

Mietsachen

Wetekamp

5., neu bearbeitete Auflage 2023
ISBN 978-3-406-64932-5
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.

Sachregister

Fette Zahlen bezeichnen die Kapitel,
magere Zahlen die Randnummern.

- Abbruch des Hauses** 8 299
- Abdingbarkeit**
 - Fortsetzung des Mietverhältnisses 8 149
 - Kautions 3 7 ff.
 - Kündigung 8 73, 92
 - Nachfristsetzung 4 75
- Abhilfefrist** 8 30, 61, 143, 160
- Abhilfungsverfahren** 1 190
- Ablehnung**
 - Durchführung von Schönheitsreparaturen 4 151
 - Vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis 8 453
- Ablesung** 6 107
- Abmahnung**
 - Pflichtverletzung 8 30, 454
 - unerlaubte Untervermietung 8 84
 - Hausfriedensstörung 1 195
- Abrechnung**
 - Betriebskosten 6 104 ff., 201, 205
 - Kautions 3 75, 97
 - Vermieter-/Mieterwechsel 6 107
- Abrechnungsanspruch** 6 171, 180
- Abrechnungsfrist Kautions** 3 77
- Abrechnungsmaßstab** 6 143 ff.
- Abrechnungszeitraum** 6 104, 123
- Abstandszahlung** 8 6, 458
- Abschleifen Parkett** 4 35
- Abschluss des Mietvertrages** 1 1 ff.
- Allgemeiner Raumbedarf** 8 211
- Allgemein üblicher Zustand** 7 53
- Allgemeine Geschäftsbedingungen** 1 1
- Alter**
 - des Gebäudes 2 81
 - des Mieters 8 436
- Andere Anlageform, Kautions** 3 51
- Anerkenntnis** 4 106; 8 462
- Anfangsrenovierung** 4 56
- Anfänglicher Mangel** 5 68
- Anfechtung des Mietvertrages** 1 197
- Anlagen, Bezugnahme** 10 26
- Anlageverpflichtung Kautions** 3 34; 7 95
- Antidiskriminierungsgesetz** 1 7, 33
- Anzeige eines Mangels** 5 75, 100
- Architektenkosten** 7 118
- Arglistige Täuschung** 1 44; 5 68
- Arglistiges Verschweigen** 5 68
- Armut des Mieters** 7 53; 8 95
- Art des Wohnraums** 2 80
- Asbestbelastung** 5 14, 22
- Aufforderung**
 - Gestattung der Besichtigung 1 200
 - Auffüllung einer Kautions 3 100
 - Erstattung der Kosten für Reparatur 4 156
- Auffüllung einer Kautions** 3 68, 100
- Aufhebungsvertrag** 8 457, 458, 484
- Aufklärungspflicht Vermieter** 5 16
- Auflockerungsrechtsprechung** 1 54
- Aufnahme**
 - des Ehegatten 1 147
 - des Lebensgefährten 1 150
 - von Verwandten 1 158
- Aufrechnung** 8 113, 116, 122
- Aufwendungsersatz**
 - Erhaltung/Modernisierung 7 11
 - Verzug mit Mangelbeseitigung 5 131
- Aufzug**
 - Erdgeschossmieter 6 59
 - Kosten 6 58
 - Modernisierung 7 18, 126
 - Verteilungsschlüssel 6 59
- Auskunftsanspruch**
 - Eigenbedarf 8 242
 - Kautions 3 99
 - Zeitmietvertrag 8 401
- Ausschluss**
 - Einwendungen des Mieters 6 172
 - Kündigungsrecht 8 70
 - Minderung 5 70 ff.
 - Nachforderung Betriebskosten 6 159
 - Tierhaltung 1 133
- Außenmodernisierung** 7 111 ff.
- Aussonderungsrecht Kautions** 3 85

- Ausstattung der Wohnung** 2 87
Ausstattungsängel 5 22
- Bagatellmaßnahme** 7 33
Balkone 1 26; 7 18
Bankbürgschaft 3 9
Barkaution 3 5
Barrierefreiheit 7 49 ff., 64 ff., 90 ff.
Baulärm 5 35
Bauliche Maßnahme 7 16
Baumängel 5 6 ff.
Bauvorschriften 5 8
Bedrohung des Vermieters 8 146
Begründung der Kündigung 8 19 ff., 97, 108, 160
Behebbarer Mängel 2 90
Beheizung einer Wohnung 1 90
Belegeinsicht 6 132, 202
Belehrung über Widerspruchsrecht 8 432
Beleidigung, Vermieter 8 146
Berechtigtes Interesse
 – Gebrauchsüberlassung 1 158
 – Nachmieterstellung 8 9
Berichtigung des Mieterhöhungsverlangens 2 215
Berliner Mietendeckel 2 233
Berliner Räumung 9 25
Berufliche Zwecke, Bedarf 8 220
Berufung
 – Streitwert 1 191
 – Verfahren 1 192
 – Zuständigkeit 1 184
Beschaffenheit der Wohnung 2 89
Beschaffenheitsmangel 5 24
Beschädigung 4 153
Beschläge 4 37
Beschwerdewert 1 191
Besenreine Rückgabe 4 77
Besetzungsrecht 8 219
Besichtigung, Vergleichswohnungen 2 186
Besichtigungsrecht 1 135 ff., 177, 200, 206
Besuch 1 149
Betriebsbedarf 8 221 ff.
Betriebskosten
 – Abrechnung 6 104 ff., 205
 – Begriff 6 1
 – Belegeinsicht 6 132, 202
 – Gewerbliche Nutzung 6 156, 194
 – Hinweise 10 23
 – Leerstände 6 155
 – Nachforderung 6 159
 – Pauschale 6 14 ff.
 – Vereinbarung 6 4 ff., 18
 – Verteilungsschlüssel 6 143 ff.
 – Vorauszahlung 6 16 ff., 181
Betriebskostenarten
 – Aufzug 6 58
 – Beleuchtung 6 73
 – Entwässerung 6 29
 – Gartenpflege 6 68
 – Gebäudereinigung 6 66
 – Gemeinschaftsantenne 6 85
 – Grundsteuer 6 23
 – Heizungsanlage 6 32
 – Hauswart 6 80
 – Müllbeseitigung 6 62
 – Schornsteinreinigung 6 75
 – Sonstige 6 9, 94
 – Straßenreinigung 6 62
 – Ungezieferbekämpfung 6 66
 – Versicherungen 6 77
 – Wäschepflege 6 92
 – Wasserversorgung 6 26, 55
Betriebskostenspiegel 6 128
Betriebskostenverordnung 6 11
Bevollmächtigung 1 36 ff.; 2 113
Beweislast
 – Beschädigung 4 24
 – Betriebskosten 6 157
 – Kündigung 8 73, 92, 138
 – Minderung 5 18, 24, 46, 117, 118, 153
 – Schadensersatz Mängel 5 172
 – Schönheitsreparaturen 4 149
Beweislastumkehr 8 246
Beweissicherungsverfahren 4 113
Bewirtschaftungsängel 5 19 ff.
Bezugsfertige Rückgabe 4 76
Blei, Wasserleitungen 5 14
Blitzschutzanlage 6 95
Bruttokaltmiete 2 72
Bruttomiete 6 191
Bruttowarmmiete 2 69
Bürgschaft 3 9
- Centermanagement** 6 194
Contracting 6 36
Corona
 – Besichtigungen 1 178
 – Handwerksarbeiten 1 173 f.
 – Kündigungsschutz 1 171 f.
 – Modernisierungsarbeiten 1 176
 – Räumung 1 181

- Umzüge 1 179
- Widerrufsrecht 1 182

- Dach und Fach** 6 196
- Dachbegrünung** 6 69
- Dachrinnenreinigung** 6 99
- Decoder** 1 124; 6 88
- Dienstmietwohnungen** 8 368
- Digitalfernsehen** 7 18
- DIN – Vorschriften** 5 8
- Doppelvermietung** 8 55
- Dreißig Jahre, Mietverhältnis** 8 355
- Drittwiderrspruchsklage** 3 86
- Dübellöcher** 4 11, 23
- Duldungserklärung** 7 60, 62
- Duldungsklage**
 - Besichtigung der Wohnung 1 202
 - Modernisierung 7 60
- Duldungspflicht** 7 7
- Durchlaufbegrenzer** 7 142

- Ehepaare als Mieter und Vermieter** 1 74; 8 14
- Eichkosten** 6 27
- Eigenbedarf**
 - Allgemein 8 171 ff., 459
 - Begriff Benötigten 8 179
 - Einzelfälle 8 183 ff.
 - Verschuldeter Eigenbedarf 8 235
 - Vorgetäuschter Eigenbedarf 8 239 ff.
 - Vorratskündigung 8 202
- Eigenschaft, zugesicherte** 5 57 ff.
- Eigentümerwechsel** 6 107
- Einbauküche** 4 36
- Einbauschränke** 4 6
- Einliegerwohnraum** 8 319
- Einsicht in Belege** 6 132
- Einstweilige Verfügung**
 - Besichtigung der Wohnung 1 139, 203
 - Unterbindung Modernisierungsmaßnahmen 7 146
- Eintritt beim Tod des Mieters** 8 13 ff.
- Einwendungsausschluss** 6 172
- Elektroleitungen** 1 18; 4 38; 7 105
- Elektronische Form** 1 48
- Elementarschäden** 6 77
- Endrenovierung** 4 57
- Energiesparende Maßnahmen** 7 26, 31, 143

- Entrümpelung** 6 65
- Entsorgungsmängel** 5 21
- Entwässerung** 6 29
- Erbe** 8 359
- Erfüllungsanspruch** 5 62
- Erfüllungsverweigerung** 4 102
- Erhaltungsmaßnahmen**
 - allgemein 7 3 ff.
 - siehe auch Modernisierungsmaßnahmen
- Erhaltung der Mieträume** 7 4
- Erhöhung**
 - Betriebskostenpauschale 6 191
 - Betriebskostenvorauszahlungen 6 188
 - Grundmiete 2 59 ff., 244
- Erhöhungsverlangen**
 - allgemein 2 100 ff.
 - Form 2 100
 - Inhalt 2 105, 245
 - Mietspiegel 2 119 ff.
 - Sachverständigengutachten 2 162 ff.
 - bei Veräußerung 2 111
 - Vertretung 2 113
 - Zugang 2 102 ff.
- Erlaubnis**
 - Tierhaltung 1 128 ff.
 - Untervermietung 1 151, 158, 207
- Erledigung der Hauptsache** 8 137
- Ersatzmieter** 8 7
- Ersatzwohnung** 8 254 ff.

- Fälligkeit**
 - Betriebskostennachzahlung 6 142
 - Kautions 3 21
 - Miete 1 19
 - Mieterhöhung 2 199
 - Schönheitsreparaturen 4 48, 58, 96
- Familienangehörige** 8 175
- Fehler der Wohnung** 5 1 ff.
- Fenster**
 - Modernisierung 7 18, 28, 133
 - Nutzungsdauer 4 37
 - Wartung 1 13
- Feststellungsklage** 2 211; 5 110
- Feuchtigkeit**
 - Kündigung 8 158
 - Mangel 5 6
- Finanzierungskosten** 7 118
- Flächenabweichung** 5 25
- Fliesen** 4 11, 36
- Fogging** 5 130

- Form**
 – Kündigung 8 29
 – Mietvertrag 1 46 ff.
- Formaldehyd** 8 158
- Formular Klauseln**
 – allgemeiner Mietgebrauch 1 10 ff.
 – Beendigung des Mietverhältnisses 1 30 ff.
 – Haftungsklauseln 1 25 ff.
 – Mietzahlungen 1 19 ff.
- Formularvertrag** 1 1
- Fortschreibung, Mietspiegel** 2 133
- Fortsetzung**
 – des Mietgebrauchs 1 31, 32; 8 414
 – des vertragswidrigen Gebrauchs 8 84
- Fortsetzungswiderspruch** 8 416, 456
- Frankfurter Räumung** 9 28
- Fristenplan für Schönheitsreparaturen** 4 58 ff.
- Fristlose Kündigung**
 – Allgemeines 8 443
 – Gesundheitsgefährdung 8 151
 – Hausordnungsverstöße 8 147
 – Hinweise 10 24
 – Nichtgewährung des Gebrauchs 8 53
 – Vertragswidriger Gebrauch 8 74 ff.
 – Zerrüttung 8 139 ff.
- Fugen** 4 13
- Garagenmietvertrag** 1 167
- Garantiehafung** 1 27; 5 119
- Gartenpflege** 6 68
- Gaseinzelfeuerstätten** 6 49
- Gaststätte** 5 40
- Gebrauchsbeschränkungen** 5 52
- Gebrauchsentziehung** 8 53 ff.
- Gebrauchsüberlassung** 8 74 ff.
- Gebrauchswerterhöhung** 7 16
- Gebäudereinigung** 6 66
- Gefährdung der Wohnung** 8 74 ff.
- Gegensprechanlage** 7 18
- Gehaltsabtretung** 1 23; 3 7
- Gemeinde, vergleichbare** 2 79
- Gemeinschaftsantenne** 6 85
- Gemischt genutzte Gebäude** 6 156
- Generalklausel, fristlose Kündigung** 8 33 ff.
- Genossenschaftswohnungen** 8 231
- Gerichtliche Feststellung, ortsübliche Miete** 2 218
- Gerichtliche Zuständigkeit** 1 183, 184
- Gerichtsvollzieher** 8 463; 9 21
- Geringfügige Beeinträchtigung** 5 54
- Geschirrspülmaschine** 1 105
- Geschwister, Aufnahme in Wohnung** 1 147
- Gesundheitsgefährdung**
 – Belastungen 5 13
 – Kündigung 8 151
- Gewerbliche Zwischenvermietung** 1 161
- Gewinneinbuße** 4 112
- Grobe Fahrlässigkeit, Mangelkenntnis** 5 68
- Größe der Wohnung**
 – Abweichung 5 27
 – Mangel 5 24 ff.
 – Vergleichbare Größe 2 83
- Grundsteuer, Umlage** 6 23
- Güteverhandlung** 1 185, 186
- Gutachten**
 – Mieterhöhungsverlangen 2 162 ff.
 – Zustimmungsprozess 2 219
- Gutachten, Kosten** 2 166
- Härte, Modernisierung** 7 43
- Härteklausel** 8 432 ff.
- Haftpflichtversicherung** 6 77
- Hamburger Räumung** 9 28
- Hausfrieden** 8 147
- Haushaltsangehörige** 8 175
- Haushaltsgeräte** 1 14, 105
- Hausmeister**
 – Hausmeisterwohnung 8 234
 – Umlage Kosten 6 80
- Hausordnung** 1 97
- Hausreinigung** 6 66
- Haustiere** 1 126 ff.
- Heilung der Verzugsfolgen** 8 112
- Heizenergie, Einsparung** 7 132
- Heizkörper** 4 38
- Heizkosten** 6 32
- Heizkostenverteiler** 6 33, 149; 7 20
- Heizverpflichtung** 1 90
- Hemmung, Verjährung** 4 133
- Herabsetzung der Miete** 8 345
- Hilfs- und Pflegeperson** 8 211
- Hinderung wirtschaftlicher Verwertung** 8 283 ff., 460
- Hinterlegung** 3 5, 22
- Hinweispflicht**
 – gerichtliche 1 187; 9 1 ff.
 – Modernisierung 7 32

- Höchstbetrag, Kleinreparaturen** 4 137
- Höhe**
- Kautio**n** 3 15
 - Minderung 5 96
- Hundehaltung** 1 126 ff.
- Indexvereinbarung** 2 50 ff.
- Individualisierung des Anspruchs** 4 133
- Individualvereinbarung** 1 1 ff., 170
- Inklusivmiete** 2 64; 6 1, 50 ff.
- Innenmodernisierung** 7 108
- Insolvenz, des Vermieters** 3 84 ff.
- Instandhaltung** 4 2
- Instandsetzung** 1 84; 7 15
- Instandsetzungskosten, Modernisierungsmieterhöhung** 7 119
- Interessenabwägung**
- Barrierefreiheit 7 93
 - Duldung Modernisierung 7 43
 - Sozialklausel 8 435
- Irrtum, Minderungshöhe** 5 101
- Isolierglasfenster** 7 41, 133
- Istbeschaffenheit** 5 1
- Jahressperrfrist** 2 74
- Jugendwohnheim** 3 91; 8 351
- Juristische Person**
- als Mieter 1 77
 - als Vermieter 8 172
- Kabelanschluss** 7 18
- Kabelprogramme, digitale** 7 18
- Kappungsgrenze**
- Vergleichsmiete 2 94
 - Modernisierung 7 123
- Kautio**n****
- Abrechnung 3 69 ff.
 - Allgemeines 3 1 ff.
 - Anlage 3 34
 - Barrierefreiheit 7 95
 - Bürgschaft 3 9
 - Fälligkeit 3 21
 - Höhe 3 15
 - Insolvenz Vermieter 3 84 ff.
 - Parabolantenne 1 123
 - Rückzahlung 3 101
 - Sparbuch 3 5
 - Veräußerung Grundstück 3 60
 - Verzinsung 3 37 ff.
 - s. a. Mietkautio**n**
- Kenntnis des Mangels** 5 70
- Klage**
- Duldung Besichtigung 1 144, 202
 - Mietzahlung 2 208; 5 110, 142
 - Räumung 8 461
 - Rückzahlung Kautio**n** 3 102
 - Schadensersatz Schönheitsreparaturen 4 154
 - Unterlassung Tierhaltung 1 206
 - Unterlassung Untervermietung 1 159
 - Untervermietungserlaubnis 1 159
 - Zustimmung Mieterhöhung 2 202 ff., 246
- Klagefrist Mieterhöhung** 1 10 ff.
- Klauseln in Mietverträgen** 1 10 ff.
- Kleinreparaturen** 4 135 ff., 159
- Kleintierhaltung** 1 130
- Konkludente Zustimmung, Mieterhöhung** 2 192
- Konkurs des Vermieters** 3 84 ff.
- Korrosionsschutz** 6 28
- Kostenvorschuss Gerichtsvollzieher** 8 463
- Krankheit des Mieters**
- Härtegrund 8 436
 - Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses 8 10
 - Zahlungsverzug 8 95
- Kündigung**
- Allgemeine Fragen 1 70, 79; 10 24, 25
 - Allgemeiner Raumbedarf 8 211, 220
 - Abriss des Hauses 8 299
 - Besichtigungsrecht 1 144
 - Betriebsbedarf 8 221
 - Eigenbedarf 8 171 ff., 459
 - Einliegerwohnraum 8 319
 - Erben 8 359
 - Erhaltungsmaßnahmen 8 288
 - Genossenschaftswohnung 8 231
 - Gesundheitsgefährdung 8 151
 - Gewerbliche Nutzung 8 83, 170
 - Hausordnungsverstöße 1 198; 8 147
 - Mieterhöhung 8 374
 - Mietrückstände 2 230
 - Modernisierungsmaßnahme 8 288, 372
 - Nebenräume 8 337
 - Nichtgewährung des Gebrauchs 8 53 ff.
 - Nichtzahlung Kautio**n** 3 29

- Obhutspflicht 8 169
- Pflichtverletzung 8 247
- Rechtsmissbrauch 8 209
- Selbstauskunft 1 44
- Staffelmiete 2 44
- Tierhaltung 8 169
- Überbelegung 8 83
- Umdeutung 8 167
- Veräußerung der Wohnung 8 306
- Vertragswidriger Gebrauch 8 74 ff.
- Verweigerung
 - Untervermietungserlaubnis 1 155; 8 375 ff.
- Werkwohnung 8 368
- Wirtschaftliche Verwertung 8 283 ff., 460
- Wohngemeinschaft 1 163
- Zahlungsverzug 8 93 ff., 396, 455
- Zerrüttung 8 139 ff.
- Kündigung, Form 8 29**
- Kündigungsausschlussvereinbarungen 8 402 ff.**
- Kündigungsbeschränkung Wohnungsumwandlung 8 260 ff.**
- Kündigungsfristen 8 46 ff., 336**
- Kündigungswiderspruch 8 432**
- Lärm 5 35 ff., 98**
- Lärmprotokoll 5 46**
- Lage der Wohnung 2 92**
- Lebensgefährte 1 150, 158**
- Lebensmittelpunkt 1 158**
- Lebenspartnerschaft 8 14**
- Lebenszeit, Mietvertrag 8 358**
- Leerstand 6 155**
- Leitungsverstopfung 1 28**
- Luxusmodernisierung 7 19**
- Mangel der Mietwohnung 5 1 ff.**
- Mangelbeseitigungsanspruch 5 131**
- Mangellage 2 34**
- Markisen, Nutzungsdauer 4 37**
- Mehrheit**
 - von Mietern 1 77
 - von Vermietern 1 72
- Mietaufhebungsvertrag 8 1 ff.**
- Mietausfall 4 111; 8 131**
- Mietbegriff**
 - allgemein 2 63 ff.
 - Kautions 3 1 ff.
- Mietdatenbanken 2 62**
- Mieterhöhung**
 - Allgemein 2 59 ff.
 - Betriebskosten 6 1 ff.
 - Hinweise 10 20
 - Kündigung 8 385
 - Mietspiegel 2 119 ff.
 - Modernisierung 7 105 ff., 117, 147
 - Sachverständigengutachten 2 162 ff.
 - Vergleichswohnungen 2 173
- Mieterhöhungsverlangen 2 100 ff.**
- Mieterwechsel 6 107**
- Mietkaution**
 - allgemein 3 1 ff.
 - Barkautions 3 5 ff.
 - Bürgschaft 3 9 ff.
 - Fälligkeit 3 21 ff.
 - Höhe 3 15 ff.
 - Insolvenz des Vermieters 5 84 ff.
 - Rückzahlung 3 69 ff.
 - Sicherheitsleistung 3 1 ff., 5 ff.
 - Verzinsungspflicht 3 37 ff.
 - s. a. Kautions
- Mietminderung**
 - allgemein 5 1 ff., 61 ff.; 10 22
 - Ausstattungsmängel 5 22 f.
 - Baulärm 5 6 ff., 35 ff.
 - Baumängel 5 6 ff.
 - Beschaffenheitsmängel 5 24 ff.
 - Fehlen zugesicherter Eigenschaften 5 57 ff.
 - Höhe 5 93 ff.
 - Mängel 5 1 ff., 6 ff.
 - Prozess 5 110 ff.
 - Schadenersatz- und Mängelbeseitigungsanspruch 5 119 ff.
 - Umweltgefahren 5 47 ff.
- Mietpreisbremse**
 - allgemein 2 1 ff.
 - Bestandsschutz 2 14 ff.
 - Modernisierungsmaßnahmen 2 17 f.
 - Neubauwohnungen 2 19
 - Neuvermietungen 2 6 f.
 - „ortsübliche Vergleichsmiete“ 2 77 ff.
 - Wohnungsmangelgebiete 2 8 ff., 27 ff.
- Mietpreisüberhöhung 2 1 ff.**
- Mietprozess 1 182 ff.**
- Mietrechtsreformgesetz 2 62; 5 77, 82; 8 16, 399**
- Mietsicherheit 3 1 ff.**
- Mietspiegel**
 - Bezugnahme 2 119 ff.

- Erhöhungsverlangen 2 119 ff.
- Fortschreibung 2 219
- MietspiegelR-Reform 2 138 ff.
- Mietzinsspannen 2 131
- qualifizierter Mietspiegel 2 152 ff., 281 ff.
- Regressionsanalyse 2 146
- Tabellenmethode 2 146
- Mietstruktur 2 71**
- Mietvertrag**
- Angebot und Annahme 1 50
- Mieterhöhungen 2 1 ff., 59 ff., 100 ff.
- Mietminderung 5 1 ff.
- Mietpreisbremse 2 1 ff.
- Form 1 46 ff.
- Schriftform 1 46 ff.
- Vergleichswohnungen 2 171 ff.
- Mietwohnung**
- Besichtigung 1 135 ff.
- Betreten 1 177
- Untervermietung 1 147 ff.
- siehe auch Mietkaution, Mietminderung, Mietpreisbremse, Mietvertrag, Modernisierungsmaßnahmen
- Mietwucher 2 33**
- Mietzuschlag, unwirksame Schönheitsreparaturklausel 4 82, 143**
- Minderungsausschluss 5 106**
- Minderungsberechnung 5 96 ff.**
- Minderungsprozentsätze 5 100 ff.**
- Mitteilungspflicht Modernisierung 7 32 ff.**
- Mitverschulden, Mieter 8 248**
- Mitwirkung des Mieters, Modernisierung 7 63**
- Mobilfunkantenne 5 48**
- Modernisierung der Wohnung**
- Ankündigung 7 32
- Begriff 7 16 ff.
- Duldung 7 60, 100, 101, 142, 143
- Interessenabwägung 7 43
- Kündigung 7 58; 8 372
- Mieterhöhung 7 43
- Modernisierungsmaßnahmen**
- allgemein 7 1 ff.
- Außenmodernisierung 7 111 ff.
- „Barrierefreiheit“ 7 64 ff., 90 ff.
- Bauvorschriften 5 11
- Coronazeiten 1 176
- Duldung 5 16 ff., 60 ff.
- energetische 5 90 ff.
- Erhaltungsmaßnahmen 7 3 ff.
- Indexmiete 2 56
- Innenmodernisierung 7 108 ff.
- Kosten 7 117 ff.
- Mieterhöhung 7 102 ff.
- Mietpreisbremse 2 17 f.
- Staffelmiete 2 47
- Wegnahmerecht des Mieters 7 78 ff., 84 ff. 101
- Möblierter Wohnraum 8 350**
- Müllabfuhr 6 62**
- Mündlicher Mietvertrag 1 57**
- Musikausübung 1 99**
- Nachbargemeinde 2 79**
- Nachbesserung Mieterhöhungsverlangen 2 215**
- Nachforderungen Betriebskosten 6 159**
- Nachfristsetzung 4 26, 75, 152**
- Nachhaltigkeit, Energieeinsparung 7 122**
- Nachholung Mieterhöhungsverlangen 2 212**
- Nachmieter 4 118; 8 7, 452, 453**
- Nachtstromspeichergeräte 5 22**
- Nachzahlung Betriebskosten 6 159**
- Nebenkosten 6 1 ff.**
- Nebenpflichten**
- des Mieters 1 93 ff.
- des Vermieters 1 84 ff.
- Nebenräume, Kündigung 8 337**
- Nettomiete 2 72**
- Neu entstehende Betriebskosten 6 10**
- Nikotinablagerungen 4 17**
- Notrufsystem Aufzug 6 60**
- Nutzungsänderung 1 153**
- Obhutspflicht 1 88; 8 169**
- Offenlegung Befundtatsachen 2 219**
- Öffentliche Stelle, Mietschuldenübernahme 8 123**
- Öffentlicher Bedarf 8 216**
- Opfergrenze 7 15**
- Optische Beeinträchtigung 5 7**
- Ordentliche Kündigung**
- Allgemein 8 448
- Eigenbedarf 8 171 ff.
- Hinweise 10 25
- Pflichtverletzung 8 166 ff.
- Örtliche Zuständigkeit 1 183**
- Ortsübliche Vergleichsmiete**
- Ausstattung 2 87 ff.

- Begriff 2 77 ff.
- Beschaffenheit 2 89 ff.
- gerichtliche Feststellung 2 218 ff.
- Größe 2 83 ff.
- Lage 2 92 f.
- qualifizierter Mietspiegel 2 218 ff.
- Sachverständigengutachten 2 229
- Parabolantenne 1 107 ff.**
- Parkett 4 10, 23, 34**
- Pauschalmiete 6 191**
- Person, des Untermieters 1 158**
- Pflegebedürftigkeit des Vermieters 8 211**
- Pflegeperson, Aufnahme 8 211**
- Pflichtverletzung 8 247**
- Pförtnerdienst 6 95**
- Preisklauselverordnung 2 52**
- Prozessbetrug 8 249**
- Prozessstandschaft 2 210**
- Prüfungsfrist, Betriebskostenabrechnung 6 142**
- Prüfungspflicht 1 86**
- PVC – Boden, Lebensdauer 4 34**
- Qualifizierte Abmahnung 8 144**
- Qualifizierter Mietspiegel 2 152**
- Quotenmäßige Beteiligung Schönheitsreparaturen 4 73 ff.**
- Räumung 9 21**
- Räumungsfähigkeit 9 29**
- Räumungsfrist 9 16**
- Räumungsklage**
 - Hausordnungsverstöße 1 199
 - Zahlungsverzug 8 461
- Räumungsprozess und Räumung**
 - allgemein 9 1 ff.
 - Coronazeiten 1 181
 - Dritte in der Wohnung 9 4 ff.
 - einstweilige Verfügung 9 9 ff.
 - Räumungsfrist 9 16 ff.
 - Räumungsvollstreckung 9 21 ff.
 - Untermieter 9 6
- Räumungsvergleich 8 253; 9 20**
- Räumungsvollstreckung, unzulässige 8 138**
- Rauchen 4 17**
- Raumbedarf des Vermieters 8 211**
- Rechnungslegung 6 119**
- Rechte**
 - des Mieters 1 93 ff.
 - des Vermieters 1 83
- Rechtshängigkeit 8 117**
- Rechtsmangel 5 55; 8 55**
- Rechtsmissbrauch 8 209**
- Rechtsmittel 1 191**
- Renovierung 4 1 ff.**
- Renovierungskosten 4 110**
- Revision 1 193**
- Rohrverstopfung 1 28**
- Rollator 1 104**
- Rollläden 4 141**
- Rückbaupflicht 4 128**
- Rückforderung Renovierungskosten 4 122**
- Rückgabe wie übernommen 4 78**
- Rückzahlung**
 - Kautions 3 83
 - Vorauszahlungen auf Betriebskosten 6 181
- Sachliche Zuständigkeit 1 184**
- Sachverständigengutachten 2 162 ff., 192**
- Sachverständiger 2 162; 4 147**
- Sanitärinstallationen 4 12, 38**
- Schadensersatz**
 - Kündigung Zahlungsverzug 8 131
 - Mängel 5 119 ff.
 - Nichtanlage Kautions 3 90
 - Schönheitsreparaturen 4 96 ff., 109 ff., 120, 154
 - + Vorgetäuschter Eigenbedarf 8 240
- Schlüssel 1 29**
- Schönheitsreparaturen**
 - Begriff 4 1 ff.
 - Durchführung 4 89
 - Fristenplan 4 58 ff.
 - Hinweise 10 21
 - Individualvereinbarung 4 40 ff.
 - Kombinationsklausel 4 80
 - Laufendes Mietverhältnis 4 48
 - Mietzuschlag 4 82
 - Nachfristsetzung 4 96 ff., 152
 - Rückforderung Renovierungskosten 4 122
 - Umbauarbeiten 4 114
 - Vereinbarungen allgemein 4 40 ff.
- Schonfrist 8 42, 116**
- Schriftform**
 - Kündigung 8 29
 - Mieterhöhung 8 83
 - Mietvertrag 1 47, 171
- Schriftformklausel 1 58**
- Schuldanerkenntnis 4 106**

- Schutzgesetz** 8 251
Selbstauskunft
– allgemein, Mieter 1 33 ff., 232
– Arbeitgeber 1 34 ff.
– Einkommen 1 34 ff.
– Familienstand 1 38 ff.
– Referenzen 1 42
Selbstmordgefahr 9 29
Set-Top-Box 6 88
Sicherheitsleistung 3 1 ff.
Sollbeschaffenheit 5 1
Sonderkündigungsrechte 7 58;
8 319 ff.
Sonstige Betriebskosten 6 9, 94
Sozialamt 8 44, 123
Sozialklausel 8 432 ff.
Spannen, Mietspiegel 2 221
Sparbuch Kautions 3 8
Speicherausbau 7 144
Sperrfrist
– Mieterhöhung 2 74
– Umwandlung Wohnungseigentum 8 260 ff.
Sperrmüllabfuhr 6 65
Spielplätze 6 68, 72
Staffelmiete 2 37 ff.
Stellvertretung 1 63 ff.
Stillschweigende Mieterhöhung
2 192 ff.
Strafanzeige gegen Vermieter
8 146
Straßenreinigung 6 62
Streitwert
– Abschluss Mietvertrag 11 1
– Besichtigung 11 2
– Betriebskosten 11 9
– Erhaltungsmaßnahmen 11 10
– Feststellungsklage Nichtbeendigung 11 11
– Instandsetzung 11 10
– Mieterhöhung 11 7
– Mietminderung 11 8
– Modernisierungsmaßnahmen 11 10
– Nutzungsentschädigung 11 7, 12
– Räumung Nebenräume 11 12
– Räumungsklage 11 12
– Tierhaltung 11 3
– Untervermietung 11 6
Strom 6 73
Studentenwohnheim 3 91; 8 351
Sturmschäden Bäume 6 69
Summierungseffekt 1 6; 4 45
Tankreinigung 6 34
Tapeten 1 24; 4 4
Teilklausivmiete 2 68
Teilkündigung 8 337
Teilunwirksamkeit, Kautionsabrede 3 24
Teilzahlung Kautions 3 21
Teilzustimmung zur Mieterhöhung
2 196
Temperatur 1 91; 5 20; 8 158
Teppichboden 4 9, 23, 32
Textform 2 101; 6 188
Thermostatventile 7 29
Tierhaltung 1 126 ff., 204; 8 169
Tod des Mieters 8 13 ff.
Toiletten 4 38
Transparenzgebot 1 31
Treppenhausreinigung 6 66
Treuwidrigkeit, Eigenbedarf
8 207
Trinkwasser 5 47
Türen 4 4, 23
Überbelegung 1 148; 8 83
Übergabeprotokoll 4 100, 106
Übergangsregelung, Kündigungsfristen 8 47
Überhöhter Wohnbedarf 8 179
Überlegungsfrist Mieterhöhung
2 192, 205
Umbaumaßnahmen 4 114; 8 294
Umdeutung 8 167
Umfang der Minderung 5 96 ff.
Umfeldmängel 5 35 ff.
Umlageschlüssel 6 143 ff.
Umwandlung 8 260
Umweltgefahren als Mangel 5 47
Umzugskosten 8 254
Unbefugte Gebrauchsüberlassung
8 74
Unbehebbarer Mängel 2 91
Unerhebliche Einwirkung 7 10, 39, 58
Unerlaubte Handlung 8 249
Ungeziefer 1 17, 25; 6 66
– Klausel 1 17
Unpünktliche Mietzahlung 8 146
Unrenovierte Wohnung 4 50
Unselbständige Gebrauchsüberlassung 1 147
Unterlassungsklage
– Zerrüttung 8 141
– Tierhaltung 1 206

- Unerlaubte Gebrauchsüberlassung 1 160, 209; 8 74
- Untermiete** 1 147 ff., 180; 8 74, 375
- Untermietzuschlag** 1 159
- Unternehmer**
 - Begriff 1 3
- Unterschrift** 1 50
- Urkundsprozess** 5 113

- Veräußerung des Grundstücks** 2 111; 3 60
- Verbesserungsmaßnahmen, allgemeine Wohnverhältnisse** 7 23
- Verbraucherverträge** 1 3; 4 42
- Verbrauchserfassung** 6 33, 149
- Verbrauchszeitraum** 6 123
- Verdeckte Stellvertretung** 1 63
- Verfassungsbeschwerde** 10 18
- Vergleichbare Gemeinde** 2 79
- Vergleichsmerkmale, ortsübliche Vergleichsmiete** 2 79 ff.
- Vergleichsmiete** 1 38, 55 ff.
- Vergleichswohnungen**
 - Angabe 2 173
 - Größe 2 178
 - Grundsätze 2 171
 - Mietstruktur 2 177
 - Vergleichbarkeit 2 179
- Verhinderung Mangelbeseitigung** 5 88
- Verjährung**
 - Hemmung 4 133
 - Nachzahlungsansprüche Betriebskosten 6 183
 - Rückforderungsanspruch Betriebskosten 6 183
 - Schadensersatz Schönheitsreparaturen 4 127
- Verkauf als Kündigungsgrund** 8 306
- Verkehrslärm** 5 35
- Verkehrssicherungspflicht** 1 86, 87, 89
- Verlängerung des Mietverhältnisses** 8 410
- Vermieterwechsel** 6 107
- Vermögensverschlechterung Vermieter** 3 56
- Vermutungswirkung qualifizierter Mietspiegel** 2 218
- Vernachlässigung als Kündigungsgrund** 8 74

- Verpflichtungserklärung Sozialamt** 8 42, 117, 123
- Versäumnisurteil vor Ablauf der Schonfrist** 8 126
- Verschulden**
 - Beschädigung 4 24
 - Eigenbedarf 8 235
 - Vertragsverletzung 8 142, 167
- Verschuldeter Eigenbedarf** 8 235
- Versicherungen** 6 77
- Versorgungsmängel** 5 20
- Verteilungsmaßstab**
 - Betriebskosten 6 143 ff.
 - Modernisierungsmieterhöhung 7 124
- Vertragsausfertigungsgebühr** 1 10
- Vertragsgemäßer Gebrauch** 4 8 ff.
- Vertragsverletzung** 8 247
- Vertragswidriger Gebrauch** 4 22 ff.; 8 36, 74 ff., 454
- Vertretung**
 - bei Kündigung 1 70
 - bei Mieterhöhungsverlangen 1 68; 2 113
 - bei Vertragsschluss 1 72 ff.
 - Vollmacht Klausel im Vertrag 1 68
- Verwandte, Eigenbedarf** 8 175
- Verwendungen des Mieters** 4 124; 7 49
- Verwirkung**
 - Abrechnung Betriebskosten 6 184
 - Aufrechnung mit verjährter Forderung 3 74
 - Geltendmachung Modernisierungszuschlag 7 128
 - Kündigung wegen Nichtgewährung des Gebrauchs 8 71
 - Kündigung wegen unerlaubter Untervermietung 8 87
 - Kündigung Zerrüttung 8 141
 - Mietrückstand bei Minderung 5 112
 - Minderungsrecht 1 145; 5 77 ff.
 - Rückzahlungsanspruch Betriebskosten 6 187
 - Staffelmiete 2 49
- Verzinsung der Kautions** 3 37 ff.
- Verzug**
 - Mieter mit Mietzahlung 8 94
 - Vermieter mit Mangelbeseitigung 5 123
- Vollmacht** 1 65; 2 116
- Vollstreckungsschutz** 9 29

- Vollwartungsvertrag** 6 59
Vorausfälligkeit der Miete 1 19
Vorauszahlungen auf Betriebskosten 6 16 ff., 188
Vorbehalt bei Mietzahlung 5 78
Vorgetäuschter Eigenbedarf 8 239 ff.
Vorratskündigung 8 202
Vorteilsausgleich bei Schönheitsreparaturen 4 31
Vorübergehender Gebrauch 8 348
Vorzeitige Entlassung aus Mietverhältnis 8 7, 440, 452
- Wartefrist** 8 260 ff.
Wärmebedarfsberechnung 7 132
Wärmecontracting 6 36
– Beheizungspflicht 1 90
Wärmedämmung 7 29
Warmwasser 5 20, 93
Wartung, Aufzug 6 58
Wartungsklauseln 1 13
Wäschetrockner 6 92
Waschmaschine 1 105; 6 92
Wasser
– Einsparung 7 26, 31, 143
– Umlage Kosten 6 26, 146
Wasserleitungen 5 47
Wassermengenregler 7 143
Wegfall Kündigungsgrund 8 239 ff.
Wegnahme Einrichtungen 7 101
Werkwohnung 8 222 ff., 368
Wertminderung 4 30
Wesentlichkeitsgrenze 2 33
Widerruf
– Erlaubnis Untervermietung 1 153
– Erlaubnis Tierhaltung 1 132
Widerspruch
– gegen Fortsetzung des Mietverhältnisses 8 416, 456; 9 3
– gegen Kündigung 8 432
Wiederaufleben des Minderungsrechts 5 85
Wiedereröffnung der Verhandlung 10 17
Winterdienst 1 15
Wirtschaftliche Verwertung 8 283 ff.
Wirtschaftlichkeitsgebot 6 125
Wirtschaftseinheiten 6 122
- Wohnflächenverordnung** 6 145
Wohngemeinschaft 1 163
Wohnungsgröße als Mangel 5 24 ff.
Wuchermiete 2 33
- Zählerkosten** 6 27
Zahlung unter Vorbehalt 8 98, 120
Zahlungsrückstand 8 25, 93 ff., 168
Zeitmietvertrag 8 398
Zentralheizung 7 142
Zerrüttung des Mietverhältnisses 8 34, 139 ff.
Zimmerlautstärke 1 99 ff.
Zinshöhe bei Mietkaution 3 41
Zinsabschlagssteuer 3 48
Zirkulationspumpe 5 12
Zivilprozessreform 1 185 ff.
Zugangsvereitelung 2 104
Zugesicherte Eigenschaft 5 57 f.
Zumutbarkeit
– Duldung von Erhaltungsmaßnahmen 7 8
– Fortsetzung des Mietverhältnisses 8 149
– Nachmieter 8 10
Zurückbehaltungsrecht
– bei Mangel 5 62
– Mieträume Vermieter 3 27
– Mietkaution Mieter 3 28
– Vorauszahlungen Betriebskosten 6 180, 182
– Zustimmung Mieterhöhung 2 198
Zustimmung
– Tierhaltung 1 129
– Mieterhöhung 2 190 ff.
Zustimmungsfrist 2 204
Zustimmungsklage 2 202 ff.
Zwangsvollstreckung Räumung 8 240, 463; 9 21
Zweckbestimmte Wohnungen 8 354
Zweckentfremdung von Wohnraum 8 300
Zweifamilienhaus 8 322
Zweite Berechnungsverordnung 4 4
Zwischenablesung 6 107
Zwischenabrechnung Betriebskosten 6 107
Zwischenumzug 8 436
Zwischenvermietung, gewerbliche 1 161

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG