

# Kündigungs-Handbuch

Börstinghaus

2021

ISBN 978-3-406-69000-6

C.H.BECK

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

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

## Sachregister

Fette Zahlen bezeichnen das Kapitel, magere Zahlen die Randnummer innerhalb des Kapitels.

- Abhilfefrist** 15 5
- Abmahnung** 11 41; 12 135; 15 43
  - Abhilfefrist 12 28
  - angemessene Abhilfefrist 12 12
  - Ausnahmen 12 128
  - Entbehrlichkeit 12 13, 19, 115; 15 44
  - Form 12 14
  - Gleichartigkeit 12 15
  - Inhaltliche Anforderung 12 114
  - Konkrete Beanstandung 12 129
  - weitere gleichartige Störung 12 116
  - weitere Störung 15 45
  - Zahlungsverzug 12 32
- Abriß** 11 187, 227
  - Verwertungskündigung 11 166
- Absehbarkeit**
  - wirtschaftliche Verwertung 11 190
- Absender**
  - Hausverwaltung 4 3
  - Kündigung 4 1
- Absicht** 11 42
- Abtretung**
  - Kündigungsrecht 4 29, 39
- Airbnb** 11 71
- Alter**
  - Sozialklausel 25 26
- Alternativkündigung** 11 97
- Alternativwohnung** 11 110, 143
- Anbietpflicht** 11 142
  - Rechtsfolge 11 147
  - Vermietermehrheit 11 157
- Anfechtung**
  - Gläubigerbenachteiligung 11 172
- Anscheinsbeweis** 2 10; 5 7
  - Zugang 6 14
- Appartement** 2 15
- Aufnahme Dritter**
  - Kündigung 16 53
- Aufrechnung** 28 20
  - Heilung der Kündigung 12 66
- Aufrechnungslage**
  - Zeitpunkt 12 67
- Aufrechnungsverbot** 12 68
- Ausschusstatbestände**
  - Mieterkündigung 14 1
- Außengesellschaft** 4 9
- Außerordentliche Kündigung**
  - Prüfungsvorrang 12 1
  - Zahlungsverzug 12 29
- Auswahlrecht**
  - Kündigung 11 127
- Bagatellgrenze** 16 5
- Baugenehmigung** 11 162
- beA**
  - Kündigung 6 8
- bedingter Vorsatz** 11 42
- Bedrohung** 12 101
- Befriedigung**
  - Aufrechnung 12 80
  - Erfüllungssurrogate 12 64, 70
  - Leistungshandlung 12 63, 73
  - Umfang 12 76
  - Vollständigkeit 12 65
- Begründungspflicht**
  - Begriff 11 233
  - Betriebsbedarf 11 254
  - Eigenbedarf 11 238
  - Ergänzungstatsachen 11 234
  - Generalklausel 11 254
  - Kerntatsachen 11 234
  - Kündigung nach Modernisierungsankündigung 16 7
  - nach Mieterhöhung im preisfreien Wohnungsbau 16 29
  - Obliegenheit 11 230
  - schuldhaftige Pflichtverletzung 11 236
  - Überbelegung 11 257
  - wirtschaftliche Verwertung 11 245
  - Zweck 11 232
- Behinderung**
  - Sozialklausel 25 28
- Belästigungen**
  - Kündigung 11 67
- Beleidigung** 12 101
- Benötigen**
  - Alternativwohnung 11 110
- berechtigte Interessen** 11 197
  - Ablehnung 11 228
  - Berufsbedarf 11 206
  - Betriebsbedarf 11 199
  - Fehlbelegung 11 210
  - Geschäftsbedarf 11 206
  - öffentlich geförderter Wohnraum 11 210
  - öffentliches Interesse 11 216
  - sonstige Personen 11 225
  - Sozialwohnung 11 210
  - Überbelegung 11 213
  - Unterbelegung 11 214
- Berufliche Wohnungsnutzung** 11 52
- Berufsbedarf** 11 206
  - Kündigungsbegründung 11 259

**Beschädigungen**

- Kündigung **11** 69

**Beschwer**

- Räumungsverfahren **29** 12

**Besitzbeeinträchtigung** **15** 14**Besitzentziehung** **15** 14**Besitzrecht**

- Grundrechtsschutz **11** 18

**Bestandsschutz**

- eingeschränkter **2** 13

**Besuch**

- Kündigung **16** 53

**Betreuung** **6** 29**Betriebsbedarf** **11** 199

- Kündigungsbegründung **11** 254

**Betriebskostenvorauszahlungen**

- Abrechnungsreife **12** 37

**Bevollmächtigung** **5** 23**Beweislast** **28** 21

- Anbieterspflicht **11** 158
- Nutzungsabsicht **11** 91, 102

**BGB-Gesellschaft** **4** 8

- Außengesellschaft **4** 9
- Eigenbedarf **11** 77
- Erwerber **11** 195
- Gesellschafterwechsel **4** 11
- Innengesellschaft **4** 10; **5** 11
- Mieter **5** 11
- Vertretungsmacht **4** 13

**Corona** **11** 56**COVID-19 Pandemie** **11** 56

- Kündigung Gewerberaum **18** 10
- Sicherungsanordnung **30** 12

**Covid-19-Pandemie**

- Zahlungsrückstand **12** 60

**Darlegungslast**

- Anbieterspflicht **11** 158
- Nutzungsabsicht **11** 102

**Dauernutzungsverhältnis** **11** 215, 224**Dauervertragswidrigkeit** **12** 17**Dauerwohnrecht**

- Erlöschen **13** 52
- Heimfall **13** 55
- Kündigung **13** 46
- Veräußerung **13** 57

**Digesten** **1** 3**direkter Vorsatz** **11** 42**Doppelname** **6** 4**Doppelte Sorgfaltspflicht**

- Anzeigepflicht **12** 6
- Besitzzeit **12** 8
- Obhutspflicht **12** 7

**dringender Wohnbedarf** **2** 17**Ehegatte**

- geschiedener **11** 82

**Eheleute**

- Auszug **5** 2
- Bezeichnung **5** 4
- Empfangsvollmacht **5** 5
- Mieter **5** 2
- Neue Bundesländer **5** 10
- Vermieter **4** 5

**Ehepartner**

- Eintrittsrecht **5** 17

**Eigebedarf**

- Verzicht **11** 138

**Eigenbedarf** **11** 72

- berufliche Nutzung **11** 87
- Eigennutzung **11** 74
- Erwerber **11** 75
- Familienangehörige **11** 80
- Haushaltsangehörige **11** 78
- Kündigungsbegründung **11** 238
- Nutzung als Wohnung **11** 85
- Nutzungswille **11** 88
- privilegierter Personenkreis **11** 74
- sonstige Personen **11** 84
- verfassungsrechtliche Vorgaben **11** 72
- vorhersehbarer **11** 129

**Eigenbedarfskündigung**

- Anbieterspflicht **11** 142

**Einliegerwohnung** **2** 15**Einrichtungsgegenstände** **2** 15**Einschreiben**

- Einwurf **6** 20
- Übergabe **6** 21

**Einstellung der Zwangsvollstreckung**

- Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren **29** 9
- Revisionsverfahren **29** 9

**einstweilige Verfügung** **32** 1

- gegen Dritte **32** 7
- Gewerberaummieta **32** 23
- mehrere Bewohner **32** 20
- Räumungsfrist **32** 22
- nach Sicherungsanordnung **32** 14
- gegen Untermieter **32** 7

**Eintritt**

- Ehegatte **13** 6
- Lebenspartner **13** 6

**Eintrittsrecht**

- Tod des Mieters **5** 16; **16** 60

**Einwilligungsvorbehalt** **6** 29**Einwurf-Einschreiben** **6** 20**Eltern**

- Eintrittsrecht **5** 17

**e-mail** **6** 7, 11**Empfangsbote** **5** 23**Empfangsvollmacht** **5** 5, 23**Entbehrlichkeit der Abmahnung**

- Besondere Gründe **12** 21
- Offensichtlichkeit **12** 20

- Erbbaurecht**  
 – Kündigung nach Erlöschen 13 36  
 – Zwangsversteigerung 13 45
- Erbe** 5 21  
 – Kündigungsrecht 13 10; 16 64
- Erbengemeinschaft** 4 14
- Erfüllungsgehilfe**  
 – Zahlungsverzug 12 47
- Ergänzungstatsachen** 11 234
- Erhebliche Rechtsverletzung**  
 – Interessenabwägung 12 11
- Erheblichkeit**  
 – Pflichtwidrigkeit 11 40
- Erheblichkeit der Nachteile** 11 181
- Erledigung**  
 – Räumungsrechtsstreit 28 22
- Ermächtigung**  
 – Kündigung 4 37
- Ersatzwohnraum**  
 – Sozialklausel 25 15
- Ersatzzustellung** 6 27
- Erwerber**  
 – Eigenbedarf 11 75  
 – Kündigung wg. wirtschaftlicher Verwertung 11 169  
 – Nutzungsabsicht 11 113  
 – wirtschaftliche Verwertung 11 186
- Falsche Angaben** 12 131
- Familienangehörige** 11 80
- Fehlbelegung** 11 210  
 – Kündigungsbegründung 11 256
- Fehlkalkulation** 11 171
- Feiertag** 11 318  
 – Karenzzeit 14 19
- Ferienhaus** 11 24
- Fiskusprivileg** 11 216
- Formularvertrag**  
 – Kündigungsausschluss 14 8
- Fortsetzung des Mietverhältnisses** 28 26
- Fortsetzungsverlangen** 26 1  
 – Teilkündigung 11 309
- Fristlose Kündigung**  
 – Abmahnung 12 127  
 – Auffangtatbestand 12 117  
 – Befristeter Mietvertrag 12 121  
 – Beleidigung 12 134  
 – Interessenabwägung 12 120, 124  
 – des Mieters 15 37  
 – Spezialität 12 119  
 – Verschulden 12 123  
 – Voraussetzungen 12 118  
 – weitere Pflichtverletzung 12 130  
 – Wertentscheidungen des Grundgesetzes 12 122
- Fristloses Kündigung des Mieters**  
 – Fallgruppen 15 2  
 – Wichtiger Grund 15 1
- Garagenmietvertrag** 2 9
- Gebrauchsüberlassung**  
 – Anspruch auf Erlaubnis 12 26  
 – bestimmte Personen 12 24  
 – an Dritte 12 23; 16 51  
 – Erlaubnis des Vermieters 12 25  
 – unbefugte 11 70
- Gebrauchsüberlassung an Dritte**  
 – Kündigung 16 51
- Gefahr für Leib und Leben**  
 – einstweilige Verfügung 32 6
- Gefährdung der Mietsache** 12 5, 10
- Gemeines Recht** 1 4
- Gemeinschaftseigentum** 4 16
- Genossenschaftswohnung** 11 224
- Gerichtsvollzieher**  
 – Zustellung 6 27
- Geschäft des täglichen Bedarfs** 5 7
- Geschäftsbedarf** 11 206  
 – Kündigungsbegründung 11 259
- Geschäftsunfähigkeit** 11 225
- Geschwister**  
 – Eintrittsrecht 5 17
- Gesellschafterwechsel** 4 24
- Gesundheitsgefährdung** 15 26  
 – Abhilfefrist 15 32  
 – Erheblichkeit 15 30  
 – Kündigungserklärung 15 35  
 – Untervermietung 15 28  
 – Vertretenmüssen 15 31  
 – Wesentlicher Teil der Mietsache 15 29
- Gewerberaummiete**  
 – Form der Kündigung 6 9  
 – Tod des Mieters 5 22
- Gewerbliche Wohnungsnutzung** 11 52
- Gläubigerbenachteiligung**  
 – Anfechtung 11 172
- Großeltern**  
 – Eintrittsrecht 5 17
- Härtegründe**  
 – Sozialklausel 25 9  
 – Zeitpunkt 25 40
- Haushaltsangehörige** 11 78
- Hausverwaltung** 4 3  
 – Vertretungsmacht 4 31
- Herausgabeanspruch** 20 1
- Hinweispflicht**  
 – vorhersehbarer Eigenbedarf 11 135
- Identität** 4 22  
 – Veräußerung 4 7
- Inkrafttreten des BGB** 1 5
- Insolvenzverfahren** 6 30  
 – Kündigungssperre 12 59
- Insolvenzverwalter** 6 30

**Interessenabwägung**

- längeres Zuwarten **12** 110, 126; **15** 42
- Umfangreiche Investitionen des Mieters **12** 125
- Unzumutbarkeit **12** 112
- Zukunftsprognose **12** 111

**Investitionen des Mieters 12** 107**Jugendwohnheim 2** 20**Juristische Person**

- Eigenbedarf **11** 76

**Karenzzeit**

- Feiertag **14** 19
- Samstag **14** 19
- Sonntag **14** 19

**Kauf bricht nicht Miete 4** 27**Kaution**

- Kündigung **11** 58
- Kündigung ausgeschlossen **12** 97
- Kündigung Gewerberaum **18** 14
- Raten **12** 94
- Schonfrist **12** 96
- Verzug **12** 92, 93

**Kautionsrückzahlungsanspruch 23** 1**Kerntatsachen 11** 234**Kinder**

- Eintrittsrecht **5** 17

**Kinderlärm 12** 106**Klage**

- Räumung, Herausgabe und Zahlung **28** 10; **35** 10
- Räumung und Herausgabe **28** 10; **35** 9
- Räumung und Herausgabe gegen Mieter und Dritten **35** 11
- zukünftige Räumung **28** 17

**Klageerweiterung 28** 27**Krankheit**

- Sozialklausel **25** 28

**Kündigung**

- Absender **4** 1
- Adressat **5** 1
- alternativ **11** 97
- außerordentlich fristgerechte Mieterkündigung **16** 1
- Außerordentliche Kündigung Gewerberaum **18** 1
- Auswahlrecht **11** 127
- Belästigungen **11** 67
- Beschädigungen **11** 69
- Eigenbedarf **11** 72
- durch Erben **16** 64
- Frist **19** 1
- Gebrauchsüberlassung an Dritte **16** 51
- Generalklausel **11** 196
- Kaution **11** 58
- nach Mieterhöhung im preisfreien Wohnungsbau **16** 8

- nach Mieterhöhung im preisgebundenen Wohnungsbau **16** 46
- Mietsicherheit **11** 58
- Mischmietverhältnis **11** 101
- nach Modernisierungsankündigung **16** 1
- Nutzungshindernis **11** 98
- Ordentliche Kündigung Gewerberaum **17** 1

- Pflichtwidrigkeit **11** 38

- Prozesskosten **11** 60

- Schadensersatzforderung **11** 59

- Störung der Geschäftsgrundlage **18** 16

- Tod des Gewerberaummieters **18** 19

- treuwidrige **11** 129

- Überlassungshindernis **11** 98

- unbefugte Gebrauchsüberlassung **11** 70

- unpünktliche Mietzahlung **11** 65

- verfassungsrechtliche Vorgaben **11** 161

- wirtschaftliche Verwertung **11** 159

- Zeitmietvertrag **11** 1

- Zweifamilienhaus **11** 272

**Kündigungsausschluss**

- Befriedigung **14** 62

**Kündigungsausschlussvereinbarung**

- Form **11** 9

- Formularvertraglich **14** 8

- Individualvertraglich **14** 7

- Rechtsfolge **11** 13; **14** 17

- Staffelmiete **14** 9

- zu Lasten des Mieters **14** 7

- zu Lasten des Vermieters **11** 5

**Kündigungsbegründung**

- Berufsbedarf **11** 259

- Bezugnahmen **11** 261

- Geschäftsbedarf **11** 259

- nachträglich entstandene Gründe **11** 263

- Untermietvertrag **11** 260

- Verkaufsabsicht **11** 246

**Kündigungserklärung 11** 229; **28** 28

- beA **6** 8

- Befristung **7** 6

- Begründung **11** 229

- Ermächtigung **4** 37

- Formalien **3** 1; **6** 1

- Gründe **7** 7

- Inhalt **7** 1

- nach Mieterhöhung im preisfreien Wohnungsbau **16** 27

- während des Prozesses **6** 6

- Schriftform **6** 1

- Umdeutung **7** 12

- Vertretungsmacht **4** 31

- Zugang **6** 14

- Zweifamilienhaus **7** 9

**Kündigungsfrist 9** 1; **11** 315

- Altfälle **11** 317

- Berechnungsfehler **11** 322

- für Mieter **14** 18

- nach Mieterhöhung im preisfreien Wohnungsbau **16** 31
- Vereinbarungen **11** 317; **14** 20
- Verlängerung **11** 293, 319
- Zweifamilienhaus **11** 293
- Kündigungsfristen** **28** 29
- Kündigungsrecht**
  - Abtretung **4** 29, 39
- Kündigungsschreiben**
  - Begründungsanforderung **12** 61
- Kündigungstatbestände**
  - unterschiedliche **8** 1
- Kündigungswiderspruch** **24** 1
  - Teilkündigung **11** 309

- Lebenspartner**
- Eintrittsrecht **5** 17

- Mangelbeseitigung**
- Beweislast **15** 25

- Mangelhafte Mietsache** **15** 11
- Abhilfefrist **15** 21
  - Arglist **15** 20
  - Beweisast **15** 13
  - Dauer der Abhilfefrist **15** 24
  - Entbehrliche Abhilfefrist **15** 22
  - Form der Abhilfefrist **15** 23
  - Kenntnis **15** 17
  - Mehrheit von Mietern **15** 18
  - Nach Übergabe **15** 15
  - Vor Übergabe **15** 12

**mehrere Bewohner**

- Räumungsverfügung **32** 20
- Mieteintrittsvereinbarung** **4** 23

**Mieter**

- Eheleute **5** 2
- Rechtsnachfolge **5** 13

**Mieterhöhung**

- Kündigung **16** 8
- Rückstandsberechnung **12** 36

**Mieterhöhungsvereinbarung**

- Kündigung **16** 20

**Mieterkündigung**

- Ausschusstbestände **14** 1
- Begründung **7** 8
- ordentliche Kündigung **14** 1
- Sozialklausel **25** 8

**Mieterschutzvorschrift** **14** 5, 12

**Mietpreisabreden**

- Teilunwirksamkeit **12** 53

**Mietpreisbremse** **12** 34

**Mietpreisvereinbarung**

- unwirksame **12** 34

**Mietsicherheit**

- Kündigung **11** 58

**Mietvertragsurkunde** **2** 11

**Mietzahlung**

- unpünktlich **11** 65

**Minderung**

- Nicht behebbarer Mangel **12** 52

**Mischmietverhältnis** **11** 23

- Kündigung **11** 101
- Sozialklausel **25** 2

**Mischmietvertrag** **2** 7

**Mitbesitz**

- Titel gegen Mitbesitzer **20** 8

**Mitmieter**

- Kündigungsrecht **13** 9

**Modernisierungsankündigung**

- Kündigung **16** 1

**Modernisierungsmaßnahme** **11** 187

- Hinderung der Verwertung **11** 179
- Kündigung wg. wirtschaftlicher Verwertung **11** 173
- Kündigungsbegründung **11** 252

**Nacherbfall**

- Kündigung nach Eintritt **13** 25

**Nachholrecht** **12** 69

**nachträglich entstandene Gründe**

- Zeitpunkt **11** 269

**Namensunterschrift** **6** 3

**Nebenträume**

- Begriff **11** 298
- Teilkündigung **11** 295

**Neue Bundesländer** **5** 10

- Kündigung wg. wirtschaftlicher Verwertung **11** 160

**Nichtgewährung der Mietsache** **15** 3

**Nießbrauch**

- Kündigung nach Beendigung **13** 13

**Nutzungsabsicht**

- Aufzählung **11** 111
- beschränkt **11** 101
- Beweislast **11** 91
- Dauer **11** 120
- Erwerber **11** 113
- größere Wohnung **11** 115
- kleinere Wohnung **11** 116
- mehrdeutige **11** 97
- privilegierte Dritte **11** 122
- ungewisse Absicht **11** 92
- unvernünftig **11** 99
- vorgetäuschte **11** 90
- Wegfall **11** 105

**Nutzungsentschädigung** **21** 1

**Nutzungshindernis** **11** 98

**Nutzungsinteresse**

- gemeinnütziges **11** 218

**Nutzungswille**

- Ernsthaftigkeit **11** 88
- vorgetäuschter **11** 90

**Obliegenheit**

- Kündigungsbegründung **11** 230

**öffentlich geförderter Wohnraum** **11** 22, 210

**Öffentliche Stelle**

– Jobcenter 12 82

**öffentliche Zustellung** 6 28**Pachtvertrag** 2 8**Pandemie** 11 56**Paraphe** 6 4**Personengesellschaft**

– Eigenbedarf 11 77

**Personenmehrheit**

– Identität 4 4

– Unterschrift 6 5

– Vermieter 4 4

**Persönliche Bindung**– des Eigentümers an den Mietvertrag  
13 22, 40– des Nacherben an den Mietvertrag  
13 29**Pflichtwidrigkeit**

– Begriff 11 38

– Erheblichkeit 11 40

– Kündigung 11 38

– Verschulden 11 42

**Provokation** 11 45**Prozesskosten**

– Kündigung 11 60

**Prozesstrennung** 28 32**Prozessverbindung** 28 32**Prozessvergleich**

– Doppelnatur 31 2

**Räumungsanspruch** 20 1**Räumungsfrist** 34 1

– einstweilige Verfügung 32 22

**Räumungsvergleich** 31 1

– Inhalte 31 9

– Kosten 31 15

**Räumungsvollstreckung** 33 1**Rechtsirrtum** 11 43

– Zahlungsverzug 12 46

**Rechtsmissbrauch** 11 190

– Formunwirksamkeit 11 15

– Kündigung 11 132

– überhöhter Bedarf 11 139

**Rechtsnachfolge** 4 6, 23**Risikogeschäft** 11 170**Römisches Recht** 1 2**Rücksichtnahme** 12 100**Rückstandsberechnung**

– Erheblichkeit des Rückstandes 12 57

**Samstag** 11 318

– Karenzzeit 14 19

**Sanierungsmaßnahme**

– Hinderung der Verwertung 11 179

– Kündigung wg. wirtschaftlicher Verwertung  
11 173

– Kündigungsbegründung 11 252

**Schadensersatz**

– bei Beschädigung der Mietsache 22 2

– bei verspäteter Räumung 22 1

**Schadensersatzforderung**

– Kündigung 11 59

**Schonfrist** 12 69

– Fristberechnung 12 71

– Maximalfrist 12 74

– Mehrheit von Mietern 12 72

– Teilbeträge 12 78

– Treu und Glauben 12 75

– Zahlung unter Vorbehalt 12 79

**Schonfristzahlung**

– ordentliche Kündigung 11 62

**Schriftform**

– Kündigungsverzicht 11 12

– vereinbart 6 12

**schuldhafte Pflichtverletzung**

– Kündigungsbegründung 11 236

**Schuldunfähigkeit** 11 225**Schwangerschaft**

– Sozialklausel 25 29

**Selbstauskunft** 12 132**Sicherheitsleistung**

– Verzug 12 91

**Sicherungsanordnung** 30 1

– einstweilige Verfügung 32 14

**SMS** 6 7**Sondereigentum** 4 18**Sondernutzungsrecht** 4 19**Sonntag** 11 318

– Karenzzeit 14 19

**soziales Mietrecht** 4 4**Sozialklausel** 24 1

– Alter 25 26

– Anwendungsbereich 25 5

– Behinderung 25 28

– berufliche Gründe 25 32

– Ersatzwohnraum 25 15

– Fortsetzungsverlangen 26 1

– gewerbliche Zwischenvermietung 25 4

– Härtegründe 25 9

– Interessenabwägung 25 41

– Krankheit 25 28

– Mieterkündigung 25 8

– Mischmietverhältnis 25 2

– Rechtsfolge 27 1

– Schwangerschaft 25 29

– Vermieterinteressen 25 37

– Verwurzelung 25 27

– Voraussetzungen 25 7

– Wohndauer 25 27

– Zwischenumzug 25 34

**Sozialwohnung** 11 210**Staffelmierte**

– Kündigungsausschluss 14 9

**Staffelmieterhöhung**

– Kündigung 16 9

- Stellvertretung** 5 23  
– offene 4 31
- Störung des Hausfriedens** 12 98  
– Abmahnung 12 113  
– Interessenabwägung 12 104  
– Kündigung des Mieters 15 36  
– Kündigungsvoraussetzungen 12 99  
– Nachhaltigkeit 12 103  
– Personenmehrheit 12 102  
– schwerwirkende Auswirkungen 12 108  
– Verschulden 12 106  
– Wertentscheidungen des Grundgesetzes 12 105
- Strafbare Handlungen** 12 133
- Straftaten**  
– des Vermieters 15 41
- Studentenwohnheim** 2 20
- Suizidgefährdung des Mieters** 12 109
- Tatsachenirrtum** 11 43  
– Zahlungsverzug 12 45
- Teileigentum** 4 18
- Teilkündigung** 11 295  
– Anpassung der Miethöhe 11 313  
– Begründung 11 310  
– Formalien 11 308  
– Kündigungsfrist 11 312  
– Zweckbestimmung 11 300
- Telefax** 6 7, 11  
– gewillkürte Schriftform 6 12  
– Zugang 6 26
- Testamentsvollstrecker** 4 14
- Textform** 6 7, 9  
– Legaldefinition 6 10
- Tilgungsbestimmung** 12 77  
– Tilgungsreihenfolge 12 56
- Tod des Mieters** 5 15; 16 59  
– Kündigung 13 5; 16 56  
– Kündigungsausschluss 11 7  
– Vertragsfortsetzung 5 20
- Tod des Vermieters** 11 284; 16 57  
– Kündigungsrecht der Mietmieter 16 63
- Treuhänder** 6 30
- Treuwidrigkeit**  
– Kündigung 11 129
- Überbelegung** 11 213
- Übergabe-Einschreiben** 6 21
- Überlassungshindernis** 11 98
- Überlassungszeit**  
– Kündigungsfrist 11 319
- Umdeutung** 7 12; 12 16
- Umwandlung** 11 195
- Unbefugte Überlassung** 12 22  
– Erhebliche Rechtsverletzung 12 27
- unpünktliche Mietzahlung**  
– Kündigung 11 65
- Unpünktliche Mietzahlungen** 12 136  
– Beschaffungsrisiko 12 140  
– Keine Heilung 12 137  
– Interessenabwägung 12 138
- Unredlichkeiten**  
– des Vermieters 15 41
- Unterbelegung** 11 214
- Untermiete** 11 36, 221  
– unbefugte Gebrauchsüberlassung 11 70  
– unberechtigte 11 51  
– Zurechnung 11 47
- Untermieter** 11 74  
– Räumungsverfügung 32 7
- Untermietvertrag**  
– Kündigungsbegründung 11 260
- Unterschrift**  
– elektronische Form 6 8
- Untervermietung**  
– Verschulden 12 9
- Urkundenprozess** 28 35
- Veräußerung** 4 6, 20
- verbotene Eigenmacht**  
– einstweilige Verfügung 32 5
- Verdachtskündigung** 11 39
- Vereinbarte Kündigungsrechte**  
– Gewerberaum 18 28
- Verjährung**  
– Rückstandsberechnung 12 35
- Verkauf**  
– wirtschaftliche Verwertung 11 165, 168
- Verkaufsabsicht**  
– Kündigungsbegründung 11 246
- Verlängerung**  
– Kündigungsfrist 11 319
- Vermieter** 4 2  
– BGB-Gesellschaft 4 8  
– Eheleute 4 5  
– Erbengemeinschaft 4 14  
– juristische Person 4 24  
– Personenmehrheit 4 4  
– Wohnungseigentümergeinschaft 4 15  
– Zeitpunkt 4 27
- Vermieterinsolvenz**  
– Kündigung 13 61  
– Schuldnerwohnung 13 69
- Vermieterkündigung**  
– Beschränkung 11 17  
– Mehrheit von Mietern 12 4  
– Rechtsverletzung 12 3  
– Überblick 12 2
- Vermieterwohnung** 11 280, 291
- Vermutung**  
– Tatsächliche 5 7
- Verpflichtungserklärung**  
– bedingungsfeindlich 12 86  
– Form 12 83  
– Frist 12 84



- Inhalt **12** 85
  - Schonfrist **12** 81
  - Versäumnisurteil** **28** 36
  - Verschulden**
    - Pflichtwidrigkeit **11** 42
    - Zahlungsverzug **11** 61
  - Verspätete Übergabe** **15** 6
  - Beweislast **15** 10
  - Vertrag**
    - über mehr als 30 Jahre **13** 1
  - Vertragsfortsetzung**
    - Bedingungen **27** 5
    - Dauer **27** 2
    - Sozialklausel **27** 1
    - Tod des Mieters **5** 20
  - vertragswidriger Gebrauch** **11** 48
  - Vertretung**
    - Kündigung **4** 31
  - Vertretungsmacht**
    - BGB-Gesellschaft **4** 13
  - Verwertungsabsicht** **11** 162
  - Abriss **11** 166, 175
  - Angemessenheit **11** 167
  - unvernünftig **11** 163
  - Verkauf **11** 165
- Verwirkung** **12** 18
  - Kündigungsrecht **16** 54
  - Verwurzelung**
    - Sozialklausel **25** 27
  - Verzicht**
    - Eigenbedarfskündigung **11** 138
  - Verzug**
    - Kautions **12** 93
  - Vollmachtsurkunde** **4** 34
  - Vollstreckungsschutz** **35** 1
  - Vollstreckungsschutzantrag** **29** 2, 17
  - vorhersehbare Verwertungsabsicht** **11** 190
  - vorhersehbarer Eigenbedarf** **11** 129
  - Vorratskündigung** **11** 95, 193
  - Vorsatz** **11** 42
  - vorübergehender Gebrauch** **2** 13
- Werkdienstwohnung** **11** 203
  - Werkmietwohnung** **11** 203
  - Werktag** **11** 318
  - Werkwohnung**
    - Kündigungsbegründung **11** 255
  - Wichtiger Grund**
    - Befristeter Mietvertrag **15** 39
    - Interessenabwägung **15** 38
  - Widerrufsrecht**
    - Vollmacht **5** 23
  - Wiedereinsetzung in den vorigen Stand** **16** 40
  - Wiederholungsfall** **12** 87
  - Aufrechnung **12** 89
  - Fristberechnung **12** 88
  - teleologische Auslegung **12** 90
- wirtschaftliche Verwertung** **11** 159
  - Baugenehmigung **11** 162
  - Erheblichkeit der Nachteile **11** 181
  - Hinderung **11** 177
  - Kündigungsbegründung **11** 245
  - Mieterhöhung **11** 194
  - Rechtsmissbrauch **11** 190
  - Tatbestandsvoraussetzungen **11** 162
  - Veräußerung **11** 183
  - Wohnbedarf**
    - dringender **2** 17
  - Wohndauer**
    - Sozialklausel **25** 27
  - Wohnraummietverhältnis**
    - ungeschützt **11** 25
  - Wohnraummiete** **2** 3
  - Bestandsschutz **11** 21
  - Definition **2** 5
  - Wohnraummietverhältnis**
    - Form der Kündigung **6** 3
  - Wohnraummietvertrag** **2** 3
  - Wohnung**
    - Begriff **11** 285
  - Wohnungsbestände**
    - unterschiedlich **2** 1
  - Wohnungseigentum**
    - Gemeinschaftseigentum **4** 16
    - Sondereigentum **4** 18
    - Sondernutzungsrecht **4** 19
  - Wohnungseigentümergeinschaft**
    - Rechtsfähigkeit **4** 15
  - Wohnungsnutzung**
    - beruflich **11** 52
  - Zahlungsunfähigkeit** **12** 44
  - Zahlungsverhalten**
    - Prozesskosten **12** 142
    - sonstige Verbindlichkeiten **12** 141
  - Zahlungsverzug**
    - Fälligkeit **12** 42
    - Geldschuld **12** 40
    - Höhe des Rückstands **11** 55
    - Mahnung **12** 43
    - Mängelbeseitigungsanspruch **12** 49
    - Mietbegriff **12** 33, 38
    - Mietminderung **12** 30
    - Modalitäten **12** 31
    - nicht unerheblicher Teil **12** 55
    - Nichtleistung **12** 40
    - ordentliche Kündigung **11** 54
    - Rechtzeitigkeitsklausel **12** 41
    - Rückstandsberechnung **12** 51
    - Verschulden **11** 61
    - Vertretenmüssen **12** 43a
    - Voraussetzungen **12** 39
    - Vorfalligkeitsklausel **12** 42
    - Zurückbehaltungsrecht **12** 48
    - Zurückbehaltungsrecht, Höhe des **12** 50

- zwei aufeinander folgende Termine **12** 54
- zwei Monatsmieten **12** 58
- Zeitmietvertrag** **11** 1; **14** 1
- ergänzende Vertragsauslegung **11** 4; **14** 4
- Kündigungsausschluss **11** 4
- Kündigungsausschlussvereinbarung **14** 4
- Ziehfrist** **9** 1; **11** 323
- Zimmermiete** **2** 22
- Zugang** **6** 14
- Betreuer **6** 29
- Beweislast **6** 24
- Zeitpunkt **6** 16
- Zurückweisung**
- Vertretung **4** 36

- Zuständigkeit**
- örtliche **28** 2, 5
- sachliche **28** 2, 5
- Streitwert **28** 8, 9, 34
- Zwangsversteigerung**
- Kündigung durch Ersteher **13** 70
- Zwangsvollstreckung**
- Einstellung durch BGH **29** 9
- Zweckentfremdungsverbot** **11** 251
- Zweifamilienhaus** **11** 37, 272
- Kündigungserklärung **7** 9
- Zwischenvermietung**
- Sozialklausel **25** 4

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG