

Gewerberaummietrecht

Fritz / Geldmacher / Leo

5. Auflage 2024
ISBN 978-3-406-58169-4
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung 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 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 für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Sachregister

Die halbfetten Zahlen verweisen auf die §§,
die mageren auf Randnummern.

Abbuchung, Miete, Formular-
klausel 3 863

Abdingbarkeit, Kündigung bei Tod
7 127

Abgeltung, prozentuale, Schönheits-
reparaturen 3 811

abgesonderte Befriedigung,
Abgrenzung Wohnraummiete,
Gewerberaummiete 1 1

Ablehnungsandrohung, Frist-
setzung mit A., Renovierung 8 67

Abmahnung vor Kündigung 7 157

Abnahmeprotokoll

– Übergabe an Mieter 4 7

– Rückgabe an Vermieter 8 21

Abnahmeverpflichtung, Mieter 4 27

Abrechnung

– Anerkennung/Nebenkosten-

abrechnung 3 788

– Kautions 3 556; 8 77

– Nebenkosten/Vermieterwechsel
6 53, s. *Nebenkosten*

Abrechnungsfrist

– Kautions 3 788

– Nebenkosten 3 549

Abrechnungsreife

– Betriebskostenvorauszahlungen
8 28

Abrechnungsschlüssel, Neben-
kosten 3 520

Abschreibung, niedrige Miete

Absonderungsrecht

– in der Insolvenz 12 39

– Kautions in der Insolvenz 6 24

– Vermieterpfandrecht in der
Insolvenz 7 129

Abspernung, Energiebelieferung,
Wasser 9 63

Abstandszahlung, Nachmieter 2 5; 3
884

Abtretung der Mieterrechte 5 4

– der Miete bei Verkauf 6 24

– Sicherungsabtretung 3 696

– der Untermiete 3 696

– der Vermieterrechte 6 33, 35

Abwicklung des beendeten
Mietverhältnisses

– allgemein 8 1 ff.

– Bereicherungsansprüche 8 56 ff.

– Nutzungsentschädigung/
Schadenersatz wegen
Nichterfüllung der
Räumungspflicht 8 26a ff.

– Obhutspflicht 8 26

– Pflicht zur Renovierung 8 63 ff.

– Rückgabe der Kautions 8 77 ff.,
103

– Rückgabe der Mietsache 8 1 ff.

– Schadenersatz 8 38

– Schuldner 8 18

– Verjährung 8 86a

– Verwirkung 8 87 ff.

– Verzicht 8 102 ff.

– Wegnahmerecht des Mieters 8
80 ff.

– Wertsicherungsklausel 8 94 ff

– *siehe auch Nutzungsentschädigung;*
Schadenersatz

AGB-Recht, s. Formulklauseln
3 646 ff.

Alleinbetrieb, Konkurrenzschutz
3 277

Änderung

– in der Insolvenz 12 39

– bauliche 3 218

– der Nutzungsart 1 11

– der Gesellschaftsform, Untermiete
3 830; 5 7

– des Mietvertrages 3 48

Änderungskündigung 3 416; 7 111

Änderungsvorbehalt,

Eigentümerbeschlüsse 9 6

Altbauklausel 3 698

Altenheimvertrag 1 57

Altlasten, BBodSchG, Mangel 4 64

Anbahnungskosten 2 1 ff.

- Anbahnungsphase**, Mietvertragsabschluss 2 1
- Anerkennung, Abrechnung, Nebenkosten** 3 741
- Anfängliche Unmöglichkeit** 4 11
- Anfangsmangel** der Mietsache 4 35
- Haftungsausschluss für A. 3 744
- Anfangs- und Endrenovierung** 3 811, 877
- Verzicht 4 140
- Anfechtung der Nebenkostenabrechnung**, Irrtum 3 530
- Angebot** zur Vertragsaufhebung, Umdeutung der Kündigung 7 86
- Angehörige**, Haftung für A. 3 742
- Ankündigungsfrist**
- Mietminderung 3 701
 - Zurückbehaltungsrecht 3 712
- Anmietrecht** 2 21
- Annahmeverzug**, Mieter (§ 552 BGB) 4 27
- Annahmeverzug**, Vermieter bei Rücknahme 8 35
- Anpassung**, Umsatzsteueränderung 3 397
- Vergleich 11 140
 - Wegfall der Geschäftsgrundlage 4 212
 - Wucher 3 415
- Anschriftenänderung, Kündigungszugang** 7 33
- Anwachsung**, BGB-Gesellschaft 6 25
- Anwaltskosten, Kündigung** 4 149; 7 90
- Anzeige**
- des Mangels der Mietsache 4 109
 - vorherige bei Mietaufrechnung, Zurückbehaltung 4 103
 - der Pfändung 4 179
- Apothekengesetz**
- Umsatzmiete 3 361
 - Apotheker-Werbung 3 499
- Apothekenpacht** 1 36; 3 311
- Ärztehaus**, Konkurrenzschutz 3 277
- Arzt**, Werbegemeinschaft 3 499
- Asbestbelastung**, Mangel 4 45
- „asset-deal“**
- Begriff 3 201
- Aufforderungsschreiben**, Wertsicherungsklausel 3 424
- Aufhebungsvertrag** 7 206
- Aufklärungspflicht** 3 41
- Konkurrenz 2 57; 9 37
 - Mangel der Mietsache 2 66
 - Nebenkosten 2 59
 - Stellung als Untermieter 2 65
- Auflistung**, Nebenkosten 3 474
- Auflösung** der GmbH 7 217
- Aufrechnung**
- mit Kautions 8 77
- Aufrechnungsverbot** 3 701
- nach Kündigung 7 202
 - Nutzungsentschädigung
- Aufwendungsersatz** 4 109
- Aufzugskosten**, Umlage 3 475
- Auseinandersetzungsversteigerung**, Kündigungsrecht 12 11
- Auskunft**, Mieter, Bonität 2 54
- Ausländer** als Nachmieter 6 19
- Auslegung**
- kundenfeindlichste bei Kontrollklage 3 480
 - fehlende Nebenkostenvereinbarung 3 471
 - Option 3 349
 - Wertsicherungsklausel 3 857
- Ausschluss**
- von der Energiebelieferung 9 63
 - des Konkurrenzschutzes 3 298
 - des Kündigungsrechts 3 323, 720
 - der Mieterhöhung bei Mieterinvestitionen 3 468
 - der Mietminderung 3 772
- Ausübungsfrist**, Kündigung 7 171
- Auswahlverschulden**, Nachmieter 6 18
- Auszug**, Renovierung 3 885
- Außenfassade** 3 242
- Formulklausel 3 809
 - in WEG 9 32
- Ausübungsfrist**, Option 3 349
- Automatenaufstellvertrag** 1 56
- Balkonkraftwerk** 9 33
- Bankbürgschaft** 3 588
- Barrierefreiheit**
- allgemein 3 224
- Bauarbeiten**, Duldung 3 932
- Baukostenzuschuss** 6 45, 49
- Abstandszahlung 12 12
 - Kündigung 7 94
 - verlorener B. in Zwangsversteigerung 7 96

- bei Vermieterwechsel 6 49
- und Wertsicherung 3 445
- bauliche Veränderung** 3 218, 926
- Baumängel** 4 45
- Baunutzungsverordnung**
- Bausteintexte** 14 1 ff.
- Baustelle**, Mangel 4 59
- Bebauungsplan**
- Bedingung**, Kündigung unter B. 7 18
- Bedingung**
 - Vertragsabschluß unter B., Maklerprovision 3 771 ff.
 - Vertrag unter aufschiebender/auflösender B. 2 17
- Beeinträchtigung**, optische 4 45
- Beendigung des Mietverhältnisses**, Verwaltungsakt 7 219
- Befristung der Bürgschaft** 3 588
- Beginn der Mietzeit** 3 720
- behördliche Anordnung**
 - Beschränkung, Haftungsschluss Vermieter 3 791
 - Sachmangel 4 67
- Belegeinsicht**, Nebenkosten 3 549
- Benachteiligung**, unangemessene 3 687
- Benutzungspflicht** 3 906
- Berechnungsverordnung** 3 475
- Bereicherung**, ungerechtfertigte, Verwendungsersatz 4 197
- „**Berliner Modell**“
 - Räumungsvollstreckung 11 110
- „**Berliner Räumung**“
 - Begriff 11 110
- Berufung** 3 125
- „**Beschränkter Vollstreckungsauftrag**“
 - Begriff 11 110
- Beschwer** 11 177
- Beschaffenheit des Objektes**, Zweckbestimmung 1 6
- Beschwer, Berufung** 11 177
- Besichtigungsklausel** 3 724
- Besitz**, unmittelbarer, Rückgabe 8 7
- Bestätigungsklausel** 3 724; 4 77
- Bestimmtheit der Kündigungs-erklärung** 7 12
- Besucher**, Haftung für B. 3 742
- Betriebsangehörige**, Miete für 1 9
- Betriebsbereites Objekt** 1 36
- Betriebskosten**
 - Abrechnung 3 112, 533 ff.; 8 77
 - allgemein 1 43, 59; 3 469 ff., 763 ff.
 - bauliche Veränderungen 3 225
 - Ermittlung 2 62 ff.
 - Heizkosten(VO) 3 507, 783
 - Klauseln 3 741; 9 10
 - Maßstab 3 190
 - Modernisierung 3 49 ff.
 - neue 3 490 ff., 9 11
 - sonstige 3 479 ff.
 - Umsatzsteuer 3 378 ff.
 - Vermieterpfandrecht 4 163
 - Verteilung 3 524
 - Verteilungsschlüssel 9 5
 - Verwertungsrisiko 4 28
 - Vorauszahlungen 3 442; 8 28; 11 26, 77
 - s. auch *HeizkostenVO*, *Nebenkosten*, *Nebenkostenvorauszahlungen*
- Betriebskostenpauschale**
 - Entgelt 11 179
- Betriebskostenvorauszahlungen**
 - Abrechnungsreife 8 28
 - Einbehalt 3 741
 - Rückbehalt 11 77
 - Urkundenprozess 11 26
 - Vergleich 11 141
 - Zwangsvollstreckung 12 8, 25
- Betriebspflicht** 3 906
 - einstweilige Verfügung 11 127
 - Formulklausel 3 727
 - Kündigung 7 160
 - Textmuster 14 51
 - Umsatzmiete 3 367
 - Zwangsgeld 3 911
- Betriebsvermögen**, Mieterinbauten
- Beurkundung**, notarielle 3 37
- Bewachungskosten**, sonstige Betriebskosten 3 479
- Beweislast**
 - Erfüllungsverweigerung 4 146
 - Haftung des Mieters 3 742; 4 140
 - Kenntnis des Mangels 4 91
 - Mangel 4 122, 140
 - Schadensersatzanspruch 4 122
 - Umkehr der B. 3 663
 - Unmöglichkeit 4 140
 - Verkehrssicherung 3 949
 - Wirksamkeit der Kündigung 7 10
- Beweisverfahren**, selbständiges 11 191
- Bezugnahme auf Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung** 3 475
 - auf Miethöhegesetz 3 933
- Bierlieferverträge** 3 199

BGB-Gesellschaft 3 181

- Anwachsung 6 25
- Kündigung gegenüber B. 7 73

BImSchG 3 261**Bindungswille** 2 2**Bleirohre** 3 698**blue-pencil-Regel** 3 681 ff.**Bodenverseuchung** 8 24**„Bolzplatz II“-Entscheidung** 4 61**Brandschutz, Mangel** 4 67**Brauerieibindung, 2 24 ff.; 3 364****„Bruttomietfläche“**

- Begriff 4 57

Bürgschaft der Bank

- Mietsicherheit 3 588
- des GmbH-Geschäftsführers
- für Nachmieter 6 9
- Textmuster 14 49
- Zurückbehaltungsrecht am Mietobjekt 8 82
- B. statt Zwischenvermietung 5 24
- Telefax, Form der B. 3 592

Bundesamt für Wirtschaft 3 425**Bundespost**

- Kabelverzweigervertrag 1 45
- Stromleitung 1 60

Campingplatz 1 48**„Change of control“-Klausel** 3 206**Checklisten**

- Kündigung 13 2
- Mietvertragsabschluss 13 1
- Nebenkostenabrechnung 13 3
- c. i. c., culpa in contrahendo 2 40
- Angabe NK-Vorauszahlung 3 514

City-Management, Nebenkosten 3 810**Corona**

- Betriebsschließungen 3 836
- Grundrechte 4 216
- Home-Office 1 12; 3 89
- Lockdown 4 214 ff.
- Nutzungsentschädigung 8 51 f.
- Obergrenze 3 406
- sale and lease back 1 53

CO₂KostAufG

- allgemein 3 511 ff.
- Heizkostenabrechnung 3 511a
- Nichtwohngebäude 3 511b

Dach und Fach

- Reparaturen an D. u. F. 3 894
- Formularklausel 3 821

Darlegungslast

- Mietminderung 4 103
- Garantiehaftung 4 124

Definition Gewerberaummietrecht 1 2**Denkmalschutz** 14 52 ff.**Dienstverschaffung** 1 51**Differenzmiete** 6 18 a. E.**Direktbezug der Wasser-/Energieversorgung** 3 473**Direktvertrag, Untermieter-Hauptvermieter** 5 9**Doppelrelevante Tatsache**

- Begriff 11 15

Doppelvermietung

- einstweilige Verfügung
- Vormietrecht 2 24
- Rechtsmangel 4 36

Duldungspflicht

- bauliche Veränderung 3 926
- Eigentumswohnrecht 9 16 ff.
- einstweilige Verfügung 3 936
- Erhaltungsmaßnahmen 3 931; 4 157; 9 20
- Heizungsgesetz 3 270 d
- Modernisierung 3 932

EDV-Anlage 1 59**Ehegattenmietverträge, Steuerrecht****Eigenmacht, verbotene** 3 923**Eigenschaft, zugesicherte, Haftung Vermieter** 3 745**Eigentümer-Besitzer-Verhältnis, Herausgabeanspruch** 6 28; 11 21**Eigentümerbeschlüsse**

- neue E. in WEG 9 7
- Hausordnung 3 756; neue Betriebskosten 9 11

Eigentümerwechsel 6 24**Eigentumswohnrecht**

- Aufteilungsplan 9 22 ff.
- Außenfassade 9 32 ff.
- Beispiele 9 29
- Büroräume 9 30
- Duldungspflicht 9 16 ff.
- Eigentümerbeschlüsse, neue 9 3 ff.
- Erhaltungsmaßnahmen 9 20
- einheitlicher Mietvertrag 9 2
- Haftung des Vermieters 9 16 ff.
- Konkurrenzschutz 9 37 ff.
- Kosten 9 8 ff.
- Kündigung 9 41 b
- Läden 9 29

- Nebenkosten 9 8 ff.
- Nutzungsänderungen 9 36 f.
- Nutzungsbeschränkungen 9 21 ff., 39 ff.
- Sondereigentum 9 41 d
- Teilungserklärung 9 22 ff.
- Vermieterpool 9 37 a
- Vermieterstellung 9 1 ff.
- Vermietung 9 47 ff.
- Verwalterzustimmung 9 47 ff.
- Verwaltung 9 9
- Wohnungseigentum 9 9
- Zweckentfremdungsverbot 9 36 f.

Eigentumswohnung, s. WEG

Einbauten

- Entfernung bei Rückgabe 8 63 ff.

Einbruchserie, Mangel 4 59

Einheitliches Vertragsverhältnis 12

Einkaufswagen,

Verkehrssicherungspflicht 3 949

Einkaufszentrum

- Betriebspflicht 3 909
- Funktionsfähigkeit 4 53
- Konkurrenzschutz 3 277
- wirtschaftliches Risiko 4 53, 209

Einrichtungen

- Entfernung bei Rückgabe 8 44, 63 ff.
- Wegnahme 8 80

Einkommensteuer, Einnahmen aus

Vermietung und Verpachtung

Einschränkung von Nutzungsrechten, WEG 9 4

Einschreibbrief

- Beweis 7 10
- Kündigung durch E. 3 760

Einstellung des Gewerbebetriebes

- Kündigung
- Risiko 4 53

Einstweilige Verfügung 1 11; 11 118

- allgemein, Mietprozess 11 118 ff.
- Befriedigungsverfügung 11 119
- Betriebspflicht 11 127
- Doppelvermietung 4 33
- Konkurrenzschutz 3 277
- Räumungsverfügung 11 119
- *siehe auch Mietprozess/einstweilige Verfügung*

Eintrittsgeld, Sittenwidrigkeit 3 399

Elektrosmog, Mangel 4 59

Energiebelieferung, Absperrung, Ausschluss 9 63

Enteignung 7 219

EOP-Methode, Erfolgsorientierte Pachtwertfindung 3 410

Erbbaurecht, Sonderkündigungsrecht 7 140

Erbenhaftung 6 3

Erhaltungslast

- Mieter 3 813, 893
- Vermieter, Mietende 8 1 ff.

Erhaltungsmaßnahmen

- Duldung 3 931 ff.; 4 157; 9 20
- Heizungsgesetz 3 270 d
- *siehe auch Modernisierungsmaßnahmen*

Erfüllungsgehilfen

- Vermieterpflichten 4 117
- WEG 9 19

Erhaltung der Mietsache, Duldung von Maßnahmen 3 931

Erhöhungsvorbehalt, Miete 3 465

Erkennbarkeit des Mangels 4 75

Erklärungsvollmacht 3 181

Erlassvertrag, Verzicht 8 102

Erlaubnis

- allgemein 5 12 ff.
 - Anspruch auf Erteilung 5 17 f.
 - fehlende behördliche E. 4 53
 - Mietzweckvereinbarung 5 19
 - Rechte des Mieters bei Verweigerung 5 19
 - Rechte des Untermieters bei Verweigerung 5 20 ff.
 - Schadenersatzanspruch 5 19
 - zur Untervermietung 5 12
 - *siehe auch Untervermietung*
- Erlöschen einer Juristischen Person** 7 217

Ermächtigung des Käufers durch Verkäufer zur Kündigung 7 56 ff.

Ersatzgestaltung bei Untergang der Mietsache 4 133

Ersatzmieter 6 18

- Abgrenzung zur Untermiete 5 3
- Formularklausel 3 737
- Mietausfall 4 27

Ersatzräume 3 738

Ersatzvornahme

- des Mieters 4 109
- des Vermieters 8 67

Ersatzzuweisung, Messestand 3 738

Ersteher, Sonderkündigungsrecht 12 10

Ertragsrisiko 4 209

Erwerberhaftung, Kautio 6 42

Erwerberschutz, Schriftform 3 9

Fachhandwerkerklausel,

Renovierung 3 681

Fahrstuhlnutzung 3 497; 4 4

Falscher Kündigungstermin 7 107

Falschparker, Selbsthilfe 3 920

Farben

– fehlende Rücksicht 2 43

– Umweltschutz 3 273c

Fassadennutzung 3 242

– Formularklausel 3 809

– öffentliches Recht 3 489

– in WEG 9 32

Fehlen behördlicher Erlaubnis 4 68

Fehler der Mietsache 4 45 ff.

– im Umfeld 4 48

– Heizung 4 48

– Hochwasser 4 48

Feststellungsantrag

– negativer 11 161

Feststellungsklage 11 33 ff.

– Gebühren 11 56 f.

– Musterfeststellungsklage 11 58

– negative 11 45

– positive 11 55

– *siehe auch Mietprozess*

Finanzierungs-Leasing 1 53

Fitness-Center 1 58

Flächenangaben keine Zusicherung von Eigenschaften 4 45

Formaldehyd, Mangel 4 45

Form des Mietvertrages 3 9

– Anlagen

– Aufhebungsvertrag 3 26

– Bezugnahme

– Einheitlichkeit der

Vertragsurkunde 3 12

– Formunwirksamkeit, Folgen/

Treuwidrigkeit der Berufung 3 125

– gewillkürte Schriftform 3 34

– Nachträge 3 14

– notarielle Beurkundung 3 37

– salvatorische Klausel 3 40, 799

– Teilnichtigkeit 3 40

– Telefax 7 8

– Treuwidrigkeit der Berufung 3 125

– Untermietvertrag 3 89

– Vertrag mit Zwangsverwalter 3 26

Formularklauseln

– AGB-Recht 3 646 ff.

– Auslegung vor Inhaltskontrolle

– Blue-Pencil-Regel 3 680

– Fettdruck 3 664 ff.

– Individualabrede, Vorrang 3 678

– Summierungseffekt 3 689

– Transparenzgebot 3 728

– überraschende und mehrdeutige 3 664, 672

– Verbot der geltungserhaltenden Reduktion 3 679

Fotokopien/Nebenkosten-abrechnung 3 549

freiberufliche Nutzung, Eigentums-wohnung 9 27

„Fremdkörper“-Rechtsprechung 2 38

Frist zur Kautionsrückzahlung fristlose Kündigung,

siehe: Kündigung

– Mangel der Mietsache 4 127

Fristsetzung mit Ablehnungs-androhung

– Renovierung 8 67 ff.

– Mängelbeseitigung 4 109

Garagen 3 221

– Mischmietverhältnis 1 27 ff.

– separater Verkauf 3 221; 6 24

– Umsatzsteuer 3 373

Garagenmiete, Erhöhung 1 33

Garantiehaftung

– Anfangsmangel 4 114

– Ausschluss der G. 3 747

– Darlegungslast 3 887

Garten 4 4

Gasheizungen

– Heizungsgesetz 3 270b ff.

Gaststätte, Konzession 4 68

Gebrauchsgewährung 4 1

– Formularklausel 3 720

– Nichtgewährung, Kündigung 7 182

Gebrauchspflicht 3 727

Gefahr im Verzuge,

Mängelbeseitigung 4 109

GEG-Novelle 2023 („Heizungs-gesetz“)

– allgemein 3 270a ff.

– *siehe auch Heizungsgesetz*

Gegenstand des Mietvertrages, Ersatzräume 3 738

Geisteskrankheit des Mieters,

Wegfall der Geschäftsgrundlage
4 212

Geldentwertung

- Störung der Geschäftsgrundlagen 4 202
- Wertsicherung 3 423 ff.

Geldersatz bei Umbau

- Wegfall der Beseitigungspflicht 8 72
- bei Wegfall der Renovierungspflicht 8 72

Gemeinschaftseigentum, Mängelbeseitigung 9 53**Genehmigungen, öffentlich-rechtliche 3 791****Genehmigungsfiktionen 3 741****Gerichtsstand 11 1 ff.****Gesamthaftung aller Mieter 3 743****Gesamtrechtsnachfolge, Tod des Mieters 6 1****Geschäftsführer**

- Bürgschaft 3 173
- Zurückbehaltungsrecht am Mietobjekt 8 77

Geschäftsgrundlage, Wegfall 4 199**Gesellschafter, Haftung des ausgeschiedenen G. (OHG, KG) 6 6****Gesellschaftsform, Änderung der G., Untermiete 3 826; 5 7****Gesundheitsgefährdung 7 189**

- Kündigung 3 698; 4 90

Gewährleistungsausschluss 3 744**Gewerbebetrieb**

- Untermiete 1 9
- Verkehrssicherungspflichten 3 949

Gewerberaummiete, Definition 1 2**gewerbliche Nutzung, Eigentumswohnung 9 29****gewerbliche Zwischenvermietung 5 2 ff.**

- Vermieterwechsel 6 34

gewillkürte Schriftform 3 34**Gewinnausschüttung, verdeckte****Gläubigerschutz, Mieteinnahme, WEG 12 2****GmbH**

- Auflösung 7 217
- Haftung der GmbH i. Gr. 3 171

Green Lease

- Abfall 3 273b f.
- allgemein 3 273a ff.

- keine Standardlösungen 3 273e

- Kündigung 3 273d

- Präambel 3 273c

- Umweltschonung 3 273c

- Unwirksamkeitsrisiko 3 273e

- Vertragsstrafe 3 273c

„Grünes MietR“

- allgemein 3 273a ff.

- s. auch Green Lease

Grundbucheinsicht 2 79; 12 14**Grundbucheintragung, Vermieterwechsel 6 26****Grundsteuer**

- Aufteilung 3 528

- Nebenkostennachbelastung

Grundstücksmiete, Definition 1 2**Grundwasserverseuchung 8 24**

- WasserhaushaltsG

Gütestellen, Schlichtungsstellen 11 12**Haftung**

- Ausschluss 3 744 ff.

- Beweislast 4 140

- des Erben 6 3

- des Erwerbers für Kautions 6 40

- des ausgeschiedenen Gesellschafters (OHG, KG-Kompl.) 6 6

- GmbH i. Gr. 3 171

- des Mieters 3 742; 4 140

- des Vermieters 3 744

- Verzug Mängelbeseitigung 4 118

- Schadensersatz 6 52

- Vermieter für Mieter gegenüber WEG 9 16

- Zerstörung, Beschädigung 4 151

Haushaltsangehörige, Haftung für H. 3 742**Hausordnung 3 756**

- WEG 9 2

Hausverwaltung

- Kosten der H. 3 477

- Nebenkosten 3 477

Hauszufahrt 3 239**HeizkostenVO 3 506****Heizkostenpauschale 3 784****Heizung, Mangel 4 45****Herausgabeanspruch, Eigentümer-Besitzer-Verhältnis 3 336; 6 28;**

s. auch Rückgabe

HeizkostenVO

- Abflussprinzip 3 507b

- allgemein 3 506 ff.

- Abrechnungsperiode 3 508a

- „Kalte“ Betriebskosten 3 507b
- Kosten des Betriebs 3 507 ff.
- verbrauchsabhängige Kostenverteilung 3 506b f.
- Wärmepumpen 3 508
- Wärmeverbrauch 3 506a
- WEG 3 506

Heizungsgesetz

- allgemein 3 270a ff.
- Erhaltungsmaßnahmen 3 270d
- Gasheizungen 3 270b ff.
- Heizungshavarie 3 270c
- Modernisierungsmaßnahmen 3 270d
- Modernisierungsmieterhöhung 3 270d
- Wärmepumpen 3 270a ff.

Heizungshavarie

- Definition 3 270c

Hinweispflichten 2 57, 66

Hochwasser 4 48

Hof 4 5

Holzböden

- siehe Parkett

Home Office 1 12; 3 89

- s. auch Corona

Individualabrede 3 678

Individualvereinbarung

- Formulklausel 3 646
- Vorrang der I. 3 678

Insolvenzordnung

- allgemein 12 28 ff.
- Antrag auf Eröffnung 12 47
- Gläubiger, konkurrierende 12 56
- Klagefrist 12 63
- Kündigung 12 44 ff.
- Kündigungssperre 12 48 ff.
- Lösungsklausel, insolvenzabhängige 12 52
- Masseunzulänglichkeit 12 51
- Mieterinsolvenz 12 42 ff.
- Schadenersatzanspruch 12 55
- Sonderkündigungsrecht 12 44
- „starker“ / „schwacher“ Insolvenzverwalter 12 28 ff.
- vorläufiger Insolvenzverwalter 12 30
- Vermieterinsolvenz 12 34 ff.
- Vermieterpfandrecht 12 55
- Vorausverfügung 12 38
- Vormietrecht 12 40

Instandhaltung 3 813, 893

Kabelverzweigervertrag, Bundespost 1 45

Kalkulationsirrtum, Nebenkostenabrechnung 3 530

Kardinalpflichten/Haftungsausschluss 3 745

Kaufmannseigenschaft, AGB-Gesetz 3 686

Kaution

- Absonderungsrecht im Konkurs
- Aufrechnung
- Frist für Rückzahlung
- am Mietobjekt
- Rückgabe 8 77
- Treuhandkonto 3 573
- Vermieterwechsel 6 37
- Verzinsung 3 582
- Zurückbehaltungsrecht an der K.
- Kautions- und Sicherungsabreden 3 758

Kenntnis des Mieters vom Mangel 4 75

Kfz-Stellplatz 4 59

Klauseln

- Mietvertragsformular 3 646 ff.
- versteckte 3 687

Kleinreparaturen 3 810 ff.

- Formulklausel 3 498

Kleintierpraxis, Wohngebiet

Konkurrenz, Aufklärungspflicht 2 57

Konkurrenzschutz 3 277 ff.

- Ausschluss 3 293
- Formulklausel
- für Freiberufler 3 296
- nach Grundstücksveräußerung 6 57
- immanenter K. 3 277
- Supermarkt 3 288
- Unterlassungsklage 11 173
- Untermiete 3 301
- im Wohnungseigentum 2 57; 9 37

Konzession, Gaststätte 4 68

Kontrollrecht, Umsatzmiete 3 369

Kostenelementklausel 3 463

Kostenfestsetzungsbeschluss

- Abtretung 11 83
- Aufrechnung 11 81

Kündigung 7 4 ff.

- Abmahnung 7 156
- Änderungskündigung 3 416
- Angebot zur Vertragsaufhebung 7 86

- Anschriftenänderung 7 40
 - Aufrechnung 7 202
 - Auslauffrist 7 146
 - Ausschluss des K. 3 323
 - Ausschluss des Kündigungsrechts wegen Mieterhöhungs Ausschluss 7 92
 - Ausübungsfrist/Verwirkung Mieterkündigung 7 183
 - Vermieterkündigung 7 147
 - Baukostenzuschuss 7 94
 - bauliche Verbesserung 7 138
 - Bedingung 7 148
 - Bestimmtheitsgrundsatz
 - Betriebspflicht 7 160
 - durch Bevollmächtigte 7 41
 - durch Boten 7 35
 - Checkliste 3 760; 7 10, 26
 - Erlöschen des Nießbrauchs, des Erbbaurechts, der Nacherbfolge 7 140
 - Ermächtigung des Grundstückserwerbers durch Veräußerer zur Kündigung des Mietverhältnisses 7 56
 - Frist 7 98 ff.
 - fristgemäße Kündigung 7 92
 - fristlose Kündigung des Mieters 7 182
 - des Vermieters 7 145 ff.
 - Formulklausel 3 767
 - Gebrauchsgewährung 7 182
 - Gesundheitsgefährdung 3 698; 4 90; 7 189
 - Heilung 7 202, 205
 - Insolvenz des Mieters 12 34
 - Kündigungssperre Vermieter 12 27
 - Lärm 4 59
 - Mangel 4 127
 - nach Mieterhöhung 7 151
 - Mieterinvestitionen 7 97
 - wegen Mietminderung 7 158
 - Mietverhältnis über 30 Jahre 7 120
 - nachträgliche Zahlung 7 202
 - Nebenkostenrückstand 7 153
 - Nichtgewährung des Gebrauchs 7 182
 - Originalvollmacht 7 41
 - durch Personenmehrheit 7 63
 - gegenüber Personenmehrheit 7 73
 - Pflichtverletzung/schuldhaftes PVV 7 195, 196
 - im Prozess 7 59 ff.
 - durch und gegenüber Rechtsanwalt 7 41, 52, 61
 - Rechtsanwaltskosten der Kündigung 4 149
 - Rücknahme der Kündigung 7 78
 - Schadensersatz wegen Kündigung, PVV 7 90
 - Schriftform 7 7
 - Sittenwidrigkeit 7 129
 - Sonderkündigungsrechte 7 119 ff.
 - Teilkündigung 7 112
 - Telefax 7 8, 33
 - Tod des Mieters 3 767; 7 126
 - Übertragung des Kündigungsrechts 7 56
 - Umdeutung der fristlosen Kündigung 7 83
 - unpünktliche Mietzahlung 7 163
 - Unzumutbarkeit 7 160
 - Verbesserung der Mieträume 7 138
 - Verschulden 7 156, 168
 - verspätete Mietzahlung 7 163
 - vertragswidriger Gebrauch 7 168
 - Verweigerung der Annahme der Kü. 7 38
 - Verweigerung der Untervermieterlaubnis 7 133
 - wichtiger Grund (§ 242 BGB) des Vermieters 7 178 ff.
 - des Mieters 7 197
 - ZGB-Frist 7 101
 - Zugang 7 23
 - Zugangsfiktion 3 760
 - Zustellung durch Gerichtsvollzieher 7 30
 - Zwangsversteigerung 7 142; 12 11 ff.
- Kündigungsausschluss**
- Formulklausel 3 323
 - Mieterinvestition 4 187
- Kündigungserklärung, Inhalt 7 12**
- Kündigungsfrist 7 98**
- Verlängerung, Formulklausel 3 762
 - Sonderkündigungsrecht 7 105
- Kündigungsgründe, Formulklausel 3 323**
- Kündigungsrecht**
- Ausschluss, Verzug 3 721
 - Übertragung 7 56
- Kündigungstermin, falscher 7 98**

Kündigungsschutz

- gewerbliche Zwischenvermietung 18, 13
- Kündigungsvollmacht, Prokurist 7 47
- Textbaustein 14 64

Ladenlokal, Vermietung als Pizzeria, WEG 9 29

Lärm

- allgemein 4 59
- Bordell 4 48
- einstweilige Verfügung 11 134
- Handwerker 1 757
- Klimaanlage 9 33
- Mangel 4 57, 61 ff.
- Straßenlärm 3 252 f.; 4 61 ff.

Lärmschutzauflagen,

Unterlassungsklage

Lagergeschäft 1 45

Lastschrifteinzug 3 863

Leasing 1 53

Lebenshaltungskostenindex 3 423

Leerstandsklausel 2 56; 3 520a; 4 44

Leihe 1 39

Leistungsbestimmungsrecht 3 87, 448

Leistungsvorbehalt 3 448

Letter of Intent

- allgemein 2 10 ff.; 11 3

Leuchtreklame

- Außenfassade 3 242

Lockdown 4 214 ff.

- s. auch Corona

Mängel am Gemeinschaftseigentum

- WEG 9 53
- der Mietsache 4 35 ff.
- Hinweispflicht des Vermieters 2 66

Mängel, s. *Mangel der Mietsache* 4 35 ff.

Mängelanzeige 4 105**Mängelbeseitigung**

- Gemeinschaftseigentum 9 53
- Mietende 8 6
- Gemeinschaftseigentum 9 53

Mängelbeseitigungspflicht, Vermieter 4 92

Mahnkosten, pauschalierte 3 768

Makler

- Kosten 3 90
- persönliche Beziehung 3 258

Maklerprovision 3 771

- Formulklausel 3 771

- Mietvertrag 3 654; 14 37

Mangel der Mietsache 4 35 ff.

- Anfangsmangel 4 114
 - Anzeige; Asbestbelastung 4 45, 105
 - Baustelle 4 59
 - BBodSchG
 - Brandschutz 4 68
 - Einbruchserie 4 59
 - Einkaufszentrum/wirtschaftliches Risiko 4 53
 - Elektrosmog 4 59
 - Erkennbarkeit 4 85
 - Formaldehyd 4 45
 - Heizung 4 47
 - Hitze 4 47
 - Hochwasser 4 48
 - Kenntnis 4 75
 - fristlose Kündigung 4 127
 - Luftschallschutz 4 47
 - Mobilfunkstation 4 60
 - nachträglicher M. 4 117
 - Schadstoffbelastung 4 45
 - Sonneneinstrahlung 4 47
 - Umsatzangaben 4 54
 - wirtschaftliches Risiko 4 53
 - Wärmedämmung 4 47
- Mangelfolgeschaden** 4 119
- Masseschulden** 12 26
- Mehrwertsteuer** 3 372, 824
- Garagen 3 396
 - Nutzungsentschädigung 8 26a s. auch *Umsatzsteuer*
- Mehrwertsteueränderung**, Anpassung 3 397
- Messestand**, Zuweisung 3 738
- Miete** 3 357
- Mieteinnahmen**
- Gläubigerschutz 12 2
- Mietende**, Erhaltungslast, Vermieter 8 1
- Mieterdarlehen** 6 51
- Mieterhöhung** 3 416 ff.
- allgemein 3 99, 119, 416 ff., 4 89
 - Ausschluss 3 468; 7 93
 - bauliche Veränderungen 3 933
 - einstweilige Verfügung 11 189
 - gewerbliche Zwischenvermietung, Kündigung 3 416
 - Leistungsbestimmung 3 87
 - Leistungsvorbehalt 3 448

- Mietbedingungen, geänderte 3 330 f.
- Mietverzicht 3 111
- Modernisierung 3 465
- nach Modernisierung 3 465 ff.
- Modernisierungsmaßnahmen 3 465 ff.; 11 189
- Optionsrecht 3 354
- Preisklauseln 3 451
- Untervermietung 14 67
- Vollmachtsklauseln 3 847 ff.
- Wertsicherungsklauseln 3 424, 857; 8 94 ff.
- Mieterinsolvenz** 12 27 ff.
- Mieterinvestitionen**, Kündigung 7 97
- Mieterkonkurs** 12 26
- Mietermodernisierung** 4 180
- Mietgegenstand**, Zuweisung 3 738
- Miethöhe** 3 357
- Sittenwidrigkeit 3 401 ff.
- Miethöhegesetz**, Bezugnahme 3 465, 933
- Mietkauf** 1 55; 3 37
- Mietminderung** 4 94 ff.
- vorherige Anzeige 4 104
- Darlegungslast 4 103
- Formulklausel 3 772
- Höhe 4 100
- Kündigung wegen M. 7 158
- Minderung der Nebenkosten 4 99
- Minderung der Nutzungsschädigung 8 43
- Mietpreis**
- Risiko 4 206
- sale and lease back 1 54
- Vereinbarung 3 857
- Vermietung vom Reißbrett 4 47
- Überhöhung 3 399 ff.
- Wucher 3 415
- *siehe auch Wucher*
- Mietprozess/einstweilige Verfügung**
- allgemein 11 1 ff.
- Betriebspflicht 11 127
- Beweisverfahren, selbständiges 11 191 ff.
- doppelrelevante Tatsache 11 15
- Doppelvermietung 11 130
- Einstweilige Verfügung 11 118 ff.
- Entgeltbegriff 11 162
- Feststellungsklage 11 33 ff.
- funktionale Zuständigkeit 11 10 ff.
- Gebühren, Streitwert, Beschwer 11 159 ff., 177 ff.
- Kostenfestsetzungsbeschluss 11 81 ff.
- Nebenkosten 11 163
- örtl. Zuständigkeit 11 1 ff.
- Räumungsfrist 11 114 ff.
- Räumungsklagen 11 14 ff., 85 ff., 234
- Räumungsvollstreckung 11 104 ff.
- Saldoklage 11 207 ff.
- Schiedsgutachterklausel 11 219 ff.
- Schiedsvereinbarung 11 213 ff.
- Schlichtungsklausel 11 216 ff.
- Sicherungsanordnung 11 72
- Urkundenprozess 11 26 ff.
- Vergleich 11 140 ff.
- Vermieterpfandrecht 11 137 f.
- Vollstreckungsabwehrklage 11 73 ff.
- Vollstreckungsschutz 11 114 ff.
- zukünftige Leistung 11 59 ff.
- Mietsicherheiten** 3 556 ff.
- *s. auch Bürgschaft, Kaution*
- Mietwucher**, Wucher 3 401
- Mietvertrag für Gewerberaum**, Textmuster 14 1 ff.
- Mietvertragsabschluss**, Checkliste 13 1 ff.
- Mietzeit** (feste) 3 324
- Mietzahlung**, Lastschriftinzug 3 863
- Minderkaufmann** 3 686
- Minderung** *s. Mietminderung*
- Mischmietverhältnisse** 1 12
- Eigentumswohnung, Nutzungsmöglichkeit 9 21
- Räumungsklage 11 22
- Räumungsfrist 11 114
- Teilkündigung 1 25
- Missverhältnis Miete**, Gegenleistung 3 408
- Mitgebrauch**, Gemeinschaftsräume 4 4
- Abgrenzung zur Untermiete
- Mitmieter**, verschwundener 7 76
- Räumungstitel gegen M. 8 18
- Mitverschulden**, Mieter 4 114
- Mitwirkendes Verschulden**, Mangel der Mietsache 4 121
- Mobilfunk-Partner-Shop** 11 2
- Mobilfunkstationen** 4 60

Modernisierungsmaßnahmen

- allgemein 4 180 ff.
- Ankündigung 3 934
- Barrierefreiheit, E-Mobilität 3 224
- Duldung 3 931 ff.; 4 157; 11 133
- Heizung, Aufzug 3 455; 4 48
- Heizungsgesetz 3 270d
- Mieterhöhung 3 465 ff.; 11 189
- Modernisierungspflicht 3 234

Musterverträge 14 1 ff.**Nacherbe, Sonderkündigungsrecht**
7 140**Nachmieter 6 9**

- Abrechnung bei Vermieterwechsel 6 53
- Abstandszahlung 3 884
- Ausländer 6 19
- Umsatzmiete 3 370

Nebenkosten 3 469 ff.

s. auch Betriebskosten

- Formular Klausel 3 783
- Abrechnung 3 530, verbrauchabhängige 3 475 nach Nutzergruppen 3 469 ff., 520
- Abrechnungsfrist 3 469 ff., 530
- Abrechnungsschlüssel 3 520 ff., 786
- Anerkennung der Abrechnung 3 788
- Aufklärungspflicht 2 61
- Aufzug 3 497
- Belegeinsicht 3 549
- Bewachung 9 11; *s. sonstige Betriebskosten*
- Bezugnahme auf Anlage 3 II. BV / Betriebskosten V 3 475
- auf WEG-Abrechnung 3 386; 9 8
- c.i.c. 3 514
- Contracting / Wärmelieferung 3 502
- Entwässerung / Niederschlagsgebühr 3 521
- Fahrstuhl 3 497
- Fotokopien 3 549
- fristlose Kündigung 3 514
- Heizkosten VO 3 506
- Kalkulationsirrtum 3 381
- neue NK 3 490
- sonstige NK 3 479
- Leerstand 3 520a

- Mieterwechsel 3 508
- Schuldanerkenntnis, deklaratorisches 8 21
- Sollvorschüsse 3 531 f.
- Störung der Geschäftsgrundlage
- Umlageschlüssel 3 520
- Umsatzsteuer 3 396
- Verbrauchserfassung, Kosten 3 511; getrennte 3 526
- vergessene NK 3 475
- Vermieterwechsel 6 53
- Versicherungskosten, Aufteilung 3 529
- Verteilerschlüssel 3 786
- Verwalterabrechnung 9 8
- Verwalterkosten 3 499
- Vorauszahlung, Erhöhung 3 518
- zu niedrig / c.i.c. 3 513, 514
- Wachdienst 3 479 ff.
- Wärmelieferung 3 502
- Wasseruhren / in der WEG 9 13
- Wegfall der GG *s. Störung der GG*
- Werbegemeinschaft 3 503
- Wirtschaftlichkeitsgebot 3 537
- Zurückbehaltungsrecht
- Zwangsverwalter 12 7

Nebenkostenabrechnung

- Checkliste 13 3 *s. Nebenkosten*

Nebenkostenliste

- Bausteintexte 14 23 ff., 70 ff.

Nebenkostenpauschale, Streitwert
11 163**Nebenkostenrückstand, Kündigung**
7 151**Nebenkostenvorauszahlung**

- Erhöhung 3 518
- Höhe 3 512
- Vertrauensschutz, c.i.c. 3 514

Nebenträume 3 220**Negativattest, Wertsicherung****Nichterfüllung der Renovierungspflicht 8 63 ff.**

- Schadensersatz wegen N. 4 113

Nichtgewährung des Gebrauchs
7 182**Nichträumung, Vormieter, Rechtsmangel 4 36****Nießbrauch, Sonderkündigungsrecht 7 140****Nominalwertprinzip, Währungsgesetz/ Preisangaben- und PreisklauselG**

- normaler Verschleiß 4 151

Nutzfläche, Angaben im Mietvertrag über N. 4 40

Nutzlast der Decken 3 274
– Formulklausel 3 725 f.

Nutzung

- gewerbliche von Eigentumsobjekten 9 20 ff.
- zulässige 3 254

Nutzungsänderung, Wohnung in Gewerbe

Nutzungsart 3 866

- Änderung der 1 11

Nutzungsausfall durch Mängel am Gemeinschaftseigentum, WEG 9 60

Nutzungsbeschränkungen

- Teileigentum 9 20 ff.
- Verstoß gegen N. 9 36 ff.

Nutzungsentschädigung 8 260 ff.

- Annahmeverzug 8 35
- Aufrechnungsverbot 8 45
- Eigentümer 8 38
- Formulklausel 3 789
- Mehrwertsteuer 8 47
- Mieterinsolvenz 8 49
- Minderung 8 43
- Nichterfüllung der Räumungspflicht 8 26a ff.
- Pachtvertrag 8 61 f.
- Pandemie 8 51 f.
- Schadenersatzanspruch 8 38, 52 ff.
- Teilrückgabe 8 7
- Vermieterpfandrecht 8 44
- Zwangsräumung 8 42

Nutzungsmöglichkeit, Wohnungs-/Teileigentum 3 254; 9 20 ff.

Nutzungsrechte, Einschränkung von N., WEG 9 5

Nutzungsüberlassung 1 37

Obhutpflicht des Vermieters 8 26

Objektive Beschaffenheit des Mietobjektes 3 251 ff.

öffentliches Recht und Miete 3 364

öffentlich-rechtliche Genehmigung

- Mangel der Mietsache 4 67 f.
- Haftungsausschluss Vermieter, Formulklausel 3 791

Öltank, Verkehrssicherungspflicht 3 954

Opfergrenze

- allgemein 3 406
- Kaufkraftschwund 4 207

– Unmöglichkeit 4 137

– Wegfall der Geschäftsgrundlage 4 207

– Wiederherstellung 3 941 f.

Option 3 345

– Auslegung 3 349

– Ausübungsfrist 3 349

– Mieterhöhung 3 355

– zur Umsatzsteuer

Optische Beeinträchtigung 4 48

Pacht 1 34

Parken im Hof 4 5

Parkett

– bauliche Veränderungen 3 927

– Beschädigung 4 152; 8 65

– Salvatorische Klausel 3 807

– Schönheitsreparaturen 3 874

Parkhaus 1 47

Parteien des Mietvertrages 3 166

Pauschale Mahnkosten 3 468

Pauschale Verzugszinsen 3 845

Pauschalierter Schadensersatz 3 794

Persönliche Verhinderung

(§ 552 BGB)

– Mieter 4 27

Personenmehrheit 3 177

Pfändungsschutz

– allgemein 12 1 ff.

– Betriebskosten 12 3

– für Miete und Pacht 12 2

– Nebenkostenvorauszahlungen 12 1a

Positive Vertragsverletzung

4 143

– fristlose Kündigung wegen PVV 7 195

– durch ungerechtfertigte Kündigung 7 90

Praxisschild 3 242, 809; 9 22

Preisangaben- und Preisklauselgesetz

Prokurist, Kündigungsvollmacht 7 47

Prospektangaben

– über Flächenmaße 4 45

– über Einkaufszentrum 4 57 f.

Prozesskostenhilfe 11 84

Prüfungspflicht

– elektrischer Anlagen 4 45

– vor Kündigung PVV 4 147

Quadratmeterangaben

- im Mietvertrag 3 218
- Flächenangaben als Fehler 4 45

Quotenklausel/Schönheitsreparatur 3 885**Räumungsfrist** 11 114 ff.

- Mischmietverhältnis 11 115
- durch Vermieter, Schadensersatzanspruch 8 52

Räumungsklagen

- allgemein, Mietprozess 11 85 ff., 234
- Erledigung 11 94 ff.
- Frist 11 114 ff.
- Mischmietverhältnisse 11 23
- Untermieter 11 19 f.
- Vollstreckungsschutz 11 114 ff.
- zukünftige Leistung 11 59 ff.
- Zuständigkeit 11 14

Räumungspflicht

- Schadenersatz wegen Nichterfüllung 8 26a ff., 52 ff.

Räumungsrecht, Selbsthilfe 3 922**Räumungsschutz**

- allgemein 11 85 ff.
- „Berliner Modell“ 11 110
- Untervermietung 11 19 f.

Räumungstitel gegen Mitmieter 8 18**Räumungsverkauf** 3 910**Räumungsvollstreckung**

- allgemein 11 104 ff.
- „Berliner Modell“ 11 110

Raumhöhe, unzureichende, Mangel**Raummiete, Definition** 1 2**Raumsicherungsvertrag, Vermieterpfandrecht** 4 165 ff.**Rechtsanwaltskosten, Erstattung nach Kündigung** 4 149**Rechtsmangel** 4 36

- fehlende Untervermieterlaubnis 5 23

Regressverzicht der Versicherung 3 919**Reklame** 3 243

- Formulklausel 3 809

Renovierung 3 869 ff.

- innerhalb Vertragszeit 8 64
- Formulklausel 3 811
- Geldersatz bei Umbau 8 72
- Kostenerstattung 3 884
- durch Nachmieter 8 71

Renovierungspflichten 8 63 ff.

- Fristen 8 67 ff.
- Kostenübernahme Nachmieter 8 71 f.
- Teppichboden 3 875
- Umfang 3 874 f.
- Zerstörung der Mietsache 8 71 ff.

Reparaturen an Dach und Fach 3 821, 894**Risiko, wirtschaftliches** 4 53, 209**Risikobereiche: Vermieter, Mieter, Sachmangel** 4 40 ff.**Rückbauverpflichtung** 3 900; 8 15**Rückgabe**

- der Mietsache 8 1
- Annahmeverzug des Vermieters 8 35
- der Kautions, der Mietsicherheit 8 77 ff.

Rückgabeanspruch gegen Untermieter 8 19**Rückgabefrist, Bürgschaftsurkunde** 8 77**Rückgabepflicht aller Mieter** 8 18**Rückgriff, Versicherung auf Mieter** 3 913**Rücknahme**

- der Kündigung 7 78
- der Schlüssel 7 209

Rücktritt vom Mietvertrag

- Mieterkonkurs 12 26/ Mieterinsolvenz
- vom Vorvertrag 2 19

Rückzahlung

- Betriebskostenvorauszahlungen 11 77

Sachmangel 4 40 ff., s. *Mangel, Mängel der Mietsache***Sale and Lease Back**

- allgemein 1 53 ff.

Salvatorische Klausel 3 799**Sanierungsgebiet** 7 219**Satellitenschüssel** 9 35**Schadenersatz**

- fristlose Kündigung 8 73 ff.
- Haftung Mieter, Formulklausel 3 742 f.
- Haftung Vermieter, Formulklausel 3 744
- wegen Nichterfüllung 4 113

- Nichterfüllung der Räumungspflicht 8 38, 52 ff.
- Pauschalierung 3 794
- wegen ungerechtfertigter Kündigung, PVV 7 90
- Vertragsstrafe 8 53
- Verweigerung zur Erlaubnis der Untermiete 5 19
- Verzicht 7 210; 8 78
- Schallschutz**, mangelhafter 4 68
- Schiedsgutachten**, Mieterhöhung, Leistungsvorbehalt 3 448, 457
- Schiedsgutachtenvereinbarung** 3 859
- Schilder**
 - Benutzung der Außenfassade 3 242
 - Formulklausel 3 809
 - öffentliches Recht
 - in WEG 9 32
- „**Schilderprägerfälle**“ 3 288
- Schlichtungsklausel** 11 216 f.
- Schlichtungsstelle** 11 11
- Schlossaustausch**, einstweilige Verfügung 11 124
- Schlüssel**
 - Rücknahme der Schlüssel 7 209
 - Räumungsanspruch 8 12
- Schlüssiges Verhalten**, Untermiet-erlaubnis 5 13
- Schneeräumung** 3 945
- Schönheitsreparaturen** 3 869 ff., 893
 - allgemein 3 810 ff., 869 ff.
 - Abwälzung 3 515, 648
 - Durchführung 3 729 f., 7 210; 8 36, 68
 - Endrenovierungsklausel
 - Fachhandwerkerklausel 3 681
 - Feststellungsklage 11 46
 - Formulklausel 3 810 ff.
 - Fristenplan 3 877
 - Geldersatz bei Umbau 8 72
 - Kautions 3 626
 - Mietbedingungen, geänderte 3 331
 - Quotenklausel 3 885
 - Teppichboden 3 875
 - Vollmachtsklauseln 3 849
 - s. auch *Renovierung, Renovierungspflicht*
- Schonfrist** 7 205
- Schriftform** 3 9, s. auch *Form*
- Aufhebungsvertrag 7 211 ff.
- Bezugnahme
 - gewillkürte 3 34
 - Mietvertrag mit Zwangsverwalter 3 8
- Schriftformklausel**
- Schutz des Erwerbers**
- Schweigen auf Aufhebungsangebot** 7 208
- Selbstauskunft** Mieter 2 72
- Selbständiges Beweisverfahren** 11 191
 - Verjährungsunterbrechung
- Selbsthilfepflicht**
 - des Mieters
- Selbsthilferecht** 3 798, 920 ff.
 - Falschparker 3 921
 - Formulklausel 3 798
 - Räumungsrecht 3 922
- Sicherheiten** 3 556 ff.
- Sittenwidrigkeit**
 - der Kündigung
 - der Miethöhe 3 402 ff.
 - EOP- Methode 3 410
- Solarsteckgeräte** 3 225, 270b, 605a; 12 27
- Sonderkündigungsrecht** 7 119
 - Überlegungsfrist 12 10
 - gelöschte GmbH 7 217
 - des Erwerbers vom Insolvenzverwalter 12 28
 - Mieter-Insolvenzverwalter 12 31
 - Verweigerung der Untervermietgenehmigung 3 829; 7 133
 - Ersteher in Zwangsversteigerung 12 9 ff.
- Sozietät**, Mitgebrauch, Untermiete 5 5
- Spannungsklausel** 3 446
- Spekulationsfrist**
- spezifizierte Auflistung**, Nebenkosten 3 474
- Stadtbild**, Denkmalschutz 14 52
- Staffelmiete** 3 417
- Stellplatz für Kraftfahrzeug** 3 223
- Stillschweigende Verlängerung** 3 325
- Störungen der Miteigentümer** 9 17
- Streitwert**
 - Räumungsrechtsstreit 11 161
- Strohfrau** 3 286
- Stromleitung**
 - Bundespost 1 60
 - Summierungseffekt, AGB-Recht 3 689

- Supermarkt, Betriebspflicht 3 907
- Einkaufswagen,
Verkehrssicherungspflicht 3 949
- Konkurrenzschutz 3 277 ff.
- Synallagma, mietrechtliches**
 - allgemein 3 357
 - Vorkaufsrecht 2 38

Teileigentum

- Vermietung 9 50 ff.
- *s. insbes. auch Eigentumswohnrecht*

Teilgewerbliche Nutzung 9 23

Teilkündigung 7 112

- Mischmietverhältnis 1 25

Teilrückgabe

- Nutzungsentschädigung bei T. 8 14

Teilüberlassung 4 8

Telefax

- Kündigung 7 8
- Vollmacht 7 41

Teppichboden, Renovierung 3 875

Textmuster Gewerberaummietverträge 14 1 ff.

„Thor Steinar“-Entscheidung 2 52

Tilgungsbestimmung, Formular-klausel 3 822

Tod des Mieters 6 1; 7 126

- Ausschluss des Kündigungsrechts/Formularklausel 3 767

Tragfähigkeit der Decken 3 274

- Formularklausel 3 726

Treu und Glauben

- Unzumutbarkeit, fristlose Kündigung Vermieter 7 198
- Mieter 7 197
- Verstoß gegen Treu und Glauben bei Kündigung
- Vergleich 11 140

Treuhandkonto, Kaution 3 573

Überbrückungsvertrag 2 7

Übergabe der Mietsache 4 1 ff.

- Verzug 4 24

Übergabeprotokoll 3 248

- Übergabe an Mieter 3 725
- Rückgabe an Vermieter 8 21

Übergewichtstheorie 1 14

Überlegungsfrist, Sonderkündigung Ersteher 12 10

Übernahme der Renovierungskosten, Nachmieter 8 71

Überraschende Klausel 3 664

Übertragbarkeit des Mietverhältnisses 5 4; 6 35

Übertragung

- des Kündigungsrechts 7 56
- einer Einzelfirma 6 7

Überwachung/Schneeräumung 3 945

Umbau

- Mietermodernisierung 4 180 ff.
- U. durch Vermieter: Wegfall der Renovierungspflicht des Mieters, Geldersatz 8 72
- Wegfall der Rückbaupflicht des Mieters 3 904; 4 191

Umdeutung der fristlosen

Kündigung 7 83, 86

Umkehr der Beweislast, Übergabe 4 6

Umlageschlüssel 3 520

- Formularklausel 3 786

Umlegungsgebiet, BauGB 7 219

Umsatzklausel 3 464

Umsatzmiete 3 360

- Apotheken 3 361
- Betriebspflicht 3 367
- Kontrollrecht 3 369
- Nachmieter 3 370
- Textmuster 14 55 ff.
- Änderung des Steuersatzes, Anpassung 3 397
- Garage 3 396
- Formularklausel 3 824
- Teil des Mietentgeltes 3 395

Umwandlung

- einer Gesellschaft 6 6
- Untervermietung 5 7
- Gewerberaum in Wohnraum 1 11; 9 47
- fristlose Kündigung 7 168

Umwelteinflüsse 4 59

unangemessene Benachteiligung,

Formularklausel 3 687

ungerechtfertigte Bereicherung, Verwendungsersatz 4 197 f.

Unklarheitenregel, AGB-Gesetz 3 672

unmittelbarer Besitz, Rückgabe 8 7

Unmöglichkeit

- anfängliche 4 11
- nachträgliche 4 133

unpfändbare Sachen,

Vermieterpfandrecht 4 158

Untergang der Mietsache 4 133**Unterlassungsanspruch**

- Verstoß gegen Nutzungsbeschränkungen, WEG 9 42

Unterlassungsklage, Konkurrenzschutz 3 303**Untermiete 5 1 ff.**

- Auskunft über Rechtsposition 2 72
- Direktmietvertrag mit Hauptvermieter 5 9
- Erlaubnis des Vermieters 5 12 ff.
- Genehmigungsanspruch des Mieters 5 17
- Verweigerung der Erlaubnis 3 826; 5 19
- Widerruf der Erlaubnis 5 14
- Herausgabeanspruch gegen Untermieter 8 19
- Konkurrenzschutz 3 301
- Nutzungsentschädigung 8 19
- Räumungsanspruch gegen Untermieter 8 19
- Umwandlung BGB-Gesellschaft in GmbH 5 8

Untervermietung

- Abtretung 5 4; 10 24 f.
- allgemein 5 1 ff.; 10 1 ff.
- echter Mietvertrag 5 2
- Erlaubnis 5 12 ff., 17 ff.; 10 6 ff.
- Erlaubnisverweigerung 5 19 ff.
- Formular Klausel 3 826
- Haftung für Handlungen des U. 10 14 f.
- schlüssiges Verhalten 5 13
- Umwandlung in eine GmbH 5 8
- Verhältnis Mieter und Untermieter 10 20 ff.
- Verhältnis Vermieter und Untermieter 10 16 ff.
- *siehe auch Erlaubnis; Untermiete*

Untermietvertrag/Form 2 17**Unternehmer, AGB-Gesetz 3 650****Unzumutbarkeit, fristlose**

Kündigung 7 160

Urkundenprozess 11 26**Veränderungen**

- bauliche 3 931
- WEG 9 32

Veräußerung

- des Mietgrundstückes 6 24 ff.
- Kaution 6 37 ff.

Verbotene Eigenmacht 3 923**Verbrauchsabhängige Nebenkosten 3 477****Verbrauchserfassung, getrennte 3 511****Verdeckte Gewinnausschüttung Verein**

- Miete für Mitglieder 1 9
- nicht rechtsfähig, als Mieter 3 192

Verfallklausel

- Vertragsstrafe 3 841
- Wegnahmerecht 3 855

Vergleich 11 140 ff.

- Wegfall der Geschäftsgrundlage 11 146

- Kostenquote/Rechtsschutzversicherung 11 147

- Räumungsvergleich 9 152

- Sachverständigenkosten 11 154

Vergleichsmiete 3 408**Vergleichsobjekte, Mieterhöhung 3 462****Verhinderung, persönliche Mieter (§ 552 BGB) 4 27****Verjährung**

- Einrede der V. des Bürgen 8 79
- Formular Klausel 3 831
- Unterbrechung durch selbst. Beweisverfahren 11 191

Verkauf

- der Garage separat 1 32; 6 24

Verkehrsführung, Mangel 4 59**Verkehrssicherungspflicht 3 949**

- Schneeräumung 3 945

Verlängerung

- stillschweigende, des Mietverhältnisses 3 325

Verlängerungsklausel 3 337**Verletzung von Aufklärungspflichten 2 41****Verlust des Minderungsrechts 4 98****Vermieterkonkurs 12 17****Vermieterpfandrecht 4 158**

- Ausübung 4 168
- Eigentumsvorbehalt 4 165
- einstweilige Verfügung 4 172
- Konkurs/Insolvenz 12 28
- Pfändung durch Dritte 4 179
- Raumsicherungsvertrag 4 166
- Selbsthilfe 4 174
- Sicherungsübereignung 4 166

Vermieterwechsel 3 735; 6 24 ff.

**Vermieterstellung in WEG/
Wohnung und Garage 9 1****Vermögensverschlechterung**

- Kündigung 7 158
- Wegfall der Geschäftsgrundlage 4 204

**Verschlechterung der Vermögens-
verhältnisse**

- Kündigung 7 158
- Kündigungssperre bei Insolvenz

Verschleiß, normaler 4 151**Verschulden, bei Vertragsschluss**

- c.i.c. (culpa in contrahendo) 2 40
- mitwirkendes 4 121
- Vorauszahlung der Nebenkosten zu niedrig 3 513
- Zahlungsverzug 7 157

Verschwundener Mitmieter**Räumung 8 100****Versicherung 3 913**

- Regressverzicht 3 917
- Versicherungspflicht/Formular-
klausel 3 834

**Vertragsauslegung, ergänzende,
Wertsicherung 3 443****Vertragsdauer, unbestimmte V. 3 320****Vertragsmuster 14 1 ff.****Vertragsstrafe**

- Formularklausel 3 837
- Konkurrenz zu Schadensersatz-
ansprüchen 8 26a ff.

Vertragsverletzung

- erhebliche 7 160
- positive V. 4 143

Vertrauensschutz

- Nebenkostenvorauszahlung 3 513

Verwalter

- Kündigungsvollmacht 7 49

Verwalterkosten 3 484

- Hausverwalter 3 484
- WEG-Verwaltung 3 500; 9 10

Verwalterzustimmung 9 47

- Aufklärungspflicht 9 49; 13 1

Verweigerung

- der Annahme des Kündigungs-
schreibens 7 38
- der Untervermietererlaubnis 5 19
- Kündigungsrecht 7 133

Verwendungsersatz 4 192 ff.

- Ausschluss des V., Formular-
klausel 3 843
- ungerechtfertigte Bereicherung 4 197

- Verjährung des Verwendungs-
ersatzanspruchs 4 196

- bei Vermieterwechsel 6 54

Verwahrung 1 45**Verwirkung 8 87 ff.**

- Kündigungsrecht
- Nebenkostenabrechnung 8 91
- Mieterhöhung 8 94
- Mietminderung 8 97
- Räumung 8 100

Verzicht

- Erlassvertrag 8 102
- auf Einrede der Verjährung
- auf Schadensersatz 7 210

Verzinsung, Kautions 3 582**Verzug**

- Ausschluss, Kündigungsrecht 3 721
- Besitzeinräumung 4 24
- mit Mängelbeseitigung 4 109, 118
- Formularklausel, Mietbeginn 3 744

Verzugszinspauschale 3 845**Vollkonzession 4 69****Vollmacht**

- Formularklausel 3 847 ff.
- zur Kündigung 7 41
- zur Kündigung im Prozess 7 59 ff.
- Telefax 7 41

Vollmachtsklauseln 3 847 ff.**Vollstreckungsabwehrklage 11 73****Vollstreckungsschutz 11 114****Vorauszahlung auf die Miete**

- Konkurs/Insolvenz 12 23
- Nebenkostenvorauszahlung 3 512 ff.
- Vermieterwechsel 6 45

Vorenthaltung der Mietsache 4 24**Vorkaufsrecht 3 37****Vormietrecht 2 42****Vorvertrag 2 12 ff.**

- Schriftform des V. 2 17

Währungsrisiko 4 206**Wandfarben**

- siehe Farben

Warenautomaten 3 242**Wärmedämmung, Mangel 4 47****Wärmepumpen**

- Heizungsgesetz 3 270a ff.

Wartung 3 887

- Formularklausel

Wasserabspernung 9 63

Wasserhaushaltsgesetz, Grundwasserverseuchung 8 24

Wechsel

- des Eigentümers 6 24 ff.
- der Vertragsparteien 6 1 ff.

WEG

- Abrechnung, Nebenkosten 3 479
- Änderungsvorbehalt, neue WEG-Beschlüsse 9 3 ff.
- Fassadennutzung 9 32
- Hausordnung 9 3
- Vermieterstellung, Wohnung und Garage/Nebenträume 9 2
- Verwaltung, Kosten der WEG-Verwaltung, Nebenkosten 3 484

Wegfall der Geschäftsgrundlage 4 199

- Ertragsrisiko 4 209
- Geisteskrankheit des Mieters
- Nebenkostenabrechnung 3 530
- Vergleich 11 140
- Vermögensverschlechterung 4 204
- Währungsrisiko 4 206

Wegnahme von Einrichtungen 8 80

Wegnahmerecht 4 189

- Formulklausel 3 853

Werbegemeinschaft

- Apotheker 3 503
- Arzt 3 503
- Nebenkosten 3 503

Werbung

- Außenfassade 3 243
- WEG 9 32

werdender Wohnungseigentümer in WEG, Vermietung durch 9 50

Werkwohnung 1 9

Werkvertrag 1 49

Wertsicherungsklauseln 3 423

- Altverträge bis 31.12.1998 3 425
- Verträge ab 1.1.1999 3 425
- Formulklausel 3 857
- Aufforderungsschreiben 3 424;
- Auslegung 3 429
- Baukostenzuschuss 3 445
- Verwirkung 8 87
- Wegfall alter Preisindizes 3 429

wesentliche Bestandteile des

Grundstücks,

Zwangsversteigerung 12 16

wichtiger Grund

- fristlose Kündigung 7 151, 157, 160, 182
- Vollmachtswiderruf 3 850

**Widerruf der Untervermiet-
erlaubnis** 5 14

- Formulklausel 3 827
- der Vollmacht 3 850

**Widerspruch gegen stillschwei-
gende Verlängerung des Miet-
vertrages** 3 329

Wiederaufbauklausel 3 938 ff.

Wiederaufbaupflicht 4 136

Wiederherstellungsklausel 3 898

Wiederherstellungspflicht 3 941

Wirtschaftliches Risiko

- Mangel, Einkaufszentrum 4 53
- Wegfall der Geschäftsgrundlage 4 209

Wirtschaftseinheit, Nebenkosten-
abrechnung 3 787

Wohngeldforderung, Gläubiger-
schutz, Mieteinnahmen 12 2

Wohnraummiete, Abgrenzung zur
Gewerberaummiete 1 1 ff.

Wohnungseigentum s. WEG

Wohnungseigentümer, werdender,
Vermietung 9 50

Wucher 3 399

Zahlungsklage

- Urkundenprozess 11 26

Zahlungsverzug 7 151

Zeitablauf 7 1

**Zeitpunkt der Rückgabe der
Mietsache** 8 1

Zerstörung der Mietsache 4 133

Zinsabschlagsgesetz, Kautio

Zubehör 3 246

- Übergabe 4 6

- Zwangsversteigerung 12 16

Zufahrt 3 239

Zugänge 3 240

Zugang

- der Kündigung 7 23
- der Kündigung in der Klageschrift 7 62

Zugangsfiktion, Kündigung,
Formulklausel 3 760

Zugesicherte Eigenschaft, Haftung
Vermieter 3 755

Zulässige Nutzung 3 251

Zurückbehaltungsrecht

- an Miete, Ausschluss 3 714
- Mangel; Nebenkostenvorauszahlung 4 100
- Versorgungsträger 4 2

Zurücklassen

- von Einrichtung, Räumung 8 7
- von Sachen, Obhutspflicht des Vermieters 8 26

Zuschlag zur Miete bei Untervermietung, Formular Klausel 3 828**Zusicherung von Eigenschaften, Flächenangaben 4 45****Zuständigkeit, örtliche, Mietprozess 11 1**

- funktionale, Mietprozess 11 10 ff.
- Zuständigkeitswert 11 13

Zustand der Mietsache bei Räumung 8 9**Zustimmung**

- bauliche Veränderung 3 930; 4 180
- Untervermietung 5 12

Zuweisung, Mietgegenstand, Messestand 3 738**Zwangsgeld, Betriebspflicht 3 911****Zwangslage, Ausnutzung einer Zw., Wucher 3 412****Zwangsräumung/Streitwert****Zwangsversteigerung 12 9 ff.**

- Zubehör 12 16

Zwangsverwalter

- Nebenkostenabrechnung 12 5
- Schriftform 3 1
- Zweckbestimmung 3 254

Zwangsverwaltung 12 5**Zwangsvollstreckung und Zwangsversteigerung, Insolvenzordnung**

- allgemein 12 1 ff., 14 ff.
- anhängiges Verfahren 12 13
- Antrag (srücknahme) 12 4, 12
- Betriebskosten 12 16b
- Betriebskostenvorauszahlungen 12 8
- Insolvenzordnung 12 28 ff.
- Kautions 12 7
- Kündigungsbeschränkung 12 22
- Sonderkündigungsrecht 12 18 ff.
- Untermiet- oder Unterpachtverhältnis 12 9
- Zubehör 12 27 f.
- Zwangsverwalter 12 24 ff.
- Zwangsverwaltung 12 5 ff.
- siehe auch *Insolvenzordnung, Pfändungsschutz*

Zweckbestimmung

- des Mietobjektes 1 6; 3 254
- Formular Klausel 3 866
- in WEG 9 20 ff.

Zweckentfremdungsverbot

- Ausgleichsabgabe
- ein Z. als Mangel der Mietsache 4 69

Zwischenvermietung

- Insolvenz 12 34