

Miete

Blank / Börstinghaus / Siegmund

7., völlig neu bearbeitete Auflage 2023
ISBN 978-3-406-76925-2
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.

Register

Fette Zahlen bezeichnen die Paragraphen des BGB,
magere Zahlen bezeichnen die Randnummern

- Abbruch**
- Vertragsverhandlungen 535 39
- Abbuchung 558b 9**
- Abdingbarkeit 550 4**
- Abflussprinzip 556 125, 168, 245**
- Abflussreinigung 556 28**
- Abgasanlage 556 29**
- Abgeltungsklausel 535 389ff.**
- Abhilffrist 543 141**
- Ablehnung Mieterhöhungsverlangen 558b 3**
- Ablösezahlung 535 542**
- Abmahnung 541 4ff.; 543 138ff.; 569 33; 573 13**
- Abnutzung der Mietsache 538 1ff.**
- Abrechnung**
- Mietsicherheit 551 109
- Abrechnungseinheit 556 156**
- Abrechnungsfrist 556 270**
- Abrechnungszeitraum 556 130**
- Abriss des Gebäudes 573 75ff., 102**
- Abschluss**
- Mietvertrag 535 31
- Abschlussoption 542 158ff.**
- Absender Mieterhöhungserklärung Vorbem 557 18**
- Abstandszahlung 535 541**
- Abstellplätze 556 70**
- Parkplätze 536 90
- Abtretung**
- der Miete 562 6
- des Kündigungsrechts 542 40
- Mieterinsolvenz 535 575
- von Gehaltsansprüchen 551 40
- Abwasserkosten 556 27**
- Abwesenheitspfleger 535 188, 223**
- Abwicklungsschuldverhältnis 563 5**
- Adressat Mieterhöhungserklärung Vorbem 557 22**
- Allgemein üblicher Zustand**
- Modernisierungsmieterhöhung 559 39
- Allgemeine Geschäftsbedingungen**
- Tierhaltungsverbot 535 496
- Übertragung Instandhaltungspflicht 535 352
- Übertragung Schönheitsreparaturen 535 374ff.
- Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz 535 45**
- Alternativwohnung 573 70**
- Altmietverträge 565 22**
- Altvertrag 556b 20**
- Anbietpflicht 573 70**
- Änderung**
- des Umlagemaßstabs 556a 3, 22ff., 44ff.
- des Vertragszwecks 535 449
- Änderungskündigung 542 19; 573 112**
- Änderungsvertrag 550 52ff.**
- Änderungsvorbehalt 535 37**
- Anerkannte Pauschalwerte 559b 14**
- Anerkannte wissenschaftliche Grundsätze**
- Mietspiegelerstellung 558d 4
- Anerkennung**
- qualifizierter Mietspiegel 558d 15
- Anfechtung 542 14, 16; 566 29; 577 20**
- Angespannter Wohnungsmarkt 556d 16ff.; 574 28**
- Ankaufrecht 566 30**
- Ankündigung**
- von Erhaltungsmaßnahmen 555a 13
- Ankündigungsklausel 543 13**
- Anliegerkosten 559 8**
- Anmietrecht 566 31**
- Annahme der Erbschaft 564 11, 17**
- Annahmeverzug 548 16**
- Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen 560 20ff.; 569 80**
- Anrechnung von Drittmitteln 559a 1**
- ortsübliche Vergleichsmiete 558 49
- Anweisung 535 581**
- Anwendungsbereich, Miethöhevorschriften Vorbem 557 5**
- Anzeigespflicht bei Mängeln 536c 2ff.; 543 78**
- Aperiodische Kosten 556 167**
- Architektenhonorar 559 17**
- Art der Wohnung**
- ortsübliche Vergleichsmiete 558 21
- Aufhebungsvertrag 550 60**

Aufklärungspflicht 536b 17; 543 40
Auflassung 577 59
Auflassungsvormerkung 577 61
Auflockerungsrechtsprechung 550 49
Auflösende Bedingung 572 10
Aufnahme
– des Ehegatten 540 27
– des Lebenspartners 540 27
– von Hausangestellten 540 28
– von Lebensgefährten 540 36
– von Pflegepersonen 540 28
– von Verwandten 540 29
Aufrechnung 543 128 ff.; 556b 29 ff.; 566d 1 ff.; 569 62
Aufrechnungsverbot 578 14
Aufwendungen für die Wohnung
– als Härtegrund 574 44
Aufwendungsdarlehen 559a 10
– ortstübliche Vergleichsmiete 558 58
Aufwendungsersatz 536a 52; 539 1 ff.; 555a 25; 555 f. 17; 559 17; 566 32
Aufwendungsersatzanspruch 555d 29
Aufwendungsersatzansprüche, Verjährung 548 28, 37
Aufwendungszuschüsse 559a 9
– ortstübliche Vergleichsmiete 558 57
Aufzug 536 19; 555b 39; 556 53 ff.
Außen-GbR 550 32
Außenbewirtschaftung 550 38
Außerhausgeschäft 535 82
Außerordentliche Kündigung 542 113 ff.; 573d 1 ff.; 574 8 ff.; 575a 1 ff.
Auskunft 565 15
Auskunft aus Miefdatenbank 558e 7
Auskunftsanspruch
– Inhalt 556g 40
– Verjährung 548 1 ff.
Auslegung
– kundenfeindlichste 535 62
Ausreißermieten 558 46
Ausschlagung der Erbschaft 564 11 ff.
Ausschluss Modernisierungsmieterhöhung 559 29
Ausschlussfrist 556 198; 569 70
Ausschlussvereinbarungen
– Mieterhöhung 557 15
Ausstattung der Wohnung 558 26
Austauschpfändung 562 20
Auszugspauschale 535 546; 555 12

Bagatelmaßnahmen 555c 28
Bandbreite
– ortstübliche Vergleichsmiete 558 47
Barkaution 551 7; 566a 6 ff.
Barrierefreiheit 536 20; 554 7 ff.
Barrierereduzierung 554 7 ff

Baualter 558 31
Baubeginn
– verzögerter 559d 7
Bauherr 559a 3
– Begriff 559 7
Baukostenzuschuss 535 539; 547 6, 8; 550 22; 559a 11; 566 33; 566b 6; 566c 7
– ortstübliche Vergleichsmiete 558 59
Bauliche Änderung 535 458; 546 35
Bauliche Veränderung 555b 2; 559 9
Baumängel 536 21
Baumaßnahmen 536 23
Baunebenkosten 559 17
Bauordnungsbestimmungen 536 122
beA 568 17
Bedarfsausweis 535 41
Bedarfsvorschau 573 71
Befristung 550 14
Befristungsinteresse 575 5, 17
**Begrenzung der Wiedervermietungs-
miete** 556d 1
– Auskunftsanspruch 556g 12
– Ausnahmen 556f 1
– Gebietsverordnung 556d 26 ff.
– Modernisierungen 556e 24
– Neubauwohnung 556f 2
– Prozessuales 556d 44 ff.
– Rechtsfolgen 556g 1
– Streitwerte 556d 46
– umfassende Modernisierung 556f 9
– Vormiete 556e 5
Begründung
– der Kündigungserklärung 542 63; 569 87 ff.; 573 91 ff.; 573a 18; 573b 12; 573d 6
– der Widerspruchserklärung 574b 6
– Mieterhöhung 558a 8
Behinderung 554 11
– als Härtegrund 574 39
Behördliche Beanstandungen 536 27 ff.
Behördliches Benutzungsverbot
536a 20
Belästigungen 536 32; 573 37
Belastung 567 1 ff.; 567a 1 ff.
Belastungsvollmacht 577 55
Belege 559b 10
Beleageinsicht 556 178, 196, 220
Belegkopien 556 185
Beleidigung 543 30
Beleuchtung 556 71
Benötigen
– Begriff 5573 42 ff.
Benutzungsverbot 543 49, 61
Berechnung
– Modernisierungsmieterhöhung 559 26
Berechtigtes Interesse 553 6

- Bereicherungsanspruch** 539 9
 – Verjährung 548 30, 51, 65
Bergarbeiterwohnung 576 6
berufliche Tätigkeit 535 18
Berufliche Gründe
 – als Härtegrund 574 42
Berufliche Nutzung 535 500; 573 40
Beschädigung der Mietsache 538 3;
 563 31
 – Kündigung 543 78
 – Verjährung 548 7, 27
Beschaffenheit der Wohnung 558 29
**Beschränkung Wiedervermietungs-
 miete**
 – Staffelmiete 557a 21
Besichtigungsrecht des Vermieters
 535 289
Besitzdiener 540 44
Besitznahmerecht 562b 6
Besucher 538 20; 540 37
Betrachtungszeitraum
 – ortsübliche Vergleichsmiete 558 40a
Betretungsrecht 555 f. 24
Betreuer 535 146, 211
Betriebsbedarf 573 57; 575 16, 22; 576 12
Betriebsführungscontracting 556c 23 ff.
Betriebskosten 556 1 ff.; 563 34
 – der Eigentumswohnung 556 250
 – des Geschäftsraums 556 252 ff.
 – Verjährung 548 47; 556 227, 276
 – Wartungsklauseln 535 343
 – Winterdienst 535 343350
Betriebskostenabrechnung 556 123 ff.,
 269 ff.; 556a 1 ff; 556c 27
Betriebskostenerhöhung 569 80
Betriebskostenpauschale; 546a 42;
 556 110, 121; 560 3 ff.; 569 80
Betriebskostenspiegel 556 148
Betriebskostenvorauszahlung 556 115,
 166, 199; 560 20 ff.
**Betriebskostenvorauszahlungen-
 erhöhung und -ermäßigung** 560 3, 20
Betriebspflicht 535 267 ff.; 548 7; 578 16
Betriebsübergang 576b 7
Beurkundungsabrede 550 81 ff
Bewachungskosten 556 91
Bewegliche Sache 566 1
Beweis des Gegenteils 558d 30
Beweisaufnahme
 – Vermutungswirkung 558d 25
 – Zustimmungsprozess 558b 29
Beweisfunktion 550 2
Beweislast 574 56
Beweissicherungsverfahren 543 141
BGB-Gesellschaft
 – Vermieter 535 113
Blumenkästen 535 458, 476
Bodenabbauvertrag 544 2
Bordell 536 35; 543 75
Breitbandnetz 535 464; 556 84
Brennstoffversorgungsanlage 556 42
Briefkasten 536 37
Briefwechsel 550 31
Bruchteilsgemeinschaft 535 135
Bürgschaft 551 10
 – auf erstes Anfordern 551 31
 – befristete 551 21
Centermanagement 556 255
Chance of control Klausel 540 89
Contracting 555b 11
Corona-Pandemie § 536 38
Covid-19
 – Unmöglichkeit 535 578
 – Wegfall der Geschäftsgrundlage 535 580
Cut-Off Termin 556b 12
Dachrinnenreinigung 556 90
Darlegungs- und Beweislast § 536 219
Darlehen 559a 4 ff.
Datenauswertung
 – Mietspiegelerstellung 558d 9
Datenschutz 556 247
Dauernutzungsrecht 567 11
Dauernutzungsvertrag 535 4
Dauerwohnrecht 567 11
dedizierte Server 548a 6
Degressive Förderung 559b 15
Deklaratorisches Schuldanerkenntnis
 538 19
Diebstahl 543 39
Dienstbarkeit 567a 2
 – beschränkte persönliche 535 27
Dienstverhältnis 576 4; 576b 5
digitale Dienstleistungen 548a 4
digitale Inhalte 548a 4
Dingliches Wohnrecht 567 11
Dokumentation
 – qualifizierter Mietspiegel 558d 13
Doppelte Schriftformklausel 550 86
Doppelmietung 536 39; 536a 4
Drittmittel 559a 1
 – ortsübliche Vergleichsmiete 558 49, 60
Drohungen mit Gewalt 543 35
Dübellöcher 538 58; 546 39
Duldung einer Modernisierung 559 2
Duldungsanspruch
 – Fälligkeit 555c 1
Duldungspflicht
 – Ausnahmen 555d 7
 – für Modernisierung 555c 29
 – von Erhaltungsmaßnahmen 555a 10, 37

– von Modernisierungen **555d** 2, 35
Dürftigkeitseinrede 564 22
Dusche
– Einbau **535** 454

E-Mail 568 11

E-Mobilität 554 13

Effizienzverbesserung **556c** 17 ff.

Eheleute

– als Mieter **535** 194

Eichkosten 556 24

Eigenbedarf **573** 42 ff.

– Beweislast **573** 73

Eigennutzungstatbestand **575** 8 ff. 20

Eigentümergeinschaft **535** 137

Eigentümerwechsel **542** 161; **550** 25;
556 235; **562** 5; **566a** 2

Eigentumsübergang **566** 9 f; **566e** 1 ff.

Eigentumswohnung **536** 189; **541** 27 ff.;

546 24; **548** 45; **554** 39; **555d** 44; **556** 14,
204, 250; **556a** 41 ff.; **556c** 4; **567** 4

– Mietersolvenz **535** 185

Eilmaßnahmen **536a** 47, 49, 57

Einbauten **578** 17

Einbruchschutz **554** 19

Einheitlichkeit der Vertragsurkunde
550 49

Einkaufszentrum **535** 269; **536** 42

Einliegerwohnung **573a** 2

Einmalmiete **535** 166, 521; **547** 5; **566c** 8

Einrichtungen **539** 21 ff.

– Gestaltung der Mieträume **535** 454

einstweilige Verfügung **555a** 42

Eintritt **566** 23 ff.

Eintritt des Vermieters **565** 13

Eintrittsrecht bei Tod des Mieters
563 1 ff.

Einwendungsausschluss **556** 211 ff., 272

Einwohnerzahl **558c** 6

Einwurfeinschreiben **542** 78

Einzelöfen **556c** 11

Einzugsermächtigung **556b** 14

Einzugspauschale **535** 546; **555** 12

Elektro-Check **556** 93

Elektroanlage **536** 43

Elektromobilität **554** 13

Elektronische Form **568** 17 ff.

Endenergie **555b** 4

Endrenovierungsklausel **535** 384

Energetische Modernisierung

– Begriff **555b** 3

– Minderungsausschluss **536** 167; **543** 72

Energetischer Zustand **536** 44 f.; **558** 32

Energieausweis **535** 41

Energiekosten **560** 31 ff.

– Informationspflichten **556** 38, 143, 173 ff.

Energiepass **558** 32

Energiesparverordnung **536** 44

Entgelt **535** 10

Enthftungserklärung

– Mieterinsolvenz **535** 222

Entschädigung für Vorenthaltung
546a 45

Entwässerung **556** 27

Entwicklungsoffenheit

– Delegationslücke **548a** 2

Entzug des Mietgebrauchs **543** 58;

555a 35; **555d** 32

Erbbauberechtigter **535** 138

Erbbaurecht **567** 11

Erbe des Mieters **563** 30; **564** 1 ff.;

573d 6

Erbengemeinschaft **550** 32

– Vermierter **535** 126

Erbfallschulden **564** 16

Erblasserschulden **564** 16

Erfüllungsanspruch **536b** 18

Erfüllungsgehilfe **538** 19

Erfüllungsverweigerung **536a** 47

Ergänzungsstatuten **573** 92; **575** 50

Ergänzungsvertrag **550** 52 ff.

Erhaltungsmaßnahmen **555a** 1 ff.

Erlaubnis **554** 37

Erlöschen des Vermieterpfandrechts

562a 1 ff.; **562b** 26

Ermächtigung zur Kündigung **542** 41;

568 14

Erneuerungsmaßnahmen **555a** 5

Ersatzansprüche des Vermieters

– Verjährung **548** 4

Ersatzraumbeschaffungspflicht
574 29

Ersatzraumsuche **574** 30

Ersatzwohnung **574** 28

– bei Erhaltungsmaßnahmen **555a** 30

Erschließungskosten **559** 8

Erschütterungen **536** 46

Ersetzungsbefugnis **546a** 39

Erwerbermodell **577** 14 ff.

Etagenheizung **556** 46; **556c** 26

Existenzgefährdung **550** 77 ff

Extremwertbereinigung **558** 46

Fachhandwerkerklausel **535** 391

Fahrräder **535** 509, 513

Fälligkeit

– Duldungsanspruch Modernisierung

555c 1, 31

Fälligkeit der Miete **556b** 1 ff.

Fälligkeitsprinzip **556** 126

Familie

– Begriff **549** 18

- Familienangehörige** 573 60; 577 22;
 577a 16
Farbwahlklausel 535 366
Fassade 536 47
Fehlbelegungsabgabe
 – Kappungsgrenze 558 78
Fehlender Ersatzwohnraum
 – als Härtegrund 574 24ff.
Feldbesetzung, Mietspiegel 558d 8
Felskammer 578 11
Ferienhaus 573 5
Ferienwohnung 573 5
Fernabsatz
 – Mieterhöhung 558b 11
Fernabsatzvertrag 535 101
Fernwärme 555b 10; 556 43
Feuchtigkeit 536 48
Feuchtigkeitsschäden 538 45ff.;
 543 75
Feuerlöscher 556 93
Feuerschutzeinrichtung 556 93
Feuerversicherung 538 24
Fiktive Modernisierungsmieterhöhung
 – Berechnung 556e 34ff.
Finanzierungskosten 559 16
Flächenabweichung 536 117
Fördermittel 559 21
Förderung, öffentliche Vorbem 557 7
Formularvertrag 535 48
 – Aushandeln 535 51
 – Einbeziehungskontrolle 535 60
 – Geltungserhaltende Reduktion 535 63
 – Inhaltskontrolle 535 65
 – Stellen 535 51
 – Transparenzgebot 535 68
 – überraschende Klausel 535 61
 – Verwender 535 49
Fortschreibung
 – Mietspiegel 558c 23
 – qualifizierter Mietspiegel 558d 20
Fortsetzung
 – auf bestimmte Zeit 574a 12ff.
 – auf unbestimmte Zeit 574a 15f.
Fortsetzung des Mietverhältnisses
 – bei Tod des Mieters 563a 1ff.
Fortsetzungsverlangen 574a 4
Freigabeerklärung
 – Mieterinsolvenz 535 222
Freistellungsklausel 548 62
Fristablauf
 – Sonnabend 573c 11f.
Fristenplan für Schönheitsreparaturen
 535 408, 422
Fristlose Kündigung 543 1ff.; 569 1ff.;
 574 8
Frustrierte Aufwendungen 536a 34
Fullcontracting 556 45; 556c 20ff.
Funkablesung 555b 42
Garage 536 51
Garantiehaftung 536a 17
Garantieversprechen 551 35
Gartenpflege 535 353; 556 63ff.
Gaseinzelfeuerstätte 556 46
Gebäudeenergiegesetz 536 44
Gebäudehaftpflicht 556 73ff.
Gebäudelüftung 555b 19
Gebäudereinigung 556 59ff.
Gebäudeversicherung 538 24
Gebietsverordnung
 – Anforderungen 556d 26ff.
Gebrauchsfortsetzung 545 10
Gebrauchsgewährung 535 295ff.
Gebrauchswerterhöhende Maßnahmen
 555b 30
Gefährdung der Mietsache 543 76ff., 155
Gefälligkeit 540 21
Gefälligkeitsmiete 535 11
Gegensprechanlage 556 93
Gekaufter Eigenbedarf 573 72
Geldautomat 535 7
Geltungserhaltende Reduktion 535 63
Gemeinsamer Haushalt 563 19ff.
Gemeinschaftsantenne 556 84
Gemeinschaftseinrichtung 536 52
Gemeinschaftsstrom 556 71
Genehmigung
 – Familiengericht 535 110
Generalquittung 538 11
Genossenschaftswohnung 573 3
Geruchsbelästigung 536 55; 543 75
Geschäftserweiterung 535 450
Geschäftsgrundlage 535 328, 414; 543 5
Geschäftsraum 578 13ff.
Geschäftsraummiete 536 205; 536a 7, 31;
 536b 11; 538 62; 540 7, 26, 64; 542 1, 71,
 123; 552 11; 555 16; 556 252ff.; 556b 53;
 560 49; 569 105
 – Unsicherheit 551 144
 – Übertragung (teilweise) Instandhaltungspflichten 535 354
 – Widerspruch Gebrauchsfortsetzung 545 31
Geschäftsraummietverhältnis 535 22
Gesellschafterwechsel 573 58
Gesetzlicher Umlagemaßstab 556a 28ff.
Gestaffelte Kündigung 542 18
Gestattung 540 21
Gestattungsvertrag 535 5
Gesundheitsgefährdung 536 57; 569 4ff.
Gewährleistung 578 18
Gewerbebedarf 573 53ff.

Gewerberaummiete

– Mietbegrenzung 535 569

Gewerbezuschlag 535 524

Gewerbliche Nutzung 535 449; 543 46, 58, 99

– Kündigungsgrund 573 40

– Zuschlag 535 527

Gewerbliche Weitervermietung 536 6;

540 17; 565 1ff.; 573 6; 574 6; 577 38

Gewinnerzielungsabsicht 565 6ff.

Glasfaserbereitstellungsentgelt 556 86

Glasfasernetz 555b 50

– Modernisierungsmieterhöhung 559 15

Gleitklausel 578 31

Grillen 535 486

Größe der Wohnung

– ortsübliche Vergleichsmiete 558 22

Grundbuch 566 23

Grundmiete 535 523

Grundschuld 567 3

Grundsteuer 556 10ff.; 560 12

Grundstück 578 1, 5ff.

Grundstücksbenutzungsvertrag 544 2

Grundstücksmiete 535 26

Haftpflichtversicherung 556 77

Haftung bei Sachversicherung 538 24ff.

Handwerker 538 21

Härte

– Begriff 574 19ff.

– maßgeblicher Zeitpunkt 574 23

Härteeinwand

– Modernisierungsmieterhöhung 559 29

Härtegründe 574 24ff.

– bei Modernisierung 555d 15

Hausfrieden 535 478; 573 37

Hausfriedensbruch 543 29

Hausfriedensstörungen 569 17ff.; 573 37

Haushaltsangehörige 573 49; 577 22; 577a 16

Haushaltsgeräte 535 466

Haushaltsnahe Leistungen 556 242

Hausmeisterservice 556 82

Hausratsversicherung 538 32; 556 73

Hausrecht 535 233; 540 41

Hausverwalter 535 151

Hausverwaltervollmacht 542 51

Hauswart 556 78ff.

Heizkosten 556 29ff.

Heizkostenabrechnung 556a 5ff., 37

Heizkostenpauschale 556 113

Heizkostenverteiler 556 35

Heizung 536 58; 578 20

Hemmung der Verjährung 548 73

Herabsetzung der Miete 550 54; 573b 15

Herausmodernisieren 559d 1

Hinterlegung 543 110

Höchstzulässige Miete

– Berechnung 556d 32ff.

– Mietstruktur 556d 36ff.

Höhere Gewalt 538 23, 46

Hohes Lebensalter

– als Härtegrund 574 40

Höhle 578 11

Hundehaltung 535 488

Hydraulischer Abgleich 555b 7

Hypothek 567 3

Identität 566 16ff.

Immobilienleasing 535 29

Indexmiete 546a 27; 557b 1

– Veränderungsmaßstab 557b 3

Individualvereinbarung 535 58, 346, 348, 375, 402

Informationsfunktion 550 3

Inhaltskontrolle

– Formularvertrag 535 65

Inklusivmiete

– Mietspiegel 558a 24

Innentemperaturen 536 80

Insolvenz des Mieters 542 122; 546 57;

546a 71; 551 141; 556 240; 562 30;

569 61

Insolvenz des Vermieters 542 133;

551 137; 556 239; 566b 7ff.; 566c 11ff.;

566d 8ff.

Insolvenzverwalter 546 13; 562 33

– Eigentumswohnung 535 185

– Mieterinsolvenz 535 215

– Vermieterinsolvenz 535 181

Instandhaltung 535 295ff., 333ff.; 536 84; 559 13; 578 22

Instandhaltungskosten 556 5

Instandsetzung 535 323ff.; 536 84; 559 13; 578 22

Instandsetzungskosten 556 5; 559 18

– Schätzung 559 18

Interessenabwägung

– bei Modernisierungsmaßnahmen 555d 13

Internet

– schnelles 555b 50

Inventarverzeichnis 564 23

Jahresmiete 543 114, 121

Jahresnutzungsgrad 555b 8

Jahresperrfrist 558 7

– Indexmiete 557b 10

– Rechtsfolgen 558 17

Jobcenter 543 105

Jugendwohnheim 549 39; 551 93

Juristische Person 573 57; 577a 18

- Kabelgebühren** 556 85
Kanalgebühr 556 27
Kanalverstopfung 538 59
Kappungsgrenze 558 67
 – einvernehmliche Mieterhöhung 558 76
 – herabgesetzte Kappungsgrenze 558 77
 – herabgesetzte 558 77
 – Modernisierungsmieterhöhung 559 21
Karenzfrist 573c 8
Katzenhaltung
 – Tierhaltungsverbot 535 488ff.
Kautions 551 1ff.; 554 29
 – Kündigung bei Verzug 543 24, 125; 569 37ff.
 – Verfallklausel 555 14
 – Verjährung 548 60
Keller 550 39
Kellerräume 536 66
Kenntnis des Mieters vom Mangel 536b 2, 4ff.
Kerntatsachen 573 92; 574 50
Kettenauflassung 566 19
Kettenmietvertrag 575 64
Kiesausbeutungsvertrag 544 2
Kinder
 – als Härtegrund 574 42
Kinderlärm 536 69; 569 26
Kinderwagen 535 509
Klagefrist 558b 26
 – Berechnung 558b 26
Kläranlage 556 27
Kleinreparaturen
 – Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete 558a 23
Kleinreparaturklausel 535 349ff.
Kleintiere 535 488ff.
Klimaanlage 578 20
Klimaschützende Maßnahmen 555b 28
Knebelungsvertrag 535 565
Kollusion 565 12
Konkurrenzschutz 535 269, 450; 536 67; 566 39; 578 23
Kosten
 – der Kündigung 542 172
 – der Räumung 546 85
Kostenmiete Vorbem 557 6, 11
Kostenmietklausel 557 16
Kostenneutralität 556c 16
Krankheit 574 35
Kündigung
 – Abriss des Gebäudes 573 75ff., 102
 – anstößiger Lebenswandel 543 91
 – Ausschluss
 – Frist 566 40 ff
 – Begriff 542 9
 – Begründung 542 63; 569 87; 573 91ff.; 573a 18; 573b 12; 573d 6
 – bei Beendigung des Nießbrauchs 542 117
 – bei Erlöschen des Erbbaurechts 542 121
 – bei Insolvenz des Mieters 542 122
 – bei Insolvenz des Vermieters 542 133
 – bei Nacherbfolge 542 150
 – Belästigungen 573 95f.
 – Betriebsbedarf 573 57; 576 12
 – Diebstahl 543 39
 – durch Betreuer 542 60
 – durch Bevollmächtigte 542 49ff.; 568 12
 – durch Einschreiben 542 78
 – durch Schriftsatz 568 15
 – Eigenbedarf 573 98ff.
 – Entzug des Mietgebrauchs 543 49; 555a 33; 555d 32
 – Ermächtigung 542 41; 568 14
 – fristlose 543 1ff.; 574 8
 – Gefährdung der Mietsache 543 76
 – gegenüber Erben des Mieters 564 31; 573d 6
 – gegenüber Geschäftsunfähigen 542 36, 81
 – gegenüber Rechtsnachfolger des Mieters 563 40
 – Gesellschafterbedarf 573 57
 – Gesundheitsgefährdung 569 1ff.
 – Gewerbebedarf 573 53f.
 – Hausfriedensbruch 543 29
 – Hausfriedensstörungen 569 17ff.; 573 95f.
 – in Schriftsatz 542 22
 – Kosten 542 172
 – Mangel der Mietsache 543 116; 569 94
 – Mieterhöhung 573 113
 – Modernisierungsmaßnahme 573 41
 – nach Erwerb in der Zwangsversteigerung 542 134
 – nach Mieterhöhung 561 1
 – Nötigung 543 29
 – Pflichtverletzung 573 8ff., 26ff.
 – Rechtsmittel 542 170
 – Rücknahme 542 86
 – Sanierungsmaßnahme 573 41
 – Schaffung neuen Wohnraums 573b 11
 – Schriftform 542 71; 568 1ff.; 569 15
 – Strafanzeige 543 37
 – Tötlichkeiten 543 29
 – Tierhaltung 543 43, 46
 – Überbelegung 543 54; 573 41
 – Übergabe einer mangelhaften Sache 543 54
 – üble Nachrede 543 29
 – Umdeutung 542 28
 – Umwandlung in Wohnungseigentum 577a 1ff.
 – unerlaubte Gebrauchsüberlassung 543 85

- unerlaubte Gewerbenutzung **573** 40
- unpünktliche Mietzahlung **543** 11; **569** 91; **573** 26, 32
- unseriöses Prozessverhalten **543** 38
- unter Bedingung **542** 15
- Untermiete **573** 39
- Verkauf der Wohnung **573** 78
- Verletzung von Aufklärungspflichten **543** 40
- Verletzung von Vertragspflichten **573** 9, 26
- Verleumdung **543** 29
- vertragswidriger Gebrauch **573** 39f.
- Verzögerung der Übergabe **543** 50
- Verzug mit Betriebskosten **543** 95
- Verzug mit Kautions **569** 37ff.
- Verzug mit Zahlung von Prozesskosten **543** 27
- Wegfall der Geschäftsgrundlage **543** 222
- wg Erhaltungsmaßnahmen **555a** 31
- wichtiger Grund **543** 6
- Widerruf **542** 87
- wirtschaftliche Verwertung **573** 74ff., 101f.
- Zahlungsverzug **543** 12, 91ff.; **551** 25; **560** 37ff.; **569** 48ff., 90; **573** 26ff.
- Zerrüttung der Vertragsgrundlage **543** 9
- zu Protokoll **568** 16
- Zugang **542** 74ff.
- Kündigungsausschluss, Staffelmiete** **577a** 17
- Kündigungsausschlussvereinbarung** **542** 11f.; **555f.** 16, 26; **575** 66ff.; **577a** 9
- Kündigungsberechtigter** **542** 39
- Kündigungsbeschränkung** **550** 16
- Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung** **577a** 1ff.
- Kündigungsempfänger** **542** 31
- Kündigungsfolgeschaden** **542** 92ff.
- Kündigungsfrist** **542** 25; **563** 44; **573a** 17; **573b** 13; **573c** 8; **573d** 8; **575a** 1ff.; **576** 1ff.
- Sonderkündigungsrecht **561** 13
- Kündigungsrecht** **558b** 14
- Abtretung **542** 40
- bei Verweigerung der Untermieterlaubnis **540** 72ff.
- des Erben **564** 32
- Indexmiete **557b** 17
- Staffelmiete **557a** 17
- Kündigungsschutz nach Mieterhöhung** **569** 76
- Kündigungstag** **573c** 8; **575a** 7
- Kündigungstermin** **573c** 8
- Kündigungswiderspruch** **564** 43; **568** 20; **573d** 3; **574** 2ff.; **574a** 2ff.; **575** 60; **575a** 5
- bei Werkwohnung **576a** 1ff.

Kurzarbeitergeld

- Wegfall der Geschäftsgrundlage **535** 580
- Kürzungsbeträge** **559b** 15
- ortsübliche Vergleichsmiete **558** 49
- Kürzungsmittel** **559a** 1
- KWK-Anlage** **555b** 10

Lage

- ortsübliche Vergleichsmiete **558** 34
- Lärm** **535** 401, 480ff.; **536** 68; **543** 43, 70, 75; **578** 20

Lasten

- öffentlich-rechtliche **535** 518

Lastentragung

- Vereinbarungen **535** 519

Lastschriftverfahren

543 127

Lebensgemeinschaft

- als Mieter **535** 194

Lebenshaltungskostenindex

557b 8

Lebenspartner

540 27; **563** 16, 21

Leerstand

556 13; **556a** 11

Leihe

540 21

- Abgrenzung zum Mietvertrag **535** 14

Leistungsprinzip

556 124

Leitungswasserversicherung

538 24

Lieferanten

538 21

Lüftung

578 20

Luxusmodernisierung

555b 31; **559** 12

Mahnschreiben

555 13

Mängel

566 47

Mängel, Mieterhöhung

558 30

Mangel

536 3ff.; **546a** 29; **556** 135, 152

- Kündigung **543** 54, 66, 145; **569** 94

- Schadensersatzansprüche **536a** 1ff., 30; **555a** 32; **555d** 31; **555f.** 14

Mangelanzeigepflicht

536c 1ff.

Mangelbeseitigung

548 68; **563** 32

Mangelkenntnis des Mieters

536b 2, 4ff.

Marktmiete

546a 34

Mehrbelastungsabrede

555c 17; **556** 115,

281; **560** 48

Mietabänderungsvereinbarung

557 2

- Form **557** 3

- Grenzen **557** 11

- Inhalt **557** 8

- Zeitpunkt **557** 7

Mietaufhebungsvertrag

542 1, 14, 28, 30, 92

Mietausfall

538 43; **542** 96; **546a** 46, 58; **548** 7, 23

Mietausfallversicherung

556 73ff.

Mietdatenbank

558a 30; **558e** 1

Miete

- hybride Gegenleistung **535** 521

- Möbliierungszuschlag **535** 527

- Untermietzuschlag **535** 527
- vom Nichtberechtigten **536** 188
- Zuschlag für gewerbliche Nutzung **535** 527

Mieter 535 193

- Betreuer **535** 211
- Eheleute **535** 194
- juristische Person **535** 209
- Lebensgemeinschaft **535** 194
- Nichteheliche Gemeinschaft **535** 206
- Wohngemeinschaft **535** 207

Mieterdarlehen 547 9; **559a** 5**Mieterdienstbarkeit 535** 30**Mieterereinkommen 559** 32**Mieterhöhung 566** 50

- Ausschlussvereinbarungen **557** 15
- Begründung **558a** 8
- bei Untermiete **553** 23
- Formalien **Vorbem 557** 17
- Kostenmietklausel **557** 16
- Kündigungsrecht **561** 1
- mit Vergleichswohnungen **558a** 43
- nach Modernisierung **559** 1
- ortsübliche Vergleichsmiete **558** 1
- Reaktion Mieter **558b** 2
- Rechtsfolgen der Zustimmung **558b** 15
- Sachverständigengutachten **558a** 32
- Teilzustimmung **558** 14
- Werkmietwohnungen **557** 18
- Wohnungsgröße **557** 20
- Zeitmietvertrag **557** 19
- Zustimmung des Mieters **558b** 4
- Zustimmungsklage **558b** 20

Mieterhöhungserklärung

- Absender **Vorbem 557** 21
- Adressat **Vorbem 557** 22
- bei Drittmitteln **558** 63
- Form **Vorbem 557** 23
- Indexmiete **557b** 8, 11
- sonstige Begründungsmittel **558a** 56
- Zugang **Vorbem 557** 22

Mieterhöhungsverlangen 558a 2

- Form **558a** 3
- Inhalt **558a** 5
- Nachbesserung **558b** 36
- Überlegungsfrist **558b** 18
- während des Prozesses **558a** 4

Mieterinsolvenz

- Räumungsanspruch **546** 60

Mietermodernisierung 535 458; **554** 3; **555b** 33**Mieterwechsel 550** 25f.; **556** 39**Mietgarantieklausel 536** 214**Miethöhebeschränkungen Vorbem 557** 15**Mietkaution**

- Enthftungserklärung **535** 222

Mietminderung 536 1ff., 134ff.; **555a** 33; **555d** 30; **555f.** 12**Mietpreisbremse**

- Anwendungsbereich **556d** 8ff.
- Indexmiete **557b** 23
- Nutzungserschädigung **546a** 36
- Staffelmiete **557a** 21
- Übergangsregelungen **556d** 4ff.

Mietpreisüberhöhung 535 548; **546a** 32; **548** 52; **551** 55; **559** 28

- Mietabänderungsvereinbarung **557** 11
- Staffelmiete **557a** 20

Mietpreisübersicht des Finanzamtes 558c 7**Mietrückstände, Verjährung 548** 46; **551** 50**Mietsicherheit 578** 24

- Abrechnung **551** 109
- Abrechnungsfrist **551** 113
- bei Veräußerung **566a** 1ff.
- Enthftungserklärung **535** 222
- Fälligkeit **551** 60
- Geschäftsraummierte **551** 144
- Höhe **551** 46
- nach Vertragsende **551** 108
- Ratenzahlung **551** 65
- Verzinsung **551** 89
- während der Mietzeit **551** 101
- zusätzliche **551** 56

Mietspiegel 558c 1

- Anerkennung **558d** 15
- Aufstellungspflicht **558c** 4
- Beifügung **558a** 14
- Datenauswertung **558d** 12
- Datenerhebung **558d** 8
- Dokumentation **558c** 19
- einfacher **558c** 20
- Erhebungsmethode **558d** 9
- Feldbesetzung **558d** 8
- Fortschreibung **558c** 23
- Gültigkeit **558c** 21
- Interessenverband **558c** 13
- Mieterhöhungsverlangen **558a** 13
- Orientierungshilfen **558d** 23
- qualifizierter **558a** 59; **558b** 32; **558d** 1
- Ratsbeschluss **558c** 12
- rechtliche Qualifikation **558c** 3
- Stichtagszuschlag **558a** 29
- subjektives Recht **558c** 5
- Teil einer Gemeinde **558c** 11
- vergleichbare Gemeinde **558a** 19
- Vermutungswirkung **558d** 25
- Veröffentlichung **558c** 17
- Voraussetzungen **558c** 7

- Zuschläge **558a** 21
- Zuständige Behörde **558c** 10
- Mietspiegelaufstellung** **558c** 6
- Mietspiegelerstellung**
 - anerkannte wissenschaftliche Grundsätze **558d** 4
 - Dokumentation **558d** 13
- Mietspiegelverordnung**
 - Vermutungswirkung **558d** 28
- Mietverhältnis**
 - auf Lebenszeit **542** 143; **544** 15, 26; **572** 11; **575** 69
 - über Wohnraum **535** 17
 - unter auflösender Bedingung **542** 144; **572** 9ff.
 - unter Befristung **542** 145
- Mietverhältnis über Wohnraum** **549** 2
- Mietvertrag**
 - Abgrenzung Leihe/Schenkung **535** 14
 - Einmalmietete **535** 166
 - Entgelt **535** 10
 - Gefälligkeitsverhältnis **535** 11
 - Grundbegriffe **535** 2
 - Nutzungszweck **535** 17
 - Schriftform **535** 34
 - Vertragsschluss **535** 31
 - vom Reißbrett **535** 36
 - zugunsten Dritter **535** 224
- Mietvertragsparteien**
 - Wechsel **535** 228
- Mietvertragsschluss** **556d** 13
- Mietvorauszahlung** **547** 3
- Mietvorauszahlungen** **535** 538
- Mietvorvertrag** **550** 11
- Mietwucher** **535** 563
- Mietzinsreduzierung** **573b** 15
- Mietzweck** **578** 18
- Minderungsausschluss** **536** 148ff., 167ff.
- Minderungsbeschränkung** **578** 25
- Minderungsquote** **536** 140ff.
- Mindeststandard** **555b** 34
- Mischmietverhältnis** **573** 4; **573b** 2; **574** 4; **578** 3
- Mischmietverträge** **565** 17
- Mischraummiete** **555** 2; **577** 10
- Mischraummietverhältnis** **535** 23
- Mischungsverhältnis**
 - ortsübliche Vergleichsmiete **558** 48
- Mithaftung** **566** 62
- Möblierter Wohnraum** **549** 10; **573c** 6
 - Mieterhöhung **558a** 28
- Möblierungszuschlag** **535** 527
 - ortsübliche Vergleichsmiete **558a** 28
- Modernisierende Instandsetzung** **555a** 4

- Modernisierung** **536** 85, 167ff.; **537** 24
 - Begrenzung der Wiedervermietungsmiete **556e** 24
 - Duldungsanspruch **555b** 1ff.
 - Kappungsgrenze **558** 75
 - Kombination Mieterhöhungsmöglichkeiten **559** 1ff.
 - umfassende **556f** 9
 - Vereinbarungen **535** 49, 97; **555c** 29; **555f** 8ff.
 - Zeitpunkt **556e** 31f.
- Modernisierungskündigung** **555c** 1
 - Hinweis auf Härteeinwand **555d** 28
 - Inhalt **555c** 7
 - Sonderkündigungsrecht **555e** 1
 - Vereinfachtes Verfahren **555e** 16
- Modernisierungsmaßnahme** **559** 14
- Modernisierungsmieterhöhung**
 - Abwägung Härtegründe **559** 30
 - Anzurechnende Kosten **559** 16
 - Berechnung **559** 20; **559b** 6
 - Erklärung **559b** 1
 - Erläuterung **559b** 11
 - Form **559b** 2
 - Instandsetzungskosten **559b** 8
 - Kappungsgrenze **559** 21
 - Rechtsnachfolge **559b** 20
 - schnelles Internet **555b** 1; **556** 177ff.
 - Umfang **559** 16
 - Umlagemaßstab **559** 20
 - vereinfachtes Verfahren **559c** 1
 - Verhältnis zu § 558 **559** 3
 - Wirksamwerden **559b** 21
 - Zeitpunkt **559b** 17
- Modernisierungstatbestand** **575** 11, 15
- Monatsmiete** **543** 25, 98, 112
- Müllbeseitigung** **556** 55
- Müllmengenerfassungsanlage** **556** 58
- Musikausübung** **535** 481ff.
- Nachbargemeinde, Mietspiegel** **558a** 20
- Nachbesserung**
 - Mieterhöhungsverlangen **558b** 36
- Nachhaltigkeit** **555b** 23
- Nachholrecht** **569** 52ff.
- Nachlasserbenschulden** **564** 16
- Nachlassinsolvenzverfahren** **564** 20
- Nachlasspfleger** **535** 188
- Nachlasspflegschaft** **564** 28
- Nachlassverbindlichkeiten** **564** 16
- Nachlassverwalter** **535** 191
- Nachlassverwaltung** **535** 128; **564** 19, 37
- Nachträglich entstandene Kündigungsgründe** **573** 94ff.
- Name** **568** 7

Nebenkosten

– Begriff 535 525

Negatives Schuldanerkenntnis 538 11**Neu für Alt** 538 40**Neubau** 536 5, 14, 50

– Begriff 556f 2

– Nutzungsart 556f 5f.

– Stichtag 556f 4

Neubeginn der Verjährung 548 90**Nicht periodische Zahlungsansprüche** 569 58**Nicht zu vertretende Umstände**

– Modernisierungsmieterhöhung 559 40

Nichteheliche Gemeinschaft 535 206**Nichteheliche Gemeinschaften** 540 36;
553 5; 562 14; 563 21**Niederschlagswasser** 556 27**Nießbrauch** 535 139; 550 12; 567 6ff.**Notarielle Beurkundung** 550 27**Notarielle Vollstreckungsunterwerfung**

– als Mietsicherheit 551 44

Nötigung 543 29**Notmaßnahmen** 536a 57**Novation** 535 44; 555a 30**Nutzenergie** 555b 5**Nutzfläche** 536 86**Nutzungsentschädigung** 543 134; 546a 1ff.

– Mietpreisbremse 546a 36

– Verjährung 548 35

– Voraussetzungen 546a 5

Nutzungsweiterung

– Jahressperrfrist 558 12

Obdachloseneinweisung 546a 16**Obhutspflicht** 535 291, 364, 471f.; 543 78**öffentlich geförderte Wohnungen**

Vorbem 557 7

Öffentlich-rechtliche Beschränkungen 578 21**Öffentliche Lasten** 556 11**Öltankversicherung** 556 77**Opfergrenze** 535 328; 536a 51**Optionsrecht** 542 161ff.**Optionsvereinbarung** 550 18**Optische Beeinträchtigungen** 536 89**Ordentliche Kündigung** 573 1ff.**Orientierungshilfe**

– Mietspiegel 558d 33

ortsübliche Vergleichsmiete

– Betrachtungszeitraum 558 40a

– modernisierte Wohnung 558 33

– unerhebliche Wohnwertmerkmale 558 36

Ortsübliche Miete 546a 34**Ortsübliche Vergleichsmiete**

– Begriff 558 18

– Mischungsverhältnis 558 48

Pacht

– Abgrenzung 578 4

Pachtvertrag 550 8**Pandemie**

– Unmöglichkeit 535 578

– Wegfall der Geschäftsgrundlage
535 580**Parabolantenne** 535 462ff.**Parkettboden** 538 61**Parkplätze** 536 90**Patronatserklärung** 551 43**Pauschalwerte** 546a 38; 556 112**Pauschalwerte** 555c 23; 559b 14**Personengesellschaft** 550 32ff.;

577a 28

– Eigenbedarf 573 58

Personenhandelsgesellschaft 564 6;

577a 17

– Eigenbedarf 573 57

Pfändung von Wertpapieren 562 13**Pfändungspfandrecht** 562 27**Pfandverwertung** 562 37**Pflichtverletzung** 573 9

– Vermutung 559d 6

Photovoltaik 555b 15**Plakate** 535 510**Potestativbedingung** 542 15**Praxisschild** 535 511**Preisabrede**

– differenzierte 577 66

Preisbindung Vorbem 557 15**Preisgebundene Mieten** 558 43**Preisgebundener Wohnungsbau**

– Staffelmiete 557a 3

Primärenergie 555b 24**Primärenergiefaktor** 555b 26**Prozesskosten, Kündigung bei**

Zahlungsverzug 543 27

Qualifizierte Abmahnung 543 139**Qualifizierter Mietspiegel** 558d 1

– Fortschreibung 558d 14

– Hinweispflicht im Mieterhöhungs-
verlangen 558a 59

– Mieterhöhungsverlangen 558b 32

Quartalsmiete 543 121**Quittung** 535 576**Quotenabgeltungsklausel** 535 389**Rauchen** 535 370, 473**Rauchverbot** 536 92**Rauchwarnmelder** 555b 54; 556 94**Raummiete** 555 16**Raumsicherungsübereignungsvertrag**

562 36

Räumung 546 30; 578 26

Räumungsanspruch

- gegen Dritte 546 62
- Mieterinsolvenz 546 60

Räumungsfrist 546a 9; 571 6; 575a 6

Räumungsunfähigkeit

- als Härtegrund 574 36ff.

Räumungsvollstreckung 546 76; 562 40

RDM-Immobilienpreisspiegel 558c 7

Realteilung 577 69

Rechnungseingangsprinzip 556 126

Rechtsbedingung 542 16

Rechtseintritt 566 1

rechtsgeschäftsähnliche Handlung 555d 24

Rechtsirrtum 543 22, 108; 560 38; 573 20

Rechtsmangel 536 184ff.; 536a 22; 536b 6

Rechtsschutzversicherung 556 73

Rechtzeitigkeitsklausel 556b 19ff.; 569 55; 573 33

Regressanspruch des Versicherers 538 25ff.

Regressionsmethode 558d 12

Regressverzicht des Versicherers 538 26ff.

Reinigungspflicht 535 345

Renovierungsklausel 535 446

Renovierungskosten 542 101

Renovierungsmaßnahme 537 24; 539 16

Rentenschuld 567 3

Reparaturversicherung 556 73

Reugeld 555 8

Rollstuhl 535 254

Rotationsprinzip 549 40

Rückbau 555b 21

Rückbaupflicht 546 35; 546a 19; 554 28

- Verjährung 548 4, 24

Rückerlangungswille 546a 17

Rückforderung, Begrenzung der

Wiedervermietungsmiete 556d 35

Rückforderungsanspruch

- Rügepflicht 556g 24

Rückgabeanspruch 548 56

- Parteien 546 7, 73

Rückgabeklausel 535 385ff.

Rückgabepflicht 546 1ff.; 546a 7; 570 1ff.; 571 1ff.

- bei Untermiete 546 9

Rückgabeprotokoll 538 9

Rückgewähr

- Mietsicherheit 566a 14ff.

Rücknahme der Kündigung 542 86

Rücktritt 572 2ff.; 577 20

Rügepflicht

- Rückforderungsvoraussetzung 556g 26

Ruhezeiten 535 484

Sachentscheidungs voraussetzung

- Zustimmungsklage 558a 1

Sachmangel 536 3; 543 49

Sachversicherung 538 24; 556 74

Sachverständigengutachten

- als Begründungsmittel 558a 32

Sachverständiger

- Anforderungen an Person 558a 33

Saldoklage 543 134

Sanierungsmaßnahme 537 24

Sanitäre Einrichtungen 536 96

Satellitenanlagen 535 461

Schadensersatz

- Vermutungswirkung 559d 1

Schadenspauschalierung 555 7

Schallschutz 535 239, 250; 536 97

Schätzung

- Erhaltungskosten 559 19

Schenkung 577 27

- Abgrenzung zum Mietvertrag 535 14

Schikane

- Schadensersatzanspruch 559d 9

Schimmelbildung 536 98

Schließenanlage 546 23

Schlüssel 536 99; 546 21; 546a 12

Schmerzensgeld

- Verstoß gegen AGG 535 46

Schonfrist 569 52

Schönheitsreparaturen 535 355ff.;

538 60; 563 31

- Rechtsfolgen bei unwirksamer Klausel 535 405ff.

- Verjährung 548 7, 22, 30, 67

- Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete 558a 22

Schornsteinreinigung 556 72

Schriftform 542 71; 550 1ff., 30

- der Kündigung 568 1ff.; 569 15

- Indexmiete 557b 4

- Staffelmiete 557a 4

Schriftformheilungsklausel 550 91

Schriftformklausel 550 87

Schuldanerkenntnis 538 10f.; 556 222

Schuldbeitritt 551 36

Schuldmitübernahme 551 34

Schule 574 42

Schutzbereich des Mietvertrags 536a 32

Schwangerschaft

- als Härtegrund 574 41

Selbständiges Strafversprechen 555 5

Selbstbeseitigungsrecht des Mieters

- 536a 45ff.; 555 f. 15

Selbsthilferecht 562b 1ff.

SEPA-Lastschrift 556b 14; 558b 9

Sicherheit 536 100

Sicherheitsleistung 562c 1ff.

- Sicherungsabtretung** 551 9
Sicherungseigentum 562 15, 36
Sicherungsübereignung 566a 13
Signaturgesetz 568 18
Sonderkündigungsrecht 558b 13; 566 67
 – bei Tod des Mieters 563a 9
 – nach Mieterhöhung 561 1
 – nach Modernisierungsankündigung 555e 1ff.
Sondernutzungsrecht 567 4
Sonderevereinbarungen 566 28
Sonnenkollektor 555b 16
Sonnenschutz 536 101
Sonstige Betriebskosten 556 89, 97, 108
Sortimentsbindung 535 269; 578 27
Sozialamt 543 105
Soziales Interesse 565 9
Spanne
 – Mietspiegel 558a 17; 558d 23
 – ortsübliche Vergleichsmiete 558 47
Sparbuch 551 8
Sperrecht 562a 5; 562b 5
Sperrfrist für Kündigung 577a 1ff.
Sperrmüll 556 56
Spielplätze 556 69
Spruchbänder 535 510
Staffelmiete 557a 1; 578 31
 – Anwendungsbereich 557a 2
 – Begrenzung der Wiedervermietungsmiete 556d 2
 – Form 557a 4
 – Inhalt der Vereinbarung 557a 8
 – Nutzungsentschädigung 546a 25
 – preisgebundener Wohnungsbau 557a 3
 – Wegfall der Geschäftsgrundlage 557a 24
 – Wirkung 557a 14
Starre Fristen 535 381
Stellplatz 550 40
Stellvertretung, offene Vorbem 557 21
Stichprobe, Mietspiegelerstellung 558d 7
Stichtagsdifferenz 558b 34
Stichtagszuschlag
 – Mietspiegel 558a 29
Stillschweigende Verlängerung des Mietvertrags 545 1ff.
Störung des Hausfriedens 569 19; 573 37
Straßenbaubeiträge 559 8
Straßenreinigung 556 54
Stromsparende Maßnahme 555b 20
Studentenwohnheim 549 38; 551 93
Stufenklage
 – Mieterhöhung 558b 23
Stundung des Herausgabeanspruchs 546a 55
Stundungsvereinbarung 543 109; 548 88
Subjektiver Fehlerbegriff 536 3
Subjektives Recht
 – auf Mietspiegelerstellung 558c 5
Suizidgefahr 569 27
 – als Härtegrund 574 38
Tabellenmethode 558d 12
Tankreinigung 556 34
Tapetenklausel 535 368, 384, 409
Tätlichkeiten 543 29
Tatsachenirrtum 543 125
Tausch 540 22, 24
technische Normen 578 20
Technische Anlagen 555b 14
Technische Normen 535 250; 536 5
Teilabrechnung 556 206
Teilgewerbliche Nutzung
 – Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete 558a 26
Teilklausivmiete 556 112; 560 2
Teilkündigung 542 85; 573b 1ff.
 – rechtlich einheitlicher Vertrag 573b 4
Teilpauschalmiete 556 112
Teilträumung 546 51; 546a 13, 31
Teiltrückgabe 546 49; 546a 13, 31
 – Verjährung 548 18
Teilunwirksamkeit der Mietpreisbrede 556g 8
Teilvermietung 553 11
Teilzustimmung 558b 12
 – Mieterhöhung 558 14
Telefax 542 73; 568 11
Teppichboden 535 303, 324, 364
 – Grundreinigung 535 471
Terrorversicherung 556 76
Testamentsvollstrecker 535 192; 564 37
Textform Vorbem 557 20
Tierhaltung 535 488ff.; 543 43, 46
Tilgungsbestimmung 543 117
Tod des Mieters 563 1ff.; 564 4ff.; 577 33; 577a 10
Träger der Wohlfahrtspflege 549 21
Transparenzgebot 535 68
 – Indexmiete 535 550; 557b 1ff.
 – Übertragung Kleinreparaturen 535 349
Treppenhaus 536 103
Treuepflichtverletzung 550 77 ff
Treuhandkonto 551 74, 85; 566a 11
Treuwidrige Kündigung 573 30
Trinkwasser 536 105
Trinkwasserverordnung 556 23
Typenverschmelzungsvertrag 535 8
Überbelegung 540 32; 573 41
Übergabe einer mangelhaften Sache 543 54

- Übergabeprotokoll** 538 8
- Überlassung** 535 233; 566 7 ff.
- Überlegungsfrist**
 - Kündigung 561 13
 - Mieterhöhungsverlangen 558b 18
- Üble Nachrede** 543 29
- Üblichkeit der Miete** 558 45
- Umbauarbeiten** 543 57
- Umbaumaßnahme** 537 24; 539 16
- Umbauten** 578 17
- Umdeutung der Kündigung** 542 28
- Umdeutung einer Befristung** 575 25
- Umfassende Modernisierung**
 - Begriff 556f 10
 - Folgebermietungen 556f 13
 - Zeitpunkt 556f 12
- Umfeldmängel** 536 9, 24, 107
- Umgestaltung der Mietsache** 555b 35
- Umlage nach Wirtschaftseinheiten** 556a 17, 53
- Umlagemaßstab**
 - bei Gewerbemiete 556a 51 ff.
 - bei Mischnutzung 556a 19 ff.
 - für Betriebskosten 556a 1 ff.
 - für Heizkosten 556a 5
 - für preisgebundenen Wohnraum 556a 32
 - Modernisierungsmieterhöhung 559 20
- Umlagevereinbarung** 556 95
- Umsatzeinbußen** 536 109
- Umsatzmiete** 535 522
- Minderungsausschluss 536 146
- Umsatzsteuer** 535 528; 546a 52; 566 58
- Umsatzzusagen** 536 108
- Umstellungsankündigung** 556c 1
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen** 577 1 ff.; 577a 1 ff.
- Umwelteinflüsse** 536 9
- Unbekannter Erbe** 564 28
- Unerlaubte Gebrauchsüberlassung** 543 85, 160
- Ungeziefer** 536 112
- Ungezieferbekämpfung** 556 61
- Unklarheitenregel**
 - Schönheitsreparaturen 535 399
- Unmöglichkeit**
 - Covid-19 535 578
 - Gebrauchsüberlassung 535 577
- Unpfändbare Gegenstände** 562 17
- Unpünktliche Mietzahlung** 543 11; 569 55, 91; 573 32
- Unter-Unter-Miete** 540 52
- Untergang der Mietsache** 536a 5, 10
- Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch** 541 1 ff., 14 ff.
- Untermiete** 536 187; 538 22; 540 3 ff.; 546a 8, 24; 550 8, 62; 555d 45; 562 14; 565 2 ff; 573 39; 577 36
 - berechtigtes Interesse 553 6 f.
 - Rückgabepflicht 546 9
- Untermietzuschlag** 535 527; 540 66; 553 23; 558 12
- Unternehmer** 535 76
- Unterschrift** 550 37, 63 ff; 568 8
- Untervermieterlaubnis** 540 46; 553 1 ff.
- Untervermietung**
 - Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete 558a 27
- Unwirksame Vereinbarungen** 557 23; 557a 24; 558 82; 558a 63; 558b 41; 559 47; 559a 14; 559b 25; 561 21
 - Indexmiete 557b 24
- Urkundenprozess** 536 196 ff.
- Ursprünglicher Mangel** 536a 16
- Vandalismusschadensversicherung** 556 74
- VDM-Preisspiegel** 558c 7
- Veränderung**
 - Begriff 548 6
- Veränderung von Betriebskosten** 560 1 ff.
- Veräußerung** 566 13 ff.; 566a 3; 567a 1 ff.
- Verbraucherstreitbeilegungsgesetz** 535 106
- Verbrauchervertrag** 535 73, 76
- Verbrauchsausweis** 535 41
- Vereinbarung**
 - über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen 555 f. 1 ff.
 - über Kündigungsfristen 573c 17 ff.; 573d 15 ff.; 575a 10 ff.
 - über Wohnungsgröße 557 21; 558 24
 - unwirksame 557 23; 557a 24; 557b 25; 558 82; 558a 63; 559a 14
- vereinfachtes Verfahren**
 - Modernisierungsmieterhöhung 559c 1
- Vereinfachtes Verfahren**
 - Modernisierungsankündigung 555c 16
- Verfallklausel** 555 6
- Verfolgungsanspruch** 562b 15
- Verfolgungsklage** 562b 19
- Vergleichswohnungen** 558a 43
 - Besichtigung 558a 53
 - Identifizierbarkeit 558a 49
- Verhandlung**
 - Verjährungshemmung 548 75
- Verjährung** 548 1 ff.
- Verjährungsbeginn**
 - Vermieteransprüche 548 15
- Verkehrssicherungspflicht** 535 299 ff., 333 ff.; 536a 27

- Verlängerung der Verjährung** 548 91
Verlängerungsanspruch bei Zeitmietvertrag 575 46
Verlängerungsklausel 542 141, 151; 575 63
Verlängerungsoption 542 161
Verlängerungsvertrag 550 52ff.; 551 16
Verleumdung 543 29
Verlust der Vertragsurkunde 550 51
Vermieter
 – BGB-Gesellschaft 535 113
 – Erbengemeinschaft 535 126
 – juristische Person 535 112
 – Minderjähriger 535 110
 – Person 535 109
 – Personengesellschaft 535 111
Vermieterpfandrecht 546a 19; 562 1ff.; 562a 1ff.; 566 59
 – Mieterinsolvenz 535 221
Vermieterwechsel 535 231; 552 8; 562 5
Vermietung vom Reißbrett 550 36, 41
Vermutungswirkung
 – Mietspiegel 558d 25
 – Mietspiegelverordnung 558d 28
Verpfändung 566a 12
Verpfändung von Wertpapieren 551 39
Verpflichtungserklärung öffentlicher Stellen 569 64
Versicherungskosten 556 73ff.
Versorgungssperre 535 277ff.
Verspätete Rückgabe 546a 1ff.
Verspäteter Widerspruch 574b 11
Verteilerschlüssel 556 150, 161; 556a 6, 55
Vertragliche Schriftform 550 92
Vertragsabschlussgebühr 535 545
Vertragsänderung 555a 28
Vertragsbedingungen
 – vorformulierte 535 53
Vertragsgemäßer Zustand 535 237ff.; 536 3ff.
Vertragslaufzeit 578 29
Vertragsstrafe 555 1ff.
Vertragsverhandlungen
 – Abbruch 535 39
Vertragswidriger Gebrauch 573 39f.
 – Unterlassungsklage 541 3 ff
Vertragszweck, Änderung 535 449
Verwaltungskosten 556 5, 80, 91, 214, 254, 274
Verweisungseinrede 562a 15
Verwender
 – Allgemeiner Geschäftsbedingungen 535 49
Verwendungsersatzansprüche 546 77
Verwirkung 536 166; 545 35; 546 20; 548 95; 556 105, 227
 – Modernisierungsmieterhöhung 559b 19
Verwurzelung im Wohnumfeld
 – als Härtegrund 571 3; 574 20, 35, 40
Verzicht auf Verjährungseinrede 548 93
Verzichtsvertrag 577 64f.
Verzögerung der Übergabe 543 50
Verzug mit der Rückgabe 546a 48
Verzug mit Mangelbeseitigung 536a 28, 45
Videokamera 535 512
Vollmachtsklausel 542 61
Vollstreckungsschutz 546a 9
Vollstreckungsunterwerfung
 – als Mietsicherheit 551 44
Vollstreckungsverzicht 546a 55
Vollwungsverträge 556 158
Vorausverfügung 566b 1ff.
Vorbehalt 556b 22ff.
Vorbehalt des Mieters 536b 15
Vorbehaltseigentum 562 15
Vorenthaltung der Mietsache 537 26; 546a 10; 571 4; 576b 18
Vorfälligkeitsklausel 547 4; 556b 19ff.
Vorgetauschter Eigenbedarf 573 104
Vorkaufsrecht 566 60; 577 1ff. 48ff.
Vormiete
 – Begrenzung der Wiedervermietungsmiete 556e 5
 – Begriff 556e 5f.
 – mangelhafte Mietsache 556e 16
 – Mieterhöhungen 556e 20ff.
 – Veränderungen des Leistungsgegenstandes 556e 9ff.
Vormietrecht 535 38; 550 11
Vorratskündigung 573 49f., 76
Vorschuss für Mangelbeseitigung 536a 54
Vorsorgemaßnahmen 556 7
Vorteilsausgleich 538 40
Vorvertragliche Informationspflichten
 – Informationsmängel, Heilung 556g 22f.
 – Inhalt 556g 12
 – Verletzung 556g 20
Vorwegabzug 556 163; 556a 20
Vorzeitige Rückgabe 546 16
VPI 557b 2ff.
Wärme 578 20
Wärmebedarfsberechnung 559b 13
Wärmecontracting 556 35; 556c 1ff.
Wärmedämmung 555b 13
 – Pauschalwerte 555c 24
Wärmenetz 556c 19
Wärmepumpe 555b 18

- Wärmezähler** 556 35
- Warmwasser** 536 113; 556 47 ff.
- Wartungsklausel** 535 350
- Wartungsvertrag** 556 34, 53, 158
- Warunfunktion** 550 2
- Wascheinrichtung** 556 26, 88
- Wasseraufbereitungsanlage** 556 25
- Wasserkosten** 556 18, 48
- Wasserschaden** 536 114
- Wassersparende Maßnahmen** 555b 29
- Wasserversorgung** 556 18 ff.
- Wasserzähler** 556 24
- Wechsel**
 - der Mietvertragsparteien 535 228
- Wegfall**
 - der Geschäftsgrundlage 537 6
 - des Eigenbedarfs 573 50
- Wegfall der Geschäftsgrundlage** 557a 24
 - Covid-19 535 580
- Wegnahmerecht** 566 36
 - des Mieters 539 25; 552 1 ff.; 562 39
 - Verjährung 548 32, 39
- Weitervermietung** 578 34
- Werbegemeinschaft** 556 261
- Werbetafel** 535 7
- Werkdienstwohnung** 576b 1 ff.
- Werkmietwohnungen** 557 18
- Werktag** 556b 5; 573c 10
- Werkwohnung** 575 16; 576 1 ff.
- Wertsicherungsklausel** 557b 1; 578 31
 - Nutzungsentschädigung 546a 25
- Wettbewerbsverbot** 535 264
- Widerruf der Kündigung** 542 86
- Widerrufsrecht** 535 82
 - Indexmiete 557b 1 ff.
- Widerspruch gegen Gebrauchsfortsetzung** 545 14
- Widerspruchserklärung** 574b 2 ff.
- Widerspruchsfrist** 574b 9
- Widerspruchsklausel** 542 153
- Wiedereinsetzung in den vorigen Stand**
 - Zustimmungsklage 558b 27
- Windenergieanlage** 555b 17
- Winterdienst** 535 308, 336
- Wirkung**
 - der Kündigung 561 18
- Wirtschaftliche Verwertung** 573 74 ff., 101 f.
- Wirtschaftlichkeitsgrundsatz** 556 133 ff., 215; 560 47
- Wirtschaftseinheit** 556 155, 157; 556a 17
- Wohnfläche** 536 115; 558 23
- Wohngemeinschaft** 535 207; 540 19; 549 9; 562 14; 563 26; 563a 3
- Wohnheim** 549 38
- Wohnraum** 535 17
 - Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch** 549 4; 573c 5
 - Wohnrecht** 566c 8
 - schuldrechtliches 535 4
 - Wohnung**
 - Begriff 535 20
 - Wohnungsraumförderungsgesetz**
 - Vorbem 557 10
 - Wohnungseigentum** 555a 14, 44
 - Wohnungseigentümer** 535 137
 - Wohnungsgenossenschaft** 543 87
 - Wohnungsrecht**
 - dingliches 535 141
 - Wohnungstausch** 540 22
 - Wohnungswechsel** 555 f. 25
 - Wohnwertmerkmale** 558 19
 - unerhebliche 558 36
 - Wohnzwecke** 535 17
- Zahlungstermin** 543 139
- Zahlungsverzug** 543 91, 163; 551 22; 560 37 ff.; 569 48, 90; 573 26 ff.
- Zäsur** 566 24
- Zeitmietvertrag** 542 5, 141; 557 19; 575 1 ff.; 577a 9
 - Umdeutung in Kündigungsausschluss 575 25
- Zentralheizung** 556 29
- Zerrüttung der Vertragsgrundlage** 543 9
- Zerstörung der Mietsache** § 536a 10
- Zimmerlautstärke** 535 480
- Zinsvergünstigungen** 559a 4, 6
- Zölibatsklausel** 553 30
- Zubehör** 546 46; 577 11
- Zufall** 538 23
- Zugang Vorbem** 557 22
- Zugesicherte Eigenschaft** 536 182
- Zugluft** 536 133
- Zurückbehaltungsrecht** 536 160 ff.; 543 106 f.; 546a 7; 555a 33; 556b 29 ff.; 566 61; 570 1 ff.; 578 14, 32
 - Mieterhöhung 558b 15
- Zurückweisung**
 - der Kündigung 542 55
 - Vertreterklärung Vorbem 557 21
- Zuschüsse zur Modernisierung** 559a 2
- Zuständige Behörde**
 - Mietspiegelaufstellung 558c 10
- Zustimmung**
 - Form 558b 8
 - konkludent 558b 9
 - zum Mieterhöhungsverlangen 558b 4
- Zustimmungsfrist** 558b 17
- Zustimmungsklage**
 - Sachentscheidungs voraussetzung 558a 1

Zustimmungsprozess

- Beweisaufnahme **558b** 29
- Klagefrist **558b** 20

Zwangsräumung 540 23

Zwangsversteigerung 542 134; **551** 126;
566b 7ff.; **566c** 11ff.; **566d** 8ff.; **577** 20

Zwangsverwalter 535 159

Zwangsverwaltung 551 130; **556** 210;
565 14; **566** 21; **566b** 7ff.; **566c** 11ff.;
566d 8ff.

Zweckentfremdungsverbot 573 55

Zweifamilienhaus **556c** 13; **573a** 5ff.

Zweitwohnung 573 5, 43; **573a** 12ff.;
574 4; 575 10

Zwischenablesung 556 39

Zwischenumzug

– als Härtegrund 574 45

Zwischenvermietung 540 23

Zwischenwasserzähler 556a 3, 34


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG