahlungsanspruch der Deutschen Rentenversicherung **A** 221 ff.
- Schimmelbildung **A** 871
- Schimmelbildung **A** 871
- Trittschallschutz** (Mietminderung) **A** 861 f.
- TÜV-Prüfungen** (Betriebskosten/Aufzug) **A** 308

Übergabeprotokoll **A** 1146 f.

- als internes Papier **A** 1148 f.
- als rechtsverbindliches Dokument **A** 1150 f.

Überhitzung von Mieträumen (Gewerberaummietrecht) **B** 90 f.

Umfang des Mietgegenstandes (Gewerberaummietrecht) **B** 60 f.

Umlagefähigkeit (Betriebskosten) **A** 282 ff.

Umlagevereinbarung (Betriebskosten) **A** 282 ff.

Unbekannte Erben **A** 225 ff.

Unkraut (Betriebskosten) **A** 331

Unpfändbarkeit des Betriebskostenguthabens des Arbeitslosengeldbeziehenden Mieters **F** 183 f.

Unpünktliche Mietzahlungen

Untermietvertrag **A** 16 ff.; **B** 217 f.
(Gewerbemietvertrag)

Unterschriftsleistung **A** 136 ff.

- bei der gesetzlichen Schriftform **A** 136
- bei der vereinbarten Schriftform **A** 137 f.

Untervermietung

- Berechtigtes Interesse **A** 26
- Hauptmietvertrag/Untermietvertrag **A** 20
- Kündigung **A** 22; **A** 32
- Recht auf Untervermietung **A** 23 ff.
- Rechtsprechung **F** 72 ff.
- Unterlassung (§ 541 BGB) **A** 22
- Untermietvertrag **A** 16 ff.

Veränderung von Betriebskosten
(§ 560 BGB) **A** 825

Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (Modernisierungsmaßnahmen) **A** 652 ff.

Verbrauchserfassungsgeräte (Modernisierungsmaßnahmen) **A** 595 f.

Verbraucherinsolvenz **C** 34

Verdeckte Rechenschritte (Betriebskosten) **A** 428

Vergleichswohnungen (ortsübliche Vergleichsmiete) **A** 756

Verjährung

- Betriebskosten **A** 426 ff.
- Mietsicherheiten **A** 560 ff.

Vermieter-Angaben **A** 127 ff.

Verspätung (Betriebskosten) **A** 355

Verstöße gegen die Bestimmungen der §§ 305 ff. BGB (AGB) **A** 182 ff.

Verstöße gegen die Hausordnung (Kündigungsgrund) **A** 1013

Verteilerschlüssel bei den umzulegenden Modernisierungskosten **A** 798 f.

Vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache

- Nutzung für berufliche Zwecke **A** 1070 ff.
- Parabolantenne **A** 1124 f.
- Rauchen **A** 1116
- Tierhaltung **A** 1085
- Untervermietung **A** 16 ff.

Vertragspartner

- Abschluss des Mietvertrages **A** 60 ff.
- Juristische Personen **A** 144
- Mehrheit von Mietern **A** 147 ff.
- Natürliche Personen **A** 141 ff.
- Tod des Mieters **A** 197 ff.
- Vertretungen **A** 145
- Wechsel der Vertragsparteien **A** 172 ff.

Vertragsrecht/Rechtsprechung

- Befristung eines Mietvertrages **F** 91 ff.
- Haushaltsmaschinen (Lärm) **F** 94 ff.
- Installation von Rauchwarnmeldern **F** 48 ff.
- Kauttionen (Anlage einer Kaution) **F** 97 ff.
- Lagerung von Gegenständen auf Tiefgaragenplätzen **F** 106 ff.
- Mietvertragsabschluss durch konkludentes Handeln **F** 111 ff.
- Mischmietverhältnis **F** 53 ff.
- Parabolantennen **F** 118 ff., 124 ff.
- Parkettkratzer bei Hundehaltung **F** 88 ff.
- Schlüsselrückgabe **F** 132 ff.
- Schriftformerfordernis (§ 550 BGB) **F** 51 ff.
- Untermiete **F** 72 ff.
- Verlust eines Schlüssels **F** 126 ff.
- Videoüberwachungsmaßnahmen **F** 67 ff.

Vertragsstrafe (Gewerberaummietrecht) **B** 126 f.

Vertragsverletzung (Kündigung) **A** 962 f.

Zahlen = Randnummern

Sachregister

- Vertragswidriger Gebrauch**
 - Schadensersatz **A** 1171 f.
- Vertragszweck** **A** 14
- Vertretungen** **A** 145
- Verwaltungskosten** (Betriebskosten) **A** 273 f.
- Volljährigkeit** **A** 170
- Vollwartungsverträge** (Betriebskosten/
Aufzug) **A** 308
- Vorauszahlungsanpassung** (Betriebskosten)
durch den Mieter **A** 433
- Vorbehaltlose Erstattung eines Betriebs-
kostenguthabens** **A** 374 ff.
- Vorbehaltlose, rügelose Zahlung der
Betriebskosten durch den Mieter**
A 376
- Vorbereitungsmaßnahmen** (Modernisie-
rungsmaßnahmen) **A** 661
- Vorsorgeklauseln** (Schriftformverstoß) **B** 151
- Vorwegabzug Kaltwasserverbrauch**
(Betriebskosten) **A** 429 f.

- Wärmedämmung** (Modernisierungsmaß-
nahmen) **A** 583 ff.
- Wartungen/Wartungsverträge** (Betriebs-
kosten) **A** 279 f.; **A** 308
- Waschbecken** (Modernisierungsmaßnahmen)
A 607
- Wechsel der Vertragsparteien** **A** 172 ff.
 - Vermieterwechsel **A** 179 ff.
 - Vertrag zu Lasten Dritter **A** 172 f.
 - Wohngemeinschaften (WG's) **A** 174 ff.
- Wegnahme von Einrichtungen** **A** 1192
- Weitervermietung, gewerbliche** **A** 15a, b
- Widerruf des Mieters** (Muster) **A** 90
- Widerrufsbelehrung** (Muster) **A** 89
- Widerrufsrecht** **A** 81
- Widerspruch gegen die Fortsetzung des
Mietverhältnisses** **A** 943 f.
- Willenserklärungen** **C** 1 ff.
 - bei Betreuung **A** 170 f.
 - Zugang **C** 1 f.
 - Zustellung durch Boten **C** 18 f.
- Zustellung durch Einschreibe-
brief/Rückschein **C** 8 f.
- Zustellung durch Gerichtsvollzieher **C** 16 f.
- Zustellung per Fax **C** 22 f.
- Winterdienst** (Betriebskosten) **A** 313 f.
- Wirksamkeit von Schönheitsreparatur-
klauseln** **A** 471 ff.
- Wirtschaftliche Einheit** (Mischmiet-
verhältnisse) **A** 43 ff.
- Wirtschaftlichkeitsgebot** (Betriebskosten)
A 290 ff.
- Wohnen** (Definition) **A** 1
- Wohnfläche** (siehe Mietfläche)
- Wohnflächenverordnung** **A** 264 f.
- Wohngemeinschaften** (WG's) **A** 174
- Wohnraummietvertrag** **A** 2 ff.
- Wohnwertverbesserung** **A** 652 ff.

- Zahlungsverzug** (Kündigung) **A** 996 f.
- Zeitmietvertrag** (siehe befristeter Miet-
vertrag)
- Zeiträumen der Einsichtnahme** (Betriebs-
kosten) **A** 412
- Zinsen bei verspäteter Auszahlung eines
Betriebskostenguthabens** **A** 449 f.
- Zurückbehaltungsrecht bei Mängeln**
A 892
- Zurückbehaltungsrecht**
 - Betriebskosten **A** 360; **A** 420 f.
 - Nichtzahlung Mietsicherheit **A** 525 f.
- Zustandekommen eines Mietvertrages**
A 60 ff.
- Zustellung einer Betriebskostenabrech-
nung** **A** 377 f.
- Zustellung einer Willenserklärung**
(z. B. Kündigungserklärung)
 - durch Boten **C** 18 f.
 - durch Einschreibebrief/Rückschein **C** 8 f.
 - durch Gerichtsvollzieher **C** 16 f.
 - per Fax **C** 22 f.
- Zutritt zur Mieterwohnung** **A** 718
- Zwischenmietverhältnis** **A** 15a, b



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG