

Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete

Bub / Treier

6. Auflage 2026
ISBN 978-3-406-76927-6
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.

Sachverzeichnis

Die fetten Zahlen bezeichnen die jeweiligen §§, die mageren Zahlen bezeichnen die jeweiligen Randnummern.

Abbruch

- als Zweckentfremdungshandlung **3** 36, 57, 134
- Ersatzwohnraum, Bedeutung für Genehmigung **3** 57, 74
- Genehmigung **3** 11, 57, 76, 134
- von abbruchreifem Wohnraum **3** 28, 57

Abdingbarkeit

- Aufwendungsersatzanspruch **44** 22
- Verschuldenshaftung **43** 29

Abfall

- Klausel **7** 115 ff., 151

Abgeltungsklausel **19** 251 ff.

- Abnutzungszeitraum **19** 251

abgesonderte Befriedigung **92** 42

Abgrenzung

- Mischmietverhältnisse **16** 107
- Wohn- und Geschäftsraummiete **16** 105 ff.

Ablehnungsrecht **19** 129

Ablesekosten **32** 109

Ablesen

- von Geräten zur Verbrauchserfassung **33** 75

Ablesesystem **33** 46

Ableseunternehmen

- als Auftragsverarbeiter **13** 268
- Datenflüsse bei **13** 14, 15

Ablösevereinbarungen

- Definition **76** 3
- § 4a WoVermittG **76** 10
- Rückforderung nach § 5 Abs. 2 WoVermittG **76** 19

Abmahnung **66** 96

Abmahnung und Fristsetzung **66** 7 ff.

Abnahme und Betrieb der Mietsache

- Abnahmepflicht **25** 8, 18
- Anfangszustand **25** 3
- Angebot **25** 12
- Anker- oder Magnetmieter **25** 30
- Annahmeverzug **25** 10, 11, 12, 13, 15, 16
- Beginn des Mietverhältnisses **25** 1, 7, 8
- Besitz **25** 1, 2, 6, 19
- Betriebspflicht **25** 27, 29, 31, 35, 36
- Betriebsunterbrechung **25** 32
- Beweislastverschiebung **25** 4, 5
- Einkaufszentrum **25** 30
- Einwendungsausschluss **25** 3, 5
- Gebrauchspflicht **25** 20, 23, 36
- Gebrauchsüberlassungspflicht **25** 8
- Gewährleistungsrechte **25** 6
- Grundstücksteile **25** 1
- Heizung **25** 23, 24
- Hinderungsgrund **25** 13
- Konkurrenzschutz **25** 34; **26** 64
- Kündigung **25** 9, 22
- Lösung vom Mietvertrag **25** 2
- Mängel **25** 5, 17
- Mehraufwand **25** 11
- Mietzahlung **25** 13, 37
- Minderungsrecht **25** 5
- Nutzungseinräumung **25** 1
- Obhutspflicht **25** 9, 15, 18, 20, 23
- Protokoll **25** 3, 4
- Schadensersatzansprüche **25** 18
- Schlüssel **25** 1, 2, 12
- Schönheitsreparaturen **25** 32

- Schuldnerverzug **25** 10

- Sortimentsbindung **25** 34; **26** 64

- Überlassung des Mietgegenstandes **25** 1, 18, 19

- Übernahme der Räume **25** 12

- ungerechtfertigte Bereicherung **25** 7

- verbotene Eigenmacht **25** 2

- Verschlechterung der Mietsache **25** 15, 16

- Vertragserfüllung **25** 9

- Vollzug **25** 6, 8

- Vorteilsanrechnung **25** 14

Abnahmefähigkeit **19** 22

Abnutzung

- Beweislast **27** 87 ff., 96

Abnutzungsgebühr **19** 266

Abrechnung der Mietkaution **74** 8

- Abrechnungssfrist **74** 14

- Form und Inhalt der Abrechnung **74** 8

- Verwertung der Barkaution bei Verjährung **74** 58

- Verwertung einer Bürgschaft bei Verjährung **74** 64

- Verwertung eines verpfändeten Kontos bei Verjährung **74** 62

- vorbehaltlose Rückzahlung **74** 19

Abrechnung über Betriebskosten **32** 176

- Abflussprinzip **32** 201

- Abrechnungsprinzip **32** 198

- Abrechnungsreife **32** 320

- Abrechnungssaldo **32** 320

- Abschluss von Nachforderungen des Vermieters **32** 273

- bei Eigentümerwechsel **32** 187

- Berechnung Mieteranteil **32** 257

- durch Zwangs- bzw. Insolvenzverwalter **32** 190

- Einwendungen des Mieters **32** 309

- Fehler **32** 262, 264

- Flächenwerte **32** 252

- Form **32** 216

- Frist **32** 205

- Gesamtkosten **32** 223, 244, 361

- Gliederung nach Betriebskostenart **32** 238

- Grundsatz der Wirtschaftlichkeit **32** 331

- Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen **32** 267

- Inhalt **32** 220

- Korrektur **32** 268

- Lehre von der formellen Wirksamkeit **32** 228

- Leistungsprinzip **32** 199

- Mietbestandteil **32** 319

- Mieterwechsel **32** 215

- Nachforderungen (Fälligkeit und Verjährung) **32** 319

- Pflicht des Vermieters **32** 183

- Rechte des Mieters **32** 287

- Teilabrechnungen **32** 213

- Umlageschlüssel **32** 227, 251, 340, 371

- Verspätung **32** 273

- Vorverteilung **32** 244

- Vorwegabzug **32** 247

- Zeitraum **32** 191

Abrechnungsdaten

- Löschen von **13** 284

- Weitergabe an Dritte **13** 272

Abrechnungsinformationen **33** 86

Abrechnungskosten **32** 109; **33** 116

Abrechnungsunternehmen

- als Auftragsverarbeiter **13** 52, 268
- Weitergabe von Daten an **13** 268
- Weitergabe von Telefonnummern, Einwilligungserfordernis **13** 269

Abschluss des Mietvertrages 9 1 ff.

- Annahme **9** 45 ff.
- Annahmefrist **9** 19 ff.
- Antrag **9** 8 ff.
- Beteiligte Personen **9** 3 ff.
- Beurkundungsabrede **9** 58
- Darlegungs- und Beweislast **9** 179
- Dissens **9** 169 ff.
- Ermächtigung **9** 266 ff.
- Essentialia negotii **9** 114 ff.
- Invitatio ad offerendum **9** 12 ff.
- Kaufmännisches Bestätigungsschreiben **9** 89 ff.
- Konfusion **9** 4
- Konkludenter Vertragsschluss **9** 64 ff.
- Letter of Intent **9** 15 ff.
- Stellvertretung **9** 182 ff.
- Vertragsinhalt **9** 110 ff.

Abschlussfreiheit

- siehe auch Abschlusszwang; Belegungsbindung; Diktier- te Verträge; Vertragsfreiheit
- allgemein **3** 1
- bei Geschäftsraummiete **3** 2
- bei nicht preisgebundenem Wohnraum **3** 3
- bei preisgebundenem Wohnraum **3** 4, 99
- Einschränkungen **3** 3, 4, 5, 99, 212
- Grenzen **3** 1
- Inhalt (ob, mit wem, wie) **3** 1
- verfassungsrechtliche Gewährleistung **3** 1

Abschlussvertreter 19 362**Abschlusszwang**

- siehe auch Belegungsbindung; Diktier- te Verträge
- allgemein **3** 3
- bei preisgebundenen Wohnungen **3** 4, 100
- mittelbarer **3** 100

Abschreibung

- als Teil der Bewirtschaftungskosten **3** 156, 157
- bei Anlagen und Einrichtungen **3** 157
- Höhe **3** 157

Absetzung für Abnutzung (AfA)/Abschreibung 24

- Degressive AfA **24** 11, 12
- Erweiterung **24** 14
- Normalabschreibung **24** 10
- Umbau **24** 13
- Wechsel zur linearen AfA **24** 15

Absonderungsrecht

- am Erlös **21** 10, 70
- in der Insolvenz des Mieters **21** 9, 70
- in der Insolvenz des Vermieters **20** 97, 109

Abstandszahlungen

- Definition **76** 2
- § 4a WoVermittG **76** 6
- Rückforderung nach § 5 Abs. 2 WoVermittG **76** 19

Abtretung 19 114

- Lohn- und Gehaltsansprüche **20** 197 ff.
- als zusätzliche Sicherheit **20** 202
- im Formularmietvertrag **20** 198, 200
- Knebelungscharakter **20** 199
- Unpfändbarkeit **20** 201
- Verwertungsregelung **20** 198
- Wohnraummiete, Höchstgrenze **20** 202
- Sparguthaben **20** 140 ff.
- Vermieterpfandrecht **21** 8, 46
- von Versicherungsansprüchen **20** 12, 22

Abtretungsverbot 19 480 ff.

- Ausschluss der Abtretung **19** 481
- Pflicht zur Abtretungsanzeige **19** 480

Abwägung 65 201 ff.**Abwälzung 19** 216**Abwärme**

- Anlage zur Verwertung von Abwärme **33** 225

Abwasser 32 43**Abwicklung (des Mietverhältnisses) 13** 15, 301; **19** 421 ff.

- als Phase des Mietverhältnisses **13** 12, 220
- Datenflüsse bei **13** 15
- Kautionsabrechnung **13** 15, 301
- Löschung von Mieterdaten nach; siehe Löschung von Daten
- Rechtsgrundlage der Verarbeitung (Art. 6 Abs. 1 lit.b) DS-GVO) **13** 301

Abwicklungsschuldverhältnis 70 33**Abwohnen der Kautio**

- Unzulässigkeit **20** 57

Abzug von der Miete

- s. Minderung, Durchsetzung

Adressaten

- des Zweckentfremdungsverbots **3** 34, 35
- Mieter **3** 35
- Verfügungsberechtigter/Eigentümer **3** 34
- Verwalter **3** 34

- von Sanktionen bei gefördertem Wohnraum **3** 177, 178

AEUV (Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union)

- Art. 16, als Datenschutzgrundrecht und Kompetenz- norm **13** 32, 38
- Art. 17, Status der Kirchen **13** 81
- Art. 288, Rechtsnatur der DS-GVO **13** 47, 65

AGB

- siehe Formularvertrag
- Aufwendungsersatz, Vereinbarung in **100** 88
- Auslegung **9** 421 ff.
- Doppeltätigkeit, Gestattung durch Freizeichnungsklausel **100** 82
- Erfolgsunabhängige Provision, Unwirksamkeit **100** 11, 93
- Ersatzgeschäftsklauseln, Unwirksamkeit **100** 32
- Gebrauchsüberlassung an Dritte **47** 37, 48, 56, 59, 109 f., 145 ff., 210 ff., 236 ff., 246 f., 248 ff.; **49** 96
- Green Lease Gewerberaum **7** 96 ff.
- Green Lease Wohnraum **7** 150 ff.
- Qualifizierter Alleinauftrag, Unwirksamkeit **100** 10
- Reservierungsgebühr, Unwirksamkeit **100** 94
- Vertragsstrafe, Wirksamkeit und Grenzen **100** 98, 99
- Vorkenntnisklausel, Unwirksamkeit **100** 41

AGB-Kontrolle

- Beschaffensvereinbarung (eingeschränkte Kontrolle) **41** 98
- Einbauküche, Gewährleistungsausschluss **41** 49
- Rechtsmängel, Ausschluss der Garantiehaftung **41** 129a
- Wohnfläche, Abkoppelungsklausel **41** 163

AGG 5 51 ff.; **13** 207, 236

- Anwendungsbereich **5** 59 ff.

- Rechtsfolgen **5** 75 ff.

- Zweck **5** 54 ff.

Akkordstörer 92 2**Akteure, Identifizierung 13** 209

- Auftragsverarbeiter; siehe Auftragsverarbeiter
- Verantwortlicher; siehe Verantwortlicher

Aktiengesellschaft

- als Mietvertragspartei **8** 408 ff.
- Vertretung **8** 431 ff.
- Vorgesellschaft **8** 415 ff.
- Vorgründungsgesellschaft **8** 425 ff.

Aktualisierung der Daten 13 259, 264

- Pflicht zur (Art. 5 Abs. 1 lit.d) DS-GVO) **13** 126, 259, 264

Akzessorietät

- der Bürgschaft **20** 154, 163, 169, 182
- des Schuldbeitritts (fehlend) **20** 177

Alleinauftrag

- Siehe Makleralleinauftrag

Allgemeine Aufklärungspflichten **6** 1–11

- Datenschutz **6** 4
- Eigenverantwortung **6** 4
- Erheblicher wirtschaftlicher Schaden **6** 4
- Gewerberaummierte **6** 10
- Grundsatz der Vertragsfreiheit **6** 2
- Pflichten des Mietinteressenten **6** 8–9
- Vermieterpflichten **6** 6–7
- Vorvertragliche Auskunftspflicht **6** 3

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

- Vereinbarung über Nebenkosten **32** 124

Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen

- Anordnung der Zwangsvollstreckung **87** 17
- Ehwohnung **87** 16; **88** 18
- Herausgabeteil **87** 16
- Klausel **87** 28
- Räumungstitel **87** 16
- Schuldnerauskunft **87** 30
- Unterwerfungserklärung **87** 15
- Urkunde **87** 14, 15
- Vergleich **87** 15, 18
- Vollstreckungsorgan **87** 30
- Zuschlagsbeschluss **87** 16
- Zustellung **87** 29

Allgemeinstrom **32** 85**Altbau**

- Mängeltypische Erscheinungen **43** 9
- Minderungsquote, Pauschalierung **42** 42

Alternativwohnung **65** 95**Altersheim**

- Heizkosten **33** 224

Altfälle **12** 69–70; **13** 69

- Eigentumswechsel vor 1.9.2001 **20** 79, 80
- Beweislast **20** 80
- Haftung des Erwerbers **20** 79
- Rückwirkung, unzulässige **20** 79
- Haustürgeschäfte (HausTWG) **13** 69
- Übergangsvorschriften (Tabelle) **13** 69

Altmietverträge **19** 256

- Aufrechnungsklausel **42** 24
- Fälligkeit der Miete **42** 23
- Vorauszahlungsklausel **42** 23

Altschuldenhilfe-Gesetz (AHG)

- Belegungsbindungsgesetze der Länder **3** 102, 208

Altverträge **19** 40**Amtshaftung**

- bei polizeilicher Wiedereinweisung **3** 8

Anbahnung (des Mietverhältnisses) **13** 13, 221

- als Phase des Mietverhältnisses **13** 12, 220
- Datenflüsse bei **13** 13
- drei Phasen der **13** 222
- Einwilligung, Unzulässigkeit **13** 225
- Erforderlichkeit der Datenverarbeitung **13** 227
- Löschpflicht nach **13** 251
- Phasen
 - Besichtigungstermin **13** 222, 228
 - Entscheidungsphase **13** 222, 243
 - Vorvertragliche Phase **13** 222, 229
- Rechtsgrundlagen (Art. 6 Abs. 1 lit.f), lit.b) DS-GVO) **13** 223, 224
- Zulässige Fragen; siehe Mieterselbstauskunft

Anbahnungsverhältnisse **4** 1 ff.**Anderkonto**

- zulässige Anlageform **20** 114

Änderung der Gesellschaftsform **19** 301**Änderung des Vertragszwecks** **19** 10**Änderungen, Abweichungen** **19** 29 ff.**Androhung**

- der Verwertung (Vermieterpfandrecht) **21** 5, 108

Anfänglichen Sachmangel **19** 196**Anfänglicher Rechtsmangel** **34** 12**Anfangsrenovierung** **19** 233 ff., 262**Anfechtung, Unwirksamkeit des Mietvertrags**

- Allgemeines **10** 12 ff.
- Anfechtung wegen arglistiger Täuschung **10** 34
- Anfechtung wegen Drohung **10** 49
- Anfechtung wegen Irrtum **10** 16
- Anfechtungserklärung **10** 52
- Anfechtungsfrist **10** 56
- Anfechtungsgrund **10** 15
- Ausschluss des Anfechtungsrechts **10** 59
- Bestätigung **10** 59
- der Einbringung (Vermieterpfandrecht) **21** 16
- in der Insolvenz **20** 109
- Rechtsmissbräuchlichkeit **10** 61
- Verhältnis zur Gewährleistung **41** 61–65

Anfechtung (des Hauptvertrages)

- Gleichstellung mit Rücktritt/Kündigung aus Anfechtungsgrund **100** 60

- Wegfall des Provisionsanspruchs bei **100** 58

Anfechtung von Rechtshandlungen im Mietverhältnis **93** 113 ff.

- allgemeine Voraussetzungen **93** 117 ff.
- Anfechtungstatbestände **93** 120 ff.
- Bargeschäftsausnahme **93** 130
- Bedeutung der Anfechtung **93** 113 ff.
- Besonderheiten nach dem COVInsAG **93** 114
- Besonderheiten nach dem StARUG **93** 115
- vorsätzliche Gläubigerbenachteiligung **93** 127 ff.

Angabe von Kündigungsgründen **65** 142 ff.

- Kündigungsgründe **65** 144 ff.

Angehörigenbürgschaft

- Sittenwidrigkeit **20** 156

Angemessene Frist **19** 50**Angemessenheit**

- der Datenverarbeitung (Grundsatz) **13** 127, 297
- des Schutzniveaus bei Drittlandsübermittlung **13** 47

Angemessenheitsbeschluss (Adequacy Decision)

- 13** 47
- für die USA **13** 47
- Liste der Länder **13** 47

Ankündigung **19** 49**Ankündigung von Erhaltungsmaßnahmen**

- Fälligkeitsvoraussetzung **28** 19
- Form **28** 18
- Frist **28** 17

Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

- 29** 47 ff.
- Angaben zur Energieeinsparung, erleichterte **29** 63
- Art und Umfang d. Maßnahme **29** 54 ff.
- Beginn und Dauer d. Maßnahme **29** 57
- Betriebskosten, voraussichtliche **29** 60 ff.
- durch Bevollmächtigten **29** 47
- Ersatzwohnung/-unterbringung **29** 56
- Fälligkeitsvoraussetzung **29** 66 f.
- Form **29** 47
- Frist **29** 48
- Hinweis auf Härteeinwand **29** 64 f.
- Mieterhöhung, voraussichtliche **29** 58 f.
- zeitlicher Bezug zur Maßnahme **29** 49

Anlage der Barkautio

- siehe Barkautio, Anlage

Anmietrecht **4** 113 ff.

- Abgrenzung **4** 113 ff.
- Definition **4** 116 ff.
- Vertragsgestaltung **4** 123

Anmietungskosten

- Geräte zur Verbrauchserfassung **33** 117

Annahme der Mietsache

- Vorbehaltlose, bei Mangelkenntnis **45** 24 ff.

Annahmeverzug

- des Mieters **31** 6 ff.
- Mieter **43** 33
- Vermieter **46** 26

Anpassungsklauseln **18** 206**Anpflanzungen**

- Wegnahme **73** 14 ff.

„Anschwärmender“ Nachbar **13** 145

- Auskunftsanspruch über **13** 145
- Interessenabwägung **13** 145
- Vertraulichkeitszusicherung, Wirkung **13** 146

Anspruch auf Rückgabe gegen Dritte **69** 102 ff.

- Geltendmachung **69** 112

Anspruch auf Sicherheitsleistung

- Entstehung **20** 1
- Fälligkeit **20** 30 ff.
- Klagbarkeit **20** 37, 41
- nach Beendigung des Mietverhältnisses **20** 40
- Verjährung **20** 33

Anspruchskonkurrenz

- Vertragliche und deliktische Ansprüche **43** 2

Anwartschaftsrecht

- des Mieters **21** 27, 30, 32
- Vermieterpfandrecht daran **21** 27, 31
- Anwendbarkeit, Mietpreisbremse** **11** 6–10
- Anwendungsvoraussetzungen **11** 14–34
- Verhältnis zu § 5 WiStG und § 291 StGB **11** 11–13
- Wohnraummietvertrag **11** 14–23

Anwendungsbereich der DS-GVO

- persönlich und sachlich **13** 211
- räumlicher (Art. 3 DS-GVO) **13** 45
- sachlicher (Art. 2 DS-GVO) **13** 40
- automatisierte Verarbeitung **13** 40, 41
- Dateisystem **13** 40, 42, 43
- Haushaltsprivileg (Art. 2 Abs. 2 lit.c) DS-GVO) **13** 44
- nichtautomatisierte Verarbeitung **13** 40, 41
- Verstorbene, Daten von **13** 40, 206

Anzeigepflicht

- s. Mängelanzeigepflicht

Anzeigepflicht des Mieters

- bei Aufnahme Dritter in das Mietobjekt **47** 46, 49

Anzeigepflicht des Mieters bei Mängeln **27** 113 ff.

- Beweislast **27** 128 f.
- Erfüllung **27** 121 f.
- Folgen bei Verletzung **27** 123 ff.
- Mangelbegriff **27** 116
- Unverzüglichkeit **27** 121
- Voraussetzungen **27** 115 ff.

Aperiodische Kosten

- Betriebskosten **32** 21
- laufende Entstehung **32** 20

Apotheken

- Störung der Geschäftsgrundlage **56** 94 ff., 120

Äquivalenzprinzip

- Grundlage der Minderung **42** 2, 7, 8
- Störung durch Mangel **42** 40, 53
- Tangierung durch Minderungsausschluss **42** 27, 28

Äquivalenzverhältnis **19** 127**Arbeitgeber**

- Frage nach, bei Mieterselbstauskunft **13** 240

Arglist

- Ausschluss des Gewährleistungsausschlusses **45** 23
- Keine Rolle bei vorbehaltloser Annahme **45** 24
- Verschweigen des Mangels **45** 23

Asbest

- Asbestgefährdung, Minderung **42** 48
- Asbestverseuchung, Minderung 100 % **42** 50

Asymmetrie **19** 387**Aufbaudarlehen**

- Begriff **23** 56
- Darlehen **23** 56
- Kostenmiete **23** 56
- Kriegsgeschädigte **23** 56
- Kündigung **23** 56
- Lastenausgleichsgesetz **23** 56
- Wiederaufbau **23** 56

Auffüllung der Sicherheit

- siehe Wiederauffüllung

Aufhebungsvertrag **68** 44 ff.**Aufklärungspflicht (des Maklers)**

- Siehe auch Schadensersatz, durch Makler; Treuepflicht
- Allgemein **100** 105, 106
- Bei Doppeltätigkeit **100** 106
- Beispiele (Lärm, Tierhaltung etc.) **100** 107
- Haftung gegenüber Dritten (c. i. c.) **100** 106
- Umgang mit Informationen Dritter **100** 108
- Voraussetzungen **100** 106

Auflösende Bedingung **68** 39 ff.**Aufnahme des Partners** **19** 301**Aufnahme sonstiger Dritter** **19** 303

- Überbelegung **19** 303

Aufrechnung **19** 40; **66** 101 ff.

- Ausschluss/Beschränkung (Geschäftsraum) **42** 31
- Ausschluss/Beschränkung (Wohnraum) **42** 22 ff.
- bei Grundsicherungsbezug **13** 256, 257
- mit Bereicherungsanspruch **42** 22, 55
- mit Kautionsrückzahlungsanspruch
 - durch Mieter, Unzulässigkeit **20** 57, 90
 - durch Vermieter **20** 47, 48
- mit Rückforderungsansprüchen **42** 20, 22, 24, 31, 56
- mit überschießendem Kautionsanteil **20** 28
- Verbot bei Unpfändbarkeit (§ 400 BGB) **13** 256
- Vermieterpfandrecht **21** 41
- Vorankündigungsfrist **42** 20, 22, 24

Aufrechnungsverbot **19** 48 ff.

- Entscheidungsreife Forderung **19** 48
- Generelles Aufrechnungsverbot **19** 48

Aufsichtsbehörde

- Befugnisse (Art. 58 DS-GVO) **13** 140
- Geldbußen durch; siehe Geldbußen
- Kooperationspflicht mit (Art. 31 DS-GVO) **13** 181
- Meldepflicht bei Datenschutzverletzung an **13** 182
- Muss-Listen für DSFA **13** 172

Aufstockungspflicht **19** 100**Aufstockungsverpflichtung** **19** 99**Aufwendungsdarlehen/-zuschüsse**

- bei steuerbegünstigten Wohnungen **3** 193
- Ende der Bindungswirkung **3** 185
- im sozialen Wohnungsbau **3** 110

Aufwendungersatz **19** 417 ff.; **44** 1 ff.

- Abgrenzung zu Schadensersatz **43** 44; **44** 16
- Allgemein **100** 88
- Ausschluss **44** 16 ff.
- bei Erhaltungsmaßnahmen **28** 20
- bei Modernisierungsmaßnahmen **29** 96 ff.
- bei voreiliger Selbstvornahme **44** 16 f.
- Eilmaßnahmen **44** 14
- Erforderlichkeit der Aufwendungen **44** 25
- Notmaßnahmen **44** 1, 11 ff.
- Obergrenze **44** 21
- Pauschale (**Bearbeitungsgebühr**) **100** 90
- Rechtsfolge **44** 25 ff.
- Selbstbeseitigungsrecht **44** 1, 4 ff.
- Umfang **100** 89
- Verjährung **44** 30

- Vermietungsaufwand **19** 419
- Verzug des Vermieters als Voraussetzung **44** 1, 4 ff.
- Voraussetzungen **100** 88
- Vorschussanspruch **44** 28 f.
- Wohnungsvermittlung (Sonderregelung) **100** 91
- Aufwendungsersatzansprüche**
- nach Beendigung des Mietverhältnisses **72** 1 ff.
- Aufzug** **19** 68
- Kosten **32** 17, 48
- Notrufsystem **32** 51
- Prüfung **32** 50
- Vollwartungsvertrag **32** 53
- Ausbaupflicht des Mieters** **27** 67 f.
- Ausfall** **19** 49
- Ausfallbürgschaft** **20** 159
- Ausfallgarantie**
- bei Werkförderungsverträgen **3** 241
- Ausgleichszahlung**
- bei Freistellung von der Belegungsbindung **3** 130
- bei Überschreitung der Einkommensgrenzen **3** 123, 199
- bei Zweckentfremdungsgenehmigung **3** 82
- Aushandeln** **18** 32
- Ergebnis des Aushandelns **18** 48
- Aushänge im Gemeinschaftsbereich** **13** 292
- Putzpläne **13** 292
- Rechtsgrundlage **13** 292
- Auskunftsanspruch** **11** 111–119
- des Erwerbers gegen Pfändungsgläubiger **21** 62
- des Mieters
 - bei Verwertung durch Veräußerer **20** 71
 - über Anlage der Barkaution **20** 105, 136
 - über Stand des Kautionsguthabens **20** 136
- des Vermieters
 - über entfernte Sachen **21** 85, 103
- Auskunftsanspruch (Art. 15 DS-GVO)** **13** 1, 132
- Abgrenzung zum nationalen Recht (Belegeinsicht) **13** 136, 279
- als „Magna Charta“ der Betroffenenrechte **13** 132
- „anschwärmender“ Nachbar, Auskunft über **13** 145
- bei Betriebskostenabrechnung **13** 279
- bei Mietpreisbremse **13** 15, 139
- Datenkopie, Recht auf (Art. 15 Abs. 3 DS-GVO) **13** 138, 280
- Erfüllung und Umfang **13** 143
- Rechtsfolgen bei Verweigerung **13** 140
- Schadensersatz bei Verletzung **13** 141, 198
- Unentgeltlichkeit (Konflikt mit NMV 1970) **13** 136, 137, 282
- Zurückbehaltungsrecht bei Verweigerung **13** 1, 142
- Auskunftsrechte** **13** 132
- siehe auch Auskunftsanspruch
- Ausland** **24** 164
- Doppelbesteuerungsabkommen **24** 51
- Grundstück im Ausland **24** 166
- Kapitalgesellschaft **24** 52
- Ort der Leistung **24** 164
- Umsatzsteuer **24** 53
- Vermieter im Ausland **24** 165
- Welteinkommen **24** 50
- Auslandsinsolvenz** **92** 15
- COMI **92** 15
- EUInsVO **92** 15
- Grundsatz der Universalität **92** 15
- Auslegung** **9** 299 ff.
- AGB **9** 421 ff.
- Art der Sicherheitsleistung **20** 6
- Arten **9** 305 ff.
- Bürgschaft oder Schuldbeitritt **20** 177, 180, 188
- Ergänzende Vertragsauslegung **9** 374 ff.
- Gegenstand **9** 331 ff.
- Gesamtverhalten **9** 333 ff.
- Grundsätze **9** 324 ff.
- Mehrdeutige Erklärungen **9** 368
- Prozessuales **9** 369 ff.
- Sicherungsabrede **20** 46
- Systematische **9** 331 ff.
- Treu und Glauben **9** 351 ff.
- Verkehrssitte **9** 336 ff.
- Verzinsungspflicht bei Geschäftsraummiets **20** 122, 123
- Wegfall der Geschäftsgrundlage **9** 417 ff.
- Wortlaut **9** 324 ff.
- Zweck **9** 303 f.
- Ausnahmen von der Steuerbefreiung** **24** 74 ff.
- Betriebsvorrichtungen **24** 76
- Heizungseinbau **24** 78
- Kurzfristige Vermietung **24** 74
- Möblierte Vermietung **24** 77
- Wagenabstellplatz **24** 75
- Ausnahmenvorschriften, Mietpreisbremse** **11** 59–86
- Einfache Modernisierung **11** 69–74
- Erhöhte Vormiete **11** 61–68
- Mieterhöhung **11** 68
- Mietminderung **11** 67
- Neubauwohnungen **11** 78–82
- Qualitative Veränderung **11** 85
- Umfassende Modernisierung **11** 83
- wesentlicher Bauaufwand **11** 84
- Ausschluss der Gebrauchsüberlassung an Dritte** **19** 296 ff.
- Pachtverhältnis **19** 298
- Ausschluss der Gewährleistungsrechte** (§ 536b BGB) **45** 1 ff.
- s. a. Minderung, Ausschluss
- Arglist des Vermieters **45** 23
- bei grob fahrlässiger Unkenntnis **45** 17 ff.
- bei Mangelkenntnis bei Vertragsschluss **45** 7 ff.
- bei Mangelkenntnis nach der Annahme **45** 28 f.
- bei Vertragsänderung **45** 30
- bei vorbehaltloser Annahme **45** 24 ff.
- Beweislast **45** 36
- Erfüllungsanspruch, Unberührtheit **45** 3
- Verletzung der Mängelanzeigespflicht **45** 31
- Vertraglicher **45** 38 ff.
- Ausschlussfrist**
- Härtefall, Mieterhöhung **54** 180
- Äußeres Erscheinungsbild** **18** 59
- Außergeschäftsraumvertrag**
- Siehe auch Widerrufsrecht
- Widerrufsrecht für **Verbraucher** **100** 22
- Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund** **66** 1 ff.
- des Mieters nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB wegen pflichtwidrig verweigerter Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung der Mietsache nach §§ 540, 553 BGB **47** 102, 111, 113, 122; **49** 58
- des Vermieters nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 Alt. 2 BGB wegen vertragswidriger Gebrauchsüberlassung der Mietsache an einen Dritten **47** 86 ff., 182
- Schriftform und Begründungspflicht **66** 13 ff.
- Außerordentliche Kündigung** **19** 393 ff.
- Gefährdung des Vermögens **19** 397
- Mehrfacher Verzug **19** 397
- Verzug mit der Kautionszahlung **19** 397
- Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist** **67** 1 ff.
- Aussonderung** **92** 41
- Aussonderungsrecht**
- siehe Absonderungsrecht
- Ausstrahlungswirkung** **18** 43
- Ausübungskontrolle** **18** 161, 190

Ausweiskopie

- bei Besichtigungstermin, unzulässig **13** 228

Auszahlung 19 217**Auszug**

- siehe Mietverhältnis, Beendigung

Automatisierte Verarbeitung 13 40, 41, 153, 208, 290**AVV (Auftragsverarbeitungsvertrag)**

- siehe Auftragsverarbeitungsvertrag

Badbenutzung zur Nachtzeit 19 278**Badewannen**

- Schadensersatz **71** 88

Balkon

- Einfluss auf Betriebskostenhöhe **32** 393

Balkonkraftwerke 40 29**Bankbürgschaft**

- siehe Bürgschaft

Bankguthaben

- siehe Verpfändung

Bankspesen 32 109**Bankverbindung 13** 14, 254, 259**Barkaution 19** 103; **20** 84 ff.

- Abrechnung **20** 43, 71, 78, 132, 137
- Abwohnen, unzulässig **20** 57
- Anlage **20** 93 ff.
 - Anderkonto **20** 114
 - Anlagepflicht **20** 93, 101, 103
 - Auskunftsanspruch des Mieters **20** 105, 136
 - bei Geschäftsraummiere **20** 45, 101, 102
 - bei Wohnraummiere **20** 93 ff.
 - Durchsetzung durch Mieter **20** 103
 - getrennt vom Vermögen des Vermieters **20** 45, 93, 107
 - Insolvenzfestigkeit **20** 70, 94, 101, 109
 - Kautionskonto **20** 104, 107
 - Nachweis **20** 105
 - Pflichtverletzung **20** 103, 115
 - Sammelkonto **20** 114, 134
 - Schutzgesetz (§ 823 Abs. 2 BGB) **20** 98
 - Treuhandkonto **20** 107, 109, 110, 114
 - Treuhandverhältnis **20** 45, 99
 - Untreue (§ 266 StGB) **20** 99, 110
 - Zurückbehaltungsrecht des Mieters **20** 106
- bei Eigentumswechsel **20** 58 ff.
 - Anspruch des Erwerbers auf Herausgabe **20** 62, 67
 - Haftung des Erwerbers **20** 75
 - Haftung des Veräußerers **20** 77
 - Kautionskonto, Übergang **20** 63 ff.
- Erhöhung **20** 24, 25
- Fälligkeit **20** 30, 32, 84, 85
- gebräuchlichste Sicherheit **20** 1, 5
- Höhe **20** 12 ff., 26
- Leistung **20** 84 ff.
 - Aufrechnung, unzulässig **20** 90
 - bei Mängeln **20** 39, 90
 - Erfüllung **20** 89
 - Ratenzahlung **20** 32, 38, 84, 86, 92
- Rückforderung **20** 28
- Verjährung **20** 29
- Rückgewähr **20** 55 ff.
 - Abrechnungsfrist **20** 40, 44, 56
 - Fälligkeit **20** 56, 57
- Verfallklausel **20** 16, 92
- Verrechnung **20** 50
- Verwertung **20** 46 ff., 52, 54
- Verzugszinsen **20** 37, 91
- Wiederauffüllung **20** 17, 53
- Zinsen **20** 115 ff.
 - bei Geschäftsraummiere **20** 122 ff.
 - Höhe **20** 125
 - Pflicht zur Verzinsung **20** 93, 115

- Steuerliche Behandlung **20** 133 ff.

- Zinseszinsen **20** 103, 129

Barrierereduzierung 40 11**Basisdaten**

- Erhebung bei Betriebskostenabrechnung **13** 262

Basiszinssatz 19 46**Bauabzugsteuer 24** 187 ff.

- Anmeldung, Abführung **24** 199

- Ausnahmen **24** 188

- Bagatellgrenze **24** 196

- Bauleistung **24** 191

- Bauunternehmen **24** 192

- Freistellungsbescheinigung **24** 193

- Vermieter **24** 189

- Wohnungseigentümergeinschaften **24** 190

- Zweiwohnungsregelung **24** 197

BauGB (Baugesetzbuch)

- Sanierungsgebiet **3** 143

Bauherrenprivileg

- bei Eigennutzung von Sozialwohnungen **3** 127

- Entfallen in Neuregelungen **3** 127

- Rechtsnachfolge **3** 127

Baukosten

- siehe auch Gesamtkosten; Wirtschaftlichkeitsberechnung

- als Teil der Gesamtkosten **3** 140, 144

- Baunebenkosten **3** 146, 149

- Definition **3** 144

Baukostenvorschüsse in der Vermieterinsolvenz 94 22 ff.**Baukostenzuschuss**

- Abstandszahlungen **23** 30
- Abwohnen **23** 19, 30, 34
- Abwohnzeit **23** 23
- anrechenbarer **23** 1, 12, 18, 19, 28, 42, 44
- Aufbauleistung des Mieters **23** 20
- Baufinanzierung **23** 23
- Baukostenkostenzuschussgesetz **23** 31, 39
- bauliche Maßnahme **23** 18, 23, 37
- Begriff **23** 1, 29
- Bereicherungsanspruch **23** 35
- Beweisfragen **23** 28
- Eigentumswechsel **23** 23, 39
- Einmalzahlung **23** 18
- Einrichtungsgegenstände **23** 30
- Erfüllung **23** 35
- Erstattung **23** 20, 21, 29, 31, 36; **75** 10
- Erwerber **23** 23, 28, 39
- Finanzierungsbeitrag **23** 23, 28
- Geldleistung **23** 18, 29
- Geschäftsraummiere **23** 31, 33
- Insolvenzen **23** 27
- Kündigungsausschluss **23** 22, 33
- Mieterhöhung **23** 22, 34
- Mietprelsbremse **23** 34
- preisfreier Wohnraum **23** 31
- preisgebundener Wohnraum **23** 21, 31
- Raten **23** 18
- Sachleistung **23** 18, 29
- Sachwert **23** 24, 27
- Schadensersatzanspruch **23** 35
- Schenkung **23** 29
- Schriftformgebot **23** 33
- Staffelmietvereinbarung **23** 34
- Untreue **23** 38
- verlorener **23** 1, 19, 29
- Verrechnung **23** 19, 20
- Verwendungen des Mieters **23** 20
- Wegnahmerecht **23** 31
- Wertausgleich **23** 38
- Werterhöhung **23** 23, 28

- Wohnraummieta 23 21, 33, 39
- Zinsgewinn 23 34
- Zuschussvereinbarung 23 29
- Zwangsversteigerung 23 23, 25, 39
- Zwangsverwalter 23 26
- Baulärm**
 - Minderung 42 47, 48
- Baulasten**
 - keine Betriebskosten 32 33
- Bauliche Änderungen 19 288**
 - Verkleben von Teppichböden 19 289
- Bauliche Mängel 41 131–135**
 - siehe auch Gewährleistung für bauliche Mängel
- Bauliche Veränderung 40 9**
 - Barrierereduzierung 40 11
 - Einbruchsschutz 40 27
 - Elektromobilität 40 18
 - Green Lease 7 126 ff.
 - Interessenabwägung 40 42
 - Steckersolargeräte 7 53 ff.; 40 29
- Baumangel**
 - Anfänglicher 43 7
 - Beweislast (Feuchtigkeitsschäden) 42 15
- Baumfällung**
 - Betriebskosten 32 22
- Bauschutt**
 - Kosten der Beseitigung 32 59
- Bautechnischer Zustand 19 149 ff.**
- BDSG**
 - siehe Bundesdatenschutzgesetz
- Beantragung eines Insolvenzverfahrens 19 399**
- Bearbeitungsgebühr**
 - Siehe Aufwendungsersatz, Pauschale
- Bedarfsklauseln 19 230 ff.**
- Bedingung**
 - auflösende, für Mietvertrag 20 36
 - aufschiebende, für Mietvertrag 20 32, 87
- Bedingung für das Zustandekommen 19 103**
- Beendigung durch öffentliche Maßnahmen 68 53 ff.**
- Beendigung durch Zeitablauf 68 5 ff.**
- Befriedigung des Vermieters**
 - aus Vermieterpfandrecht 21 106 ff.
 - durch öffentliche Versteigerung 21 106
 - durch Pfändungspfandrecht 21 6
 - durch privatrechtlichen Verkauf 21 106
 - vorzugsweise 21 11, 59, 80, 105, 117, 120
- Befristung**
 - der polizeilichen Wiedereinweisung 3 8
 - der Zweckentfremdungsgenehmigung 3 78, 79
- Beginn der Mietzeit 19 22**
 - Ca. Termine 19 22
- Beginn des Mietverhältnisses 17 7**
 - mietfreie Zeit 17 9
- Begleitumstände 18 164**
- Begründungsoption 4 124 ff.**
 - Ausübung 4 131
 - Gestaltungsrecht 4 128
 - Optionsvertrag 4 128
- Beheizung 19 307; 37 7 ff.**
 - Ausfall im Winter, Minderung 100 % 42 39, 50
 - Mangelhafte, Minderung 42 47
 - Ungenügende 42 47
- Behördliche Genehmigung 9 279 ff.**
- Beiträge zu Wasser- und Bodenverbänden**
 - Betriebskosten 32 33
- Belegeinsicht**
 - Art und Weise der Belegpräsentation 32 300
 - Fotokopien 32 305
 - Hinzuziehung Dritter 32 303
 - Nebenkostenabrechnung 32 294
 - Ort 32 304
 - Umfang 32 295
 - vertragliche Vereinbarungen 32 294
 - Verweigerung durch den Vermieter 32 307
- Belegeinsicht (Betriebskosten) 13 270**
 - Auskunftsanspruch nach Art. 15 DS–GVO, Verhältnis zu 13 279
 - Kostenerstattung für Kopien 13 136, 281
 - Rechtsgrundlage (§ 259 BGB) 13 271
 - Weitergabe von Daten Dritter (anderer Mieter) 13 272
 - als berechtigtes Interesse (Art. 6 Abs. 1 lit.f) DS–GVO) 13 274
 - Informationspflicht über 13 277
 - Pseudonymisierung, nicht erforderlich 13 278
- Belegungsberechtigte**
 - allgemein 3 212
 - Haftung für Mietausfall 3 221, 240
 - öffentliche Hand 3 213–225
 - Privatpersonen 3 226–241
 - Abtretung des Belegungsrechts 3 236
 - Sicherung durch Dienstbarkeit 3 235
 - Werkförderungsvertrag 3 230
- Belegungsbindung**
 - siehe auch Belegungsberechtigte; Wohnberechtigungs-schein
 - allgemein 3 4, 99, 100, 115
 - Arten der Belegungsrechte 3 124
 - allgemeines Belegungsrecht 3 124, 216, 217
 - Benennungsrecht 3 124, 216, 219
 - Besetzungsrecht 3 4, 124, 216, 220
 - bei Wohnungsfürsorgewohnungen 3 198
 - Ende der Bindungswirkung 3 179–187
 - Freistellung von 3 128–130
 - Mitteilungspflichten des Vermieters 3 132
 - Rechtsfolgen bei Verstößen 3 133, 176
- Beleuchtung**
 - Kosten 32 67
- Benennungsrecht**
 - siehe auch Belegungsbindung
 - der öffentlichen Hand 3 124, 219
 - im Sanierungsgebiet 3 204
- Benötigen der Wohnräume 65 60 ff.**
 - Weit überhöhter Wohnbedarf 65 69 ff.
 - Zweit- und Ferienwohnungen 65 71
- Berechtigtes Interesse (Art. 6 Abs. 1 lit.f) DS–GVO) 13 106**
 - als Auffangtatbestand 13 106
 - Begriff 13 296
 - bei Belegeinsicht (Daten Dritter) 13 274
 - bei Mieterhöhung (Vergleichswohnungen) 13 288
 - bei Videoüberwachung 13 295
 - Interessenabwägung, dreistufige Prüfung 13 107, 109, 298
 - Widerspruchsrecht des Betroffenen gegen 13 150
- Bereicherungsrecht**
 - Ausschluss bei voreiliger Selbstvornahme 44 16 f.
 - Rückforderungsanspruch 42 55 f.
 - Ausschluss nach § 814 BGB 42 11, 55
 - Kenntnis der Nichtschuld 42 11, 55
 - Verjährung 42 55
 - Verwirkung 42 55
- Bereichsausnahmen 18 61 ff.**
 - Genossenschaftsrecht 18 62
- Bereichsspezifisches Datenschutzrecht 13 18, 76, 213**
 - für Mietverhältnisse 13 214
 - Vorrang vor BDSG 13 76
- Bergarbeiterwohnungsbau**
 - Fortgeltung von Bindungen 3 197, 206
- Berichtigungsanspruch (Art. 16 DS–GVO) 13 132, 149**
- Berliner Räumung 21 1, 12, 13, 67**

Beruf

– Frage nach, bei Mieterselbstauskunft **13** 240

Berufsgeheimnisträger **13** 24, 160

– Abgrenzung zum Datenschutz **13** 24

– als Auftragsverarbeiter, ausgeschlossen **13** 53

Berufsunfähigkeitsklausel **19** 12

Berufsverbote, Notar **100** 8

Berufsverbote, Rechtsanwalt **100** 7

Berufsverbote, Steuerberater **100** 6

Beschaffenheitsvereinbarung

– Ausstattung des Mietgegenstands **16** 51 ff.

– Bauliche Beschaffenheit **16** 51 ff.

– konkludente **16** 15

– Mietfläche **16** 15, 20 ff.

– negative **16** 56

– Negative **42** 26

Beschlagnahme

– der Mietsache **20** 61, 74

Beseitigung eines Prozessvergleichs **95** 101

Beseitigungsansprüche

– Streitwert **99** 33 ff.

Besenreine Rückgabe **19** 238

Besetzungsrecht

– siehe auch Belegungsbindung

– bei Wohnungsfürsorgewohnungen **3** 198, 220

– der öffentlichen Hand **3** 4, 124, 220

Besichtigung durch Vermieter **30** 1 ff.

– Ankündigung des Vermieters **30** 3

– Recht des Vermieters **30** 1 f.

– vertragliche Regelung **30** 5

– Weigerung des Mieters **30** 6

Besichtigungstermin **13** 222, 228

– Ausweiskopie, unzulässig **13** 228

– Wohnberechtigungsschein **13** 228

– zulässige Fragen bei **13** 228

Besitzerräumung **34** 4

Besitzschutz **35** 5

Besondere Kategorien personenbezogener Daten

(Art. 9 DS-GVO) **13** 22, 49, 96, 175, 207, 216

– Begriff (sensible Daten) **13** 49

– Beispiele (Gesundheitsdaten, Religion etc.) **13** 49

– Einwilligung, ausdrückliche **13** 96, 207

– Verarbeitungsverbot mit Erlaubnisvorbehalt **13** 22

Bestand (des Maklers)

– Abgrenzung zum echten Suchauftrag **100** 21

Bestätigungsklausel **19** 134

Bestätigungsschreiben **18** 124

Bestellerprinzip (§ 2 Abs. 1a WoVermRG)

– Allgemein **100** 74

– Beweislast für „ausschließlich“ **100** 76

– Problemfall: Mehrere Suchaufträge **100** 75

– Umgehungsgeschäfte, Verbot **100** 76

Bestimmtheit

– der Einwilligung **13** 91, 92

– des Verarbeitungszwecks; siehe Zweckbindung

Bestimmtheitsgebot **19** 460

Besuche **19** 302

– Höchstdauer **19** 302

– Nachtzeit **19** 302

Besucher

– AGB **47** 214

– Definition **47** 18, 23 ff.

– Erfüllungshilfe **47** 34, 201 ff., 207

– Fehlverhalten **47** 34

– Gebrauchsüberlassung an Dritte **47** 18, 23 ff.

– Haustiere **47** 31

– Überbelegung durch – **47** 53 ff.

– Zurechnung **47** 34, 201 ff., 207

Betriebs- und Offenhaltungspflicht **19** 203

Betriebsaufspaltung **24** 27

Betriebsbeeinträchtigung

– Maßstab für Minderung (Gewerbe) **42** 42

Betriebskosten **18** 101; **32** 11

– siehe auch Bewirtschaftungskosten

– siehe insbes. auch Mietänderung bei Geschäftsraummitte

– Abrechnung **32** 176

– Abrechnung über Vorauszahlungen **32** 176

– Allgemestrom **32** 85

– als Teil der Bewirtschaftungskosten **3** 156, 159

– Änderung bei preisgebundenem Wohnraum **32** 519

– Änderung der Vereinbarung über Schriftform **32** 158

– bei polizeilicher Einweisung **3** 7

– Bewachung **32** 106

– Dachrinnenreinigung **32** 105

– Garage/Tiefgarage **32** 91

– Geschäftsraummitte **32** 6

– Gewährleistung für unwirtschaftliche Heizungsanlage **41** 139, 140

– Gewährleistung für unzureichende Nebenleistungen **41** 260–266

– Hausstrom **32** 85

– Heizkosten **32** 46; **33** 1

– keine Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten **32** 25

– keine Miete i. S. d. § 551 BGB **20** 23

– keine Verwaltungskosten **32** 25

– Kosten der Beleuchtung **32** 67

– Kosten der Gartenpflege **32** 64

– Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung **32** 71

– Kosten der Schornsteinreinigung **32** 70

– Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung **32** 54

– Kosten der Wasserversorgung **32** 33

– Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage/Breitbandkabelanlage **32** 80

– Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung **32** 82

– Kosten des Betriebs der Personen- oder Lastenaufzugs **32** 48

– Kosten des Eigentümers **32** 14

– Kosten durch das Eigentum **32** 17

– Kosten für den Hauswart **32** 74

– laufende Entstehung **32** 20

– laufende öffentliche Lasten des Grundstücks **32** 33

– Mehrbelastungsabrede **32** 161

– Nachforderungen **32** 273

– Nutzergruppen **32** 42

– Pauschale **32** 165, 437

– Pfortnerdienst **32** 108

– Sauna/Schwimmbad/Klimaanlage **32** 90

– Sicherung durch Vermieterpfandrecht **21** 43

– sonstige Betriebskosten **32** 83

– Überprüfung technischer Anlagen **32** 102

– Umlage **32** 8

– Umlage bei Sozialwohnungen **3** 160

– Umsatzsteuer **32** 580

– Vereinbarungen **32** 110

– Vorauszahlungen **32** 171, 500, 502

– während der Mietzeit neu entstehend **32** 159

– Warmwasserkosten **32** 46

– Wartungskosten **32** 103

– Wohnraummitte **32** 6

Betriebskostenabrechnung **13** 1, 14, 15, 256, 261

– Auskunftsanspruch nach Art. 15 DS-GVO **13** 279

– Auswirkung der Minderung **42** 57 ff.

– bei Grundsicherungsempfängern **13** 256

– Belegeinsicht; siehe Belegeinsicht

– Betriebskostendilemma **42** 57

– Datenaktualisierung **13** 259, 264

- Datenerhebung
 - Basisdaten **13** 262
 - Umlagedaten **13** 263
- Gesamtabrechnung **42** 59
- Informationspflichten, erweiterte **13** 121
- Löschen von Abrechnungsdaten **13** 284
- Verrechnung nach § 366 BGB („Scheinproblem“) **42** 58, 59
- Weitergabe an Abrechnungsunternehmen **13** 268
- Zurückbehaltungsrecht bei verweigerter Auskunft **13** 1, 142
- Betriebskostenänderung 32** 429
 - Altverträge **32** 432
 - Änderung der Mietstruktur **32** 431
 - Änderung von Betriebskostenpauschalen **32** 437
 - Vergleichsmietverfahren **32** 430
- Betriebskostenpauschale 18** 130; **32** 163
 - Berechnungsgrundlage für Provision **100** 49
 - Betriebs- und Nebenkosten **32** 165, 437
 - Erhöhungsvoraussetzungen **32** 445
 - Herabsetzung **32** 488
 - Umfang **32** 455
 - Verfahren und Form **32** 466
 - Wirksamkeitszeitpunkt **32** 480
- Betriebskostenvorauszahlung 32** 163
 - Abrechnung **32** 176
 - Herabsetzen **32** 515
 - Umfang der Erhöhung **32** 507
 - Verfahren und Form der Erhöhungserklärung **32** 510
 - von Betriebs- und Nebenkosten **32** 171
- Betriebskostenvorauszahlungen 19** 77
- Betriebspflicht 18** 147
- Betriebsstrom**
 - Kosten **33** 119
- Betroffenrechte (Art. 12–23 DS–GVO) 13** 64, 131, 218
 - Auskunftsrecht (Art. 15); siehe Auskunftsanspruch
 - Berichtigungsanspruch (Art. 16) **13** 149
 - Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18) **13** 152
 - Informationelle Selbstbestimmung als Grundlage **13** 5, 16, 67
 - Lösungsrecht (Art. 17); siehe Löschung von Daten
 - Transparenzgebot (Art. 12) **13** 115, 131
 - Widerspruchsrecht (Art. 21) **13** 132, 150
- Bewachung 32** 106
- Beweis des ersten Anscheins 18** 53
- Beweiserleichterung 18** 40
- Beweislast 18** 54; **19** 27; **42** 65 ff.
 - Anspruch auf Herausgabe vereinnahmter Untermiete **47** 196
 - Arglist des Vermieters **45** 36
 - Aufnahme von Besuchern **47** 26
 - Abschluss der Gewährleistung **45** 36
 - bei Verletzung der Anzeigepflicht des Mieters **27** 128 f.
 - Eigentum an eingebrachten Sachen **21** 23, 24
 - Erfolg der Mängelbeseitigung **42** 16
 - Erlöschen des Vermieterpfandrechts **21** 82
 - Feuchtigkeitsschäden **42** 15 f.
 - Gebrauchsüberlassung an Dritte nach § 553 BGB **49** 109
 - Grob fahrlässige Unkenntnis **45** 36
 - Haftung des Veräußerers **20** 77
 - Höhe der Zinsen **20** 103
 - Kautionsübergabe bei Altfällen **20** 80
 - Mangel bei Vertragsschluss **43** 24
 - Mangel, Vorliegen **42** 5, 14, 65 f.
 - Mangelursache **42** 5, 14
 - Pflichtverletzung des Mieters **42** 14
 - Schadensersatz **43** 24, 30
 - Sphärentheorie **42** 14, 15; **43** 30
 - Unerheblichkeit des Mangels **42** 67
- Unpfändbarkeit **21** 33
- Verzug des Vermieters **43** 39
- Beweislastumkehr**
 - Aufnahme von Besuchern **47** 26
- Beweisverwertungsverbot 13** 312
 - Abwägung im Einzelfall **13** 314
 - bei datenschutzrechtswidrig erlangten Erkenntnissen **13** 312
 - Fruit of the Poisonous Tree–Doktrin **13** 312
- Bewertung von Grundstücken 24**
 - Bebaute Grundstücke **24**
 - Ertragswertverfahren **24** 209 ff.
 - Sachwertverfahren **24** 220
 - Unbebaute Grundstücke **24**
- Bewirtschaftungskosten 19** 64
 - siehe auch Kostenmiete; Wirtschaftlichkeitsberechnung
 - Abschreibung **3** 157
 - allgemein **3** 156
 - Betriebskosten **3** 159, 160
 - Instandhaltungskosten **3** 161, 162
 - Mietausfallwagnis **3** 163
 - Verwaltungskosten **3** 158
- Bezugsfertigkeit 19** 22
- Bezugsfertigstellung 19** 139
- BGH (Bundesgerichtshof)**
 - Grundsatzentscheidung zu Art. 82 DS–GVO **13** 193
 - Rechtsprechung zu
 - Belegeinsicht **13** 271
 - „digitaler Nachlass“ **13** 206
 - Hinweisgeber („anschwärmender Nachbar“) **13** 146
 - Mietschuldenfreiheitsbescheinigung **13** 247
 - Tierhaltung **13** 245
 - Unterlassungsanspruch **13** 200
 - Verwertungsverbot **13** 312, 314
- Billiges Ermessen 19** 125
- Bindungswirkung (bei gefördertem Wohnraum)**
 - Beginn **3** 111
 - Dauer **3** 179
 - Ende **3** 179–187
 - bei freiwilliger Rückzahlung **3** 182–184
 - bei unfreiwilliger Rückzahlung **3** 180, 181
 - bei Zwangsversteigerung **3** 187
 - durch Zeitablauf **3** 179
 - Nachwirkungsfrist **3** 180, 182, 187
 - Wegfall, Rechtsfolgen **3** 191, 192
- Biogas 33** 226
- Blitzschutzanlage 32** 103
- Bohrlöcher**
 - Schadensersatz **71** 74
- Bonität**
 - des Mieters **20** 14, 22
- Bonitätsauskünfte**
 - Abfrage durch Vermieter **13** 250
 - Anforderung von Mietinteressenten **13** 249
 - Einwilligungserklärung, Unwirksamkeit **13** 250
- Bonitätsprüfung**
 - zulässige Fragen bei **13** 229, 241
- Brandbekämpfung 19** 69
- Brandschaden 27** 96
- Brandschutzanlage 32** 103
- Brandversicherung 19** 311
- Breitbandkabel 19** 275
- Brennstoff**
 - Kosten **33** 122
- Briefkästen 13** 290
 - Anbringung von Namen **13** 290, 291
- Bruchteilsgemeinschaft**
 - Ehegatten **8** 133
 - Mietvertragspartei **8** 109 ff.
- Brutto-Miete 32** 120

Bruttomiete

- Berechnungsbasis der Minderung **42** 52 ff.
- Berechnungsgrundlage für Provision **100** 47
- Definition **42** 53, 57

Bügelmaschine 32 82**Bundesdatenschutzgesetz (BDSG)**

- als Auffanggesetz **13** 76
- Anwendungsbereich **13** 75
- Datenschutzbeauftragter, Benennungspflicht (§ 38) **13** 153
- Strafrechtliche Sanktionen (§ 42) **13** 28
- Videoüberwachung (§ 4) **13** 293

Bundesländer 24 240**Bundesrecht 13** 75

- Gesetzgebungskompetenz **13** 72, 74
- Verhältnis zu Landesrecht **13** 77, 79

Bürgergleiche Haftung 19 6**Bürgschaft 19** 116 ff.; **20** 150 ff.

- Abgrenzung zum Schuldbeitritt **20** 177, 182, 188, 190
- Akzessorietät **20** 154, 163, 169, 182
- Angehörigenbürgschaft **20** 156
- auf erstes Anfordern **20** 161 ff.
 - im Geschäftsraummietrecht **20** 161, 163
 - im Wohnraummietrecht **20** 163
 - Unwirksamkeit **20** 163
- Ausfallbürgschaft **20** 159
- bei Eigentumswechsel **20** 60, 174
- Dauer **20** 166
- Einrede der Anfechtbarkeit **19** 116
- Einreden des Bürgen **20** 160
- Erlöschen **20** 169
- Höhe **20** 12, 151
- Kumulationsverbot **20** 12, 151, 152
- Kündigung **20** 17, 170, 171
- Mietausfallbürgschaft **20** 159
- Schriftform **20** 158
- selbstschuldnerische **20** 160
- Sittenwidrigkeit **20** 156, 157
- Summierungseffekt **20** 152
- Umfang **20** 164, 165, 167
- unaufgeforderte **20** 22, 153
- Verjährung **20** 172
- Verwertung **20** 160, 175, 176
- zur Abwendung der Kündigung **20** 22, 153

Bußgelder

- siehe Geldbußen

Centermanagement 19 64**„Change of Control“-Klausel 47** 236 ff.**Change of Control-Klauseln 19** 16 ff.

- Kontrollwechsel **19** 16

Charta der Grundrechte (GRCh) 13 7, 33

- Anwendungsbereich **13** 33, 34
- Art. 8, Datenschutzgrundrecht **13** 35, 38, 123
- Rechtsverbindlichkeit **13** 7, 33
- Verhältnis zum Grundgesetz **13** 67, 68

cic

- Verhältnis zur Gewährleistung **41** 66–67

CO2-Kosten 33 256**Concierge 32** 78, 108**Contracting 32** 123; **33** 9, 23, 148; **37** 15

- Betriebsführungscontracting **33** 157
- Direktcontracting **33** 154

Corona-Pandemie

- Störung der Geschäftsgrundlage **56** 4 ff., 121

Couchsurfing 47 29**Covid-19-Pandemie 41** 221, 268–274

- Heimverträge **41** 274
- Höhere-Gewalt-Klauseln **41** 269
- Staatshaftung **41** 272
- Störung der Geschäftsgrundlage **41** 268–270

- Versicherungsleistungen **41** 273
- Verwendungsrisiko des Mieters **41** 271, 274
- Wohnraum-Mietverhältnisse **41** 274

Culpa in contrahendo 5 1 ff.

- Anspruchsverpflichteter **5** 34 ff.
- Beweislast **5** 48 ff.
- Haftung des Maklers gegenüber Dritten **100** 106
- Pflichtverletzungen **5** 5 ff.
- Rechtsgrundlage **5** 1 ff.
- Umfang des Schadenersatzes **5** 34 ff.
- Verjährung **5** 48 ff.
- Vertragliche Haftungsbeschränkung **5** 48 ff.

Dach und Fach

- Überwälzung der Instandhaltung (Gewerbe) **42** 33

Dachgarten

- Einfluss auf Betriebskostenhöhe **32** 393

Dachrinnenheizung 19 69**Dachrinnenreinigung 19** 69

- Kosten **32** 105

Darlegungs- und Beweislast 65 217 ff.

- siehe Beweislast

Data-Breach

- siehe Datenschutzverletzung

Dateisystem 13 40, 42

- als Voraussetzung der Anwendbarkeit der DS-GVO **13** 40, 208, 290

- Begriff (Art. 4 Nr. 6 DS-GVO) **13** 42

- Beispiele (Aktenschränk) **13** 43

Datenflüsse im Mietrecht 13 12

- bei Abwicklung **13** 15

- bei Anbahnung **13** 13

- bei Durchführung **13** 14

Datenminimierung 13 127

- bei Mieterselbstauskunft **13** 128
- bei Videoüberwachung **13** 297
- Grundsatz (Art. 5 Abs. 1 lit.c) DS-GVO) **13** 127
- zeitlicher Aspekt (Speicherbegrenzung) **13** 129

Datenschutz

- Abgrenzung zu Datensicherheit und Geheimnisschutz **13** 23

- Begriff (Art. 1 Abs. 2 DS-GVO) **13** 25

- durch Technikgestaltung (by Design) **13** 157

- durch Voreinstellung (by Default) **13** 157

- Historie **13** 3

- im Prozess; siehe Prozessuals

- Sinn und Zweck **13** 16

Datenschutzbeauftragter (DSB) 13 153

- Benennungspflicht

- bei Erforderlichkeit einer DSFA **13** 153, 171

- nach BDSG (§ 38) **13** 153

- nach DS-GVO (Art. 37) **13** 153

- Kontaktdaten in Datenschutzerklärung **13** 120

Datenschutzerklärung 13 114, 116

- als Erfüllung der Informationspflichten **13** 117

- Form (elektronisch, Verweis) **13** 118

- Inhalt

- Angaben zum Verantwortlichen **13** 119

- bei Betriebskostenabrechnung **13** 121

- Kontaktdaten des DSB **13** 120

- Muster (Haus & Grund) **13** 118

- Zeitpunkt der Zurverfügungstellung **13** 118

Datenschutz-Folgenabschätzung (DSFA) 13 170

- Erforderlichkeit (bei hohem Risiko) **13** 171

- Kausalzusammenhang mit Pflicht zur Benennung eines DSB **13** 153, 171

- Muss-Listen der Aufsichtsbehörden **13** 172

- Videoüberwachung als Anwendungsfall **13** 171

- Zeitpunkt der Durchführung **13** 173

Datenschutzgrundrecht

- nach AEUV (Art. 16) **13** 32, 38

- nach GRCh (Art. 8) **13** 35
- nach Grundgesetz (informationelle Selbstbestimmung) **13** 5, 67
- Datenschutzrecht**
 - als Querschnittsmaterie **13** 2, 319
 - anwendbares; siehe Rechtsrahmen
 - Historie **13** 3
 - kirchliches; siehe Kirchliches Datenschutzrecht
 - Normhierarchie **13** 29
 - Rechtsanwendung (Prüfungsschema) **13** 204
- Datenschutzverletzung (Data-Breach)**
 - Begriff (Art. 33 DS–GVO) **13** 180
 - Benachrichtigungspflicht gegenüber Betroffenen (Art. 34 DS–GVO) **13** 181
 - Dokumentationspflicht **13** 182
 - Meldepflicht an Aufsichtsbehörde **13** 180, 182
- Datensicherheit** **13** 23, 26, 154
 - Grundsätze (Art. 5 Abs. 1 lit.f), Art. 32 DS–GVO) **13** 26, 155, 158
 - Pflichten des Verantwortlichen (Art. 24 DS–GVO) **13** 156
 - risikobasierter Ansatz **13** 156
 - Technische und organisatorische Maßnahmen (TOM); siehe TOM
- Datenverarbeitung**
 - siehe Verarbeitung
- Dauer des Beschäftigungsverhältnisses**
 - Frage nach, unzulässig **13** 240
- Debt equity swap** **92** 6
- Deichabgaben**
 - Betriebskosten **32** 33
- Dekorationsmängel** **19** 210
- Dienstbarkeiten** **1** 97
- Diktierte Verträge**
 - als Einschränkung der Abschlussfreiheit **3** 5
 - Einweisung nach § 1568a BGB **3** 5
 - polizeiliche Einweisung **3** 5–8
- Doorman** **32** 78, 108
- Doppeltätigkeit**
 - Siehe auch Verwicklung
 - Allgemein **100** 80
 - Gewerbliche Räume, Zulässigkeit **100** 82
 - Verwicklung des Provisionsanspruchs bei Vertragswidrigkeit **100** 79
 - Wohnungsvermittlung, Unzulässigkeit **100** 81
- Doppelvermietung** **9** 287 ff.; **34** 12
 - Ansprüche bei Überlassung **9** 296 ff.
 - Einstweiliger Rechtsschutz **9** 290 ff.
 - Rechtsmangel **43** 13
 - Unvermögen **46** 14
- DPA (Data Processing Agreement)**
 - siehe Auftragsverarbeitungsvertrag
- Drittabrechnung**
 - Nebenkosten **32** 123
- Dritte**
 - Einbeziehung in Schutzbereich des Mietvertrags **43** 16, 50
 - Mangelverursachung durch **42** 13, 28, 32
- Dritte iSv §§ 540, 553 BGB**
 - Angestellte **47** 21, 49 ff., 160
 - Besitztidiener **47** 49 ff.
 - Besucher **47** 18, 23 ff.
 - Definition **47** 20 ff.
 - Ehegatten **47** 16, 35 ff., 54, 78, 207, 214; **49** 2
 - Eltern **47** 42
 - Familienangehörige/Familienmitglieder **47** 20, 42 ff.
 - Geschäftsraummieter **47** 9 ff.
 - Geschwister **47** 43
 - Großeltern **47** 42
 - Lebenspartner iSd LPartG **47** 36 f., 43
 - Lebenspartner, nichtehelicher **47** 16, 39, 151; **49** 13; **50** 12
 - Nichten/Neffen **47** 43
 - Schwiegereltern **47** 42
- Dritter**
 - Abschluss des Hauptvertrags durch **100** 33
 - Voraussetzung für Provisionsanspruch **100** 31
- Dritter Förderungsweg**
 - siehe auch Geförderter Wohnraum
 - allgemein **3** 101, 210, 211
 - Belegungsbindung **3** 210
 - einkommensorientierte Förderung **3** 101, 211
 - Mietpreisgestaltung **3** 210
- Drittländer**
 - Angemessenheitsbeschluss **13** 47
 - Gefahren der Übermittlung **13** 46
 - Übermittlung an **13** 46
 - Verbot mit Erlaubnisvorbehalt **13** 46
- Drittschadensliquidation** **47** 159; **50** 19, 23 f.
- Drittschutz des Mietvertrags** **50** 3 ff.
- Drittwiderspruchsklage** **20** 96, 97
- Drucktechnisches Hervorheben** **18** 119
- DS–GVO (Datenschutz–Grundverordnung)**
 - Anwendungsbereich; siehe Anwendungsbereich der DS–GVO
 - Begriffsbestimmungen (Art. 4); siehe jeweiliges Stichwort
 - Betroffenenrechte (Art. 12–23); siehe Betroffenenrechte
 - Geldbußen (Art. 83); siehe Geldbußen
 - Grundsätze der Verarbeitung (Art. 5); siehe Verarbeitungsgrundsätze
 - Inkrafttreten **13** 7
 - Öffnungsklauseln **13** 8, 65, 66
 - Rechtsgrundlagen der Verarbeitung (Art. 6, 9); siehe Rechtsgrundlagen
 - Rechtsnatur (Hybrid aus Verordnung und Richtlinie) **13** 65
 - Schadensersatz (Art. 82); siehe Schadensersatz
 - Verhältnis zu nationalem Recht **13** 8, 65, 68
- Dübel**
 - Schadensersatz **71** 74
- Dübellöcher** **19** 430
- Duldungspflicht** **19** 318 ff.
 - des Vermieters bei Entfernung **21** 60, 69, 71, 72
- Duldungspflichten des Mieters**
 - Anbringung von Verbrauchserfassungsgeräten **29** 7
 - Besichtigung **30** 1 ff.
 - Duldungserklärung des Mieters **29** 77
 - Durchsetzung der – **28** 15 f.; **29** 76 f.
 - Eigentumswohnung **28** 14; **29** 8
 - Erhaltungsmaßnahmen **28** 10 ff.
 - Mitwirkungspflicht **28** 12; **29** 73
 - Modernisierungsmaßnahmen **29** 70 ff.
 - Untermieter **28** 13; **29** 72
- Durchführung (des Mietverhältnisses)** **13** 14, 253
 - als Phase des Mietverhältnisses **13** 12, 220
 - Datenflüsse bei **13** 14
 - Rechtsgrundlage (Art. 6 Abs. 1 lit.b) DS–GVO) **13** 253
- Durchschnittsbürger** **18** 175
- Durchsuchung**
 - Anordnung **91** 11, 22, 28
 - Anschlusspfändung **91** 29
 - Anwesenheit des Gläubigers **91** 26
 - begleitende Sachpfändung **91** 31
 - Ermächtigung zum Betreten **91** 17
 - Rechtsschutzbedürfnis **91** 24
 - Verhältnismäßigkeit **91** 25
 - Vollstreckungsgegenstand **91** 9
 - Zwangsmaßnahme **91** 10

E-check

- Betriebskosten 32 22

Echter Suchauftrag

- Siehe Suchauftrag, echter

EGBGB (Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche)

- Art. 238, Mietspiegel 13 8, 18, 76, 113, 285

Ehegatten

- Abschluss des Hauptvertrags durch 100 33
- als Mietvertragspartei 8 132 ff.
- Aufnahme in die Wohnung 47 35 ff., 54, 214; 49 2
- Bruchteilsgemeinschaft 8 133
- kein Dritter iSv § 540 BGB 47 16, 35, 78, 207; 49 2
- Verflechtung 100 67
- Zuweisung der gemeinsamen Wohnung durch Gericht 47 40 f.

Ehewohnung 47 36, 40 f.**Ehrlicher Makler**

- Rolle bei zulässiger Doppeltätigkeit 100 82

Eichkosten

- Betriebskosten 32 22, 34, 46; 33 134

Eichpflicht 33 64**Eigenbedarf 65 45 ff.**

- Anbiefpflicht 65 96 ff.
- Bedarfsperson 65 49 ff.
- Gerichtliche Überprüfbarkeit 65 72 ff.
- Juristische Personen; Gesellschaft bürgerlichen Rechts 65 57 ff.
- Kündigungssperre nach Umwandlung 3 189
- Leerstehenlassen aus 3 54

- Rechtsmissbräuchliche Kündigungen 65 85 ff.
- Vorgetäuschter, als Pflichtverletzung 46 43
- Vorhersehbarkeit 65 92 ff.
- Wegfall 65 90
- Zeitpunkt 65 83 ff.

Eigenbedarfskündigung

- GbR 8 354 ff.

Eigennutzung

- von gefördertem Wohnraum 3 126–127
 - Bauherrenprivileg 3 127
 - Genehmigungspflicht 3 126

Eigentümer-Besitzer-Verhältnis

- nach Mietende 70 102

Eigentumswechsel 19 109; 20 58 ff.

- Altfälle (vor 1.9.2001) 20 79, 80
- Anspruch des Erwerbers auf Sicherheit 20 58, 68
- Barkauten 20 62 ff.
- Bürgschaft 20 60, 174
- Haftung des Erwerbers 20 75, 77
- Haftung des Veräußerers 20 77, 78
- Kautionskonto 20 63 ff.
- Pflichtenübergang 20 76
- Vermieterpfandrecht 21 49
- Vertragsübernahme 20 60
- Verwertung durch Veräußerer 20 71, 78
- Zwangsversteigerung 20 61
- Zwangsverwaltung 20 61, 74, 81

Eigentumswohnung, vermietete 13 319

- Sondereigentumsverwalter, Stellung als Auftragsverarbeiter 13 321
- Vermieter, Stellung als Verantwortlicher 13 320
- WEG-Verwalter, Stellung als Verantwortlicher 13 322

Eigentumswohnungen 24; 24 154 ff.

- Gemeinschaftseigentum 24 34, 154 ff.
- Option der GdWE 24 160
- Umsatzsteuerpflichtige Verwendung 24 158 ff.
- Werbungskosten 24 31, 32
- Zinseinkünfte 24 36

Eigenverwaltung 92 11**Einbringung von Sachen 21 14, 15 ff.**

- Begriff 21 15
- Geschäftsfähigkeit 21 16
- Kraftfahrzeug 21 17
- nur vorübergehend 21 17
- Realakt 21 16
- Tageskasse 21 18
- Zeitpunkt 21 14
- Zustimmung des Vermieters 21 15

Einbruchsschutz 40 27**Eingabekontrolle**

- als TOM 13 164

Eingeschränkte Inhaltskontrolle 18 67**Einheitliches Rechtsgeschäft 14 322 ff.****Einheitsverfahren 92 1, 8****Einkommensgrenzen**

- bei Wohnberechtigungsschein 3 118–120
- bei Wohnungsfürsorgewohnungen 3 199
- einkommensorientierte Förderung 3 211
- Höhe 3 118
- Überschreitung 3 120, 123

Einkünfte aus Gewerbebetrieb 24 3**Einkunftsart**

- Vermietung und Verpachtung 24 4

Einrede

- der Verjährung 20 172
- der Vorklage 20 159, 160, 176
- des Bürgen 20 27, 152, 160

Einrohrheizung 33 223**Einschränkung der Haftung 19 350 ff.**

- Freizeichnung 19 350
- Sachgerechte Einschränkungen 19 352

Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DS-GVO) 13 132, 152**Einseitige Erhöhungserklärung 57 5–49**

- Ausschluss der Erklärung 57 42–46
- formelle Voraussetzungen 57 18–31
- materielle Voraussetzungen 57 7–17
- Rückforderungsanspruch 57 47
- Wirkung der Erhöhungserklärung 57 37–41

Einsichtsrecht in Belege 57 32–35**Einstweilige Verfügung**

- auf Erteilung einer Erlaubnis zur Gebrauchüberlassung an Dritte 47 113; 49 57, 116 ff.
- zur Sicherung der Kauten 20 113
- zur Sicherung des Vermieterpfandrechts 21 84, 94, 104

Eintritt in Mietvertrag 60 1 ff.

- Eintrittsberechtigte Personen 60 3 ff.
- Gemeinsamer Haushalt 60 7 ff.
- Mitmieter 60 34 ff.
- Tod des Mieters 60 4

Eintrittsrecht des Ehegatten und von Familienangehörigen 19 404

- Modifizierung der Rangfolge 19 404

Einvernehmliche Vertragsaufhebung 19 369**Einwand**

- Minderung als 42 3

Einweisung

- nach § 156aa BGB 3 5
- polizeiliche (Obdachlosigkeit) 3 5–8, 225
 - Amtshaftung 3 8
 - Dauer 3 8
 - Nutzungsentschädigung 3 7
 - Schadensersatz 3 7
 - Voraussetzungen 3 6

Einwilligung (Art. 6 Abs. 1 lit.a), Art. 9 Abs. 2 lit.a) DS-GVO) 13 88

- als Rechtsgrundlage 13 87, 88, 217
- Anforderungen an 13 89
 - Bestimmtheit 13 91
 - Form 13 97

- Freiwilligkeit **13** 90
- Informiertheit **13** 93
- bei Mietersebstauskunft, Unzulässigkeit **13** 225
- bei sensiblen Daten (ausdrückliche) **13** 96, 207
- Geschäftsfähigkeit, nicht erforderlich **13** 98
- Kopplungsverbot **13** 88, 90, 226, 250
- praktische Relevanz, geringe („unbrauchbar“) **13** 88
- Widerruflichkeit (Art. 7 Abs. 3 DS-GVO) **13** 88, 99, 212
 - Löschpflicht nach Widerruf **13** 100, 302
- Einwohnermeldeamt**
 - siehe Meldebehörde
- Einzelantenne** **19** 273
- Einzelfallbezogene Billigkeitspunkte** **19** 451
- Einzelwasserzähler** **32** 25
- Einzelzwangsvollstreckung**
 - ausländische Gesellschaften **87** 12
 - Gründungstheorie **87** 12
 - Immobilien GbR **87** 9, 23
 - Insolvenz eines Gesellschafters **87** 10
 - Restgesellschaft **87** 12
 - unvertretbare Handlungen **87** 3
 - Vermögen der Gesellschaft **87** 8
 - vertretbare Handlungen **87** 3
 - Vollstreckungstitel **87** 2, 8, 16, 22, 27; **88** 16
 - Wohnungseigentümergeinschaft **87** 11
- Elektromobilität** **40** 18
- Elektronische Rechnung** **24** 167 ff.
 - Übergangsfristen **24** 171
 - Verpflichtung **24** 167
- Elektrotechnik**
 - Kosten der Überprüfung **32** 102
- E-Mail-Kommunikation** **13** 159
 - als Stand der Technik **13** 160
 - Ende-zu-Ende-Verschlüsselung **13** 159
 - Inhaltsverschlüsselung **13** 159
 - Transportverschlüsselung (TLS) **13** 159, 160
- E-Mobilität**
 - Bauliche Veränderung **7** 53 ff.
- Empfänger von Daten**
 - Auskunftsanspruch über (Art. 15 Abs. 1 lit.c) DS-GVO) **13** 133
 - Informationspflicht über (Art. 13 Abs. 1 lit.e) DS-GVO) **13** 277
- Empfangsbekennntnis** **19** 135
- Ende-zu-Ende-Verschlüsselung** **13** 159
- Endrenovierung** **19** 237 ff.
 - Endrenovierungsklausel **19** 239
- Energetische Modernisierung**
 - Anschluss der Minderung **42** 19
- Energieausweis** **6** 28–35; **32** 109
 - Anspruch auf Erstellung **6** 34
 - Ausstellung und Verwendung **6** 31
 - Gewährleistung für unzutreffende Angaben **41** 93, 95, 182
 - Gewährleistungsrechte **6** 33
 - Immobilienanzeige **6** 29–30
 - Ordnungswidrigkeit **6** 32
 - Rechtsfolgen bei Verstößen **6** 32
 - Schadensersatzanspruch **6** 33
 - Ziel **6** 28
- Energieeinsparung**
 - Technologie zur Energieeinsparung **33** 225
- Energieeinsparung iSv § 555b Nr. 1 u. Nr. 2**
 - Maßnahmen zur – **29** 16 ff., 28 ff.
- Entfernung von Sachen** **21** 47, 53 ff.
 - Begriff **21** 53
 - den gewöhnlichen Lebensverhältnissen entsprechend **21** 72, 76
 - Duldungspflicht des Vermieters **21** 69, 72
 - durch Gerichtsvollzieher **21** 59, 60, 65
 - Erlöschen des Pfandrechts **21** 47, 53
 - im regelmäßigen Geschäftsbetrieb **21** 73, 74
 - ohne Wissen des Vermieters **21** 47, 60, 62
 - vorübergehende **21** 55, 56, 57
 - Widerspruch des Vermieters **21** 47, 60, 63, 64, 68
- Enthftungserklärung durch den Verwalter in Mieterinsolvenz** **93** 30 ff.
 - Adressat der Enthftungserklärung **93** 34, 47
 - Anwendungsbereich **93** 31 ff.
 - Freigabe und Enthftungserklärung **93** 47
 - Gemischte Mietverhältnisse **93** 32
 - Inhalt der Enthftungserklärung **93** 35 f.
 - Mietvertrag mit mehreren Mietern **93** 33
 - Nebenkosten **93** 48
 - Rechtsfolgen der Erklärung **93** 40 ff.
- Entscheidungsphase (Vertragsanbahnung)** **13** 222, 243
 - zulässige Fragen in **13** 243
- Entsorgungsleistungen** **37** 1 ff.
- Entstehung des Vermieterpfandrechts** **21** 14 ff.
 - an Anwartschaftsrechten **21** 27
 - an Sachen des Mieters **21** 23
 - durch Einbringung **21** 14
 - Voraussetzungen **21** 14
- Entstehungsgeschichte, Mietpreisbremse** **11** 1–5
- Erbbauberechtigte**
 - als Mietvertragspartei **8** 514 ff.
- Erbbaurecht** **24** 234; **67** 54
- Erbengemeinschaft**
 - als Mietvertragspartei **8** 244 ff.
- Erdgeschosswohnung** **19** 84
- Erfolgsunabhängige Provision**
 - Siehe Provision, erfolgsunabhängige
- Erforderlichkeit**
 - bei berechtigtem Interesse **13** 107, 109, 297
 - bei Vertragserfüllung **13** 104, 224, 253, 301
 - bei Videoüberwachung **13** 297
 - der Datenverarbeitung **13** 104, 109, 227, 297
- Erforderlichkeit**
 - der Kautionspflicht **20** 89
 - des Auskunftsanspruchs **13** 143
 - durch Lastschrift **20** 89
 - durch Scheck **20** 89
- Erfüllungsanspruch**
 - siehe auch Mängelbeseitigungsanspruch
 - auf Mängelbeseitigung **42** 6; **45** 3
 - Unberührtheit durch § 536b BGB **45** 3
 - Verhältnis zur Gewährleistung **41** 46–49
- Erfüllungsgehilfe**
 - Haftung des Mieters für **42** 12
 - Haftung des Vermieters für **43** 27
- Erfüllungsort** **19** 483 ff.
 - Echte Erfüllungsortsklauseln **19** 484
- Erfüllungsübernahme** **20** 179, 183
 - Abgrenzung **20** 182
 - kein Anspruch des Vermieters **20** 183
- Ergänzende Vertragsauslegung** **18** 137
- Erhaltung der Mietsache** **39** 1 ff.
 - bei Mietende **69** 62
 - Duldung **39** 13
 - Opfergrenze **39** 10
 - Schönheitsreparaturen **39** 22
 - Überprüfung **39** 15
 - Umfang **39** 11
 - Vereinbarungen **39** 17
 - Vertragsmäßiger Zustand **39** 1
 - Verzug **39** 14
 - Zeitpunkt **39** 12
 - Zerstörung der Mietsache **39** 9

Erhaltungsmaßnahmen 39 2

- Ankündigung von – 28 17 ff.
- Aufwendungsersatz des Mieters 28 20
- Begriff 28 3 ff.
- Duldungspflicht des Mieters 28 10 ff.
- Eigentumswohnung 28 14
- modernisierende Instandsetzung 28 8 f.
- sonstige Rechte des Mieters 28 21 ff.

Erhaltungspflicht

- des Vermieters 43 22
- Verletzung als pVV 46 41

Erhaltungspflicht des Vermieters

- Übertragung auf den Mieter 27 16 ff., 50 ff.
- vertragliche Hauptpflicht 27 15

Erhaltungspflichten 19 154**Erheblichkeit**

- des Mangels 42 6 f.

Erhebung 24 229 ff.**Erhöhung der Mietsicherheit**

- bei Mieterhöhung 20 24, 25
- durch Zinsen 20 23, 37, 91, 93, 115, 129, 131, 148
- vertragliche Vereinbarung 20 25

Erläss 24 235, 236**Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an Dritte**

- Erteilung der – 47 63 ff.; 49 96 ff.
- Grundsatz der Einzelfallbezogenheit der Erlaubniserteilung 47 61
- Rechtsnatur und Form 47 58 ff.
- Widerruf der – 47 70 ff.; 49 103 ff.

Erleichterte Vermieterkündigung 65 152 ff.**Erlöschen des Nießbrauchs 67 50 ff.****Erlöschen des Vermieterpfandrechts 21 47 ff.**

- bei Duldungspflicht 21 71
- durch Entfernung der Sachen 21 47, 53
- durch gutgläubig lastenfreien Erwerb 21 48
- durch Sicherheitsleistung 21 110
- durch Tilgung der Forderung 21 48
- durch Zeitablauf (Monatsfrist) 21 99, 103

Ermächtigung 9 266 ff.**Erneuerung der Heizungsanlage iSv § 555b Nr. 1a**

- Maßnahmen zur – 29 21 ff.

Eröffnungsgründe 92 1

- Überschuldung 92 1
- Zahlungsunfähigkeit 92 1
- Zahlungsunfähigkeit, drohende 92 1

Eröffnungsverfahren 92 17 ff.

- Miete, im Eröffnungsverfahren fällig gewordene Sicherungsmaßnahmen 92 18
- vorläufiger Insolvenzverwalter 92 19
- vorläufiger starker Verwalter 93 11

Ersatz von Aufwendungen 19 435 ff.**Ersatzgeschäftsklauseln**

- Unwirksamkeit in AGB 100 32

Ersatzklauseln 18 205**Ersatzmieter 19 9; 58 64 ff.**

- Anspruch auf Vertragsentlassung 58 65 ff.
- Bonität des Ersatzmieters 19 12
- Geschäftsraummiete 58 92 ff.
- Weitervermietung 58 97 ff.
- Zumutbarkeit 58 72 ff.

Ersatzwohnraum

- bei Abbruchgenehmigung 3 57
- bei Freistellung von Belegungsbindung 3 130
- bei Zweckentfremdungsgenehmigung 3 73–75
- Voraussetzungen 3 74

Erschließungskosten

- keine Betriebskosten 32 33

Ersatzbefugnis

- des Mieters 20 11

Erstattung von Miete

- Baukostenzuschuss 75 10

- Bereicherungsrecht 75 34
- Mietvorauszahlung 75 6
- Voraussetzungen des § 547 BGB 75 1 ff.

Erwägungsgründe (DS-GVO)

- als Auslegungshilfe 13 219
- ErwG 18 (Haushaltsprivileg) 13 44
- ErwG 27 (Daten Verstorbener) 13 40, 206
- ErwG 32 (Einwilligung) 13 94
- ErwG 47 (berechtigtes Interesse) 13 107, 275, 299
- ErwG 63 (Auskunftsrecht) 13 134
- ErwG 75 (Risiken) 13 179
- ErwG 85 (Kontrollverlust) 13 195
- ErwG 146 (Schadensbegriff) 13 186, 188, 199
- ErwG 162 (Mietspiegel) 13 113

Erweiterte Aufrechnungsmöglichkeiten 19 52**Erweiterte Kürzung 24**

- Grundsatz 24 55
- Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen 24 62
- Möblierte Wohnungen 24 65
- Schädliche Nebentätigkeiten 24 60
- Überschreiten der Grenze von 5 % 24 64
- Vertrag mit den Mietern 24 63
- Voraussetzungen 24 57, 58, 59

Erweiterung der Haftung 19 355 ff.**ESG**

- Mitwirkung 7 123 ff.
- Zertifizierung 7 101 ff.

Essentialia negotii

- Schriftform 14 97 ff.
- Vertragsschluss 9 114 ff.

Ethnische Herkunft

- als besonderes Datum (Art. 9 DS-GVO) 13 49
- Frage nach, unzulässig 13 236

EuGH (Gerichtshof der Europäischen Union)

- Anrufungspflicht (Art. 267 AEUV) 13 187
- Anwendungsvorrang des Unionsrechts 13 68
- Rechtsprechung zu
 - Auskunftsanspruch (Kosten) 13 137
 - Bußgelder (Verschulden) 13 140
 - Datenkopie 13 138, 282
 - Personenbezug (Breyer-Urteil) 13 139
 - Schadensersatz (Art. 82 DS-GVO) 13 184, 185, 186, 189, 193, 195
 - sensible Daten, weiter Begriff 13 49
 - Verantwortlichkeit (Gerichte) 13 310

Exposé

- Haftung für Inhalt 100 108
- Zustandekommen des Maklervertrags durch 100 20

Fachmännisch/Fachgerecht 19 243

- Meisterbetrieb 19 245

Fairness

- als Verarbeitungsgrundsatz (Art. 5 Abs. 1 lit.a) DS-GVO) 13 114

Fälligkeit

- Miete (Altverträge) 42 23
- von Betriebskostennachforderungen 32 323
- Fälligkeit der Sicherheitsleistung 20 30 ff.**
 - bei Barkaution (Wohnraum) 20 32, 84
 - bei Geschäftsraummiete 20 30, 32
 - bei nachträglicher Vereinbarung 20 88
 - bei Wiederauffüllung 20 30
 - Regelfall 20 30
 - Verzug 20 31

Fälligkeit des Abrechnungssaldos 19 90 ff.**Familienangehörige**

- Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an – 47 20, 42 ff.

Familienstand

- Frage nach, bei Mieterselbstauskunft 13 230

Farbwahlklausel 19 246

- Farbwünsche 19 246

Fehlbelegungsabgabe

- bei Verstoß gegen Belegungsbindung **3** 223, 224

Fenster

- Schaden **27** 96

Ferienwohnungen **19** 106; **84** 1 ff.

- Betriebskosten **84** 12 ff.
- Einzelvermietung **84** 35 ff.
- Ferienwohnungsanlagen **84** 31 ff.
- Kündigungsschutz **84** 8 ff.
- Lizenzgebühren **84** 59 ff.
- Mietrechtliche Besonderheit **84** 2 ff.
- Öffentlich-rechtliche Beschränkungen **84** 48 ff.
- Prozessuale Fragen **84** 72 f.
- Reiseveranstalter **84** 65 ff.
- Rundfunkgebühren **84** 62 ff.
- Untermiete **84** 19 ff.
- Vermietetes Wohnungseigentum **84** 47
- Wohnungseigentum **84** 30 ff.
- Zeitmietverträge **84** 6 f.

Fernabsatzverträge

- Siehe auch Widerrufsrecht
- Widerrufsrecht für **Verbraucher** **100** 22

Fernwärme

- AVB Fernwärme **33** 14

Fernwärme- oder Fernkälte-Verbrauchserfassungs- und Abrechnungsverordnung (FFVAV) **13** 266**Festauftrag**

- Siehe Makleralleinauftrag

Feststellungsklage

- Abmahnung **95** 78
- des Mieters **42** 56
- Zulässigkeit der Klage **95** 71

Feuchtigkeit

- Beweislast bei Schäden **27** 96
- Schaden **27** 96

Feuchtigkeitsschäden **42** 15 f.

- s. a. Schimmelbildung
- Beweislast **42** 15 f.
- Minderung **42** 46, 47, 48, 49
- Sphärentheorie **42** 15
- Ursachen **42** 15

Feuerlöscher **32** 103**Finanzierungsplan**

- als Teil der Wirtschaftlichkeitsberechnung **3** 136, 150–152
- Eigenleistungen **3** 151
- Fremdmittel **3** 151

Fingierte Erklärung **19** 19**Flächenabweichung**

- 10 %-Grenze **42** 5
- Berechnung der Minderung **42** 42
- Minderung **42** 47

Flächenabweichungen **41** 160–178

- Abkoppelungs-AGB **41** 163
- Berechnungsverfahren **41** 165–167
- ca.-Zusatz **41** 163
- Erheblichkeit **41** 172
- Gebrauchsbeeinträchtigung **41** 170 f.
- Größenangabe im Mietvertrag **41** 161 f.
- Kündigung, fristlose **41** 176
- Maßgebliche Fläche für Betriebskostenabrechnung **41** 178
- Maßgebliche Fläche für Mieterhöhung **41** 177
- Mietminderung **41** 174
- öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen **41** 169
- Preisgebundener Wohnraum **41** 175
- Quadratmeterniete **41** 171
- Tatsächliche Wohnfläche **41** 168
- Türnischen **41** 170

Flächenmaßstab **19** 83**Flächenwert**

- zur Bestimmung der Höhe des Betriebskostenanteils **32** 252

Fliesen

- Schadensersatz **71** 77

Flüchtlinge/Flüchtlingsunterbringung **49** 14 ff.

- s. a. Geflüchtete

Flüchtlingsunterbringung **85** 1 ff.

- Genossenschaftswohnungen **85** 31 ff.
- Grundsätze **85** 5
- Mietrechtliche Aspekte **85** 6 ff.
- Steuerliche Probleme **85** 35 ff.
- Wohnungsbeschlagnahmen **85** 27 ff.
- Wohnungseigentumsrechtliche Aspekte **85** 15 ff.

Föderalismusreform

- Kompetenz für Wohnrecht **3** 14, 21, 100

Fogging **27** 96

- Beweislast **42** 15
- Minderung **42** 48
- Schadensersatz **42** 17

Folgeverträge

- Keine Provisionspflicht **100** 54

Forderungen gegen den Untermieter **19** 115**Form**

- Abrechnung der Vorauszahlungen **32** 216
- der Einwilligung **13** 97
- des Verzeichnisses von Verarbeitungstätigkeiten **13** 174
- Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung **47** 59 f.; **49** 96

Form (des Maklervetrags)

- Allgemein, Formfreiheit **100** 13
- Textform bei Wohnraumvermittlung und Kauf **100** 14

Form und Zugang Kündigung **63** 25 ff.

- Beweisbarkeit Zugang **63** 32 ff.
- Einwurfeinschreiben **63** 34 ff.
- Elektronische Form **63** 27 ff.
- Gegenüber Vertretern/Boten **63** 36
- Kündigungsempfänger **63** 25 ff.
- Personenmehrheiten auf Empfängerseite **63** 37 ff.

Formulargemäße Überwälzung **19** 259**Formularmäßige Haftungsausschlüsse** **19** 141**Formularmietvertrag** **18** 1

- Vereinbarung über Nebenkosten **32** 124

Formularvertrag

- Abtretung von Lohn- und Gehaltsansprüchen **20** 198, 200
- Ausschluss der Garantiehaftung **43** 20 f.
- Ausschluss der Minderung (Geschäftsraum) **42** 28 ff.
- Ausschluss der Minderung (Wohnraum) **42** 20
- Ausschluss der Verzinsung **20** 124
- Bürgschaft auf erstes Anfordern **20** 162, 163
- Erlöschen des Wahlrechts **20** 8
- Haftungsausschluss **43** 21 ff., 37; **46** 48
- Kündigung bei Kautionsverzug **20** 35
- Unwirksamkeit von Klauseln **20** 16, 85, 206
- Verfallklausel **20** 16
- Vermieterpfandrecht **21** 8, 24, 204 ff.
- „wie besichtigt“-Klausel **42** 34; **45** 21
- Wiederauffüllungspflicht **20** 53

Formulierung im Mietvertrag **24** 142 ff.**Forschungsprivileg (Art. 89 Abs. 1 DS-GVO)** **13** 113**Fortschreibung des Grundsteuerwertes** **24** 238**Fortsetzung des Mietverhältnisses** **65** 208**Fragen, zulässige**

- siehe Mieterselbstauskunft

Freistellung

- von der Belegungsbindung **3** 128–130

Freistellungsanspruch

- des Hauptmieters gegen Untermieter **20** 49

Freiwilligkeit

- der Einwilligung **13** 90
- Zweifel bei Mietverhältnis **13** 90, 226

Freizeichnungsklausel

- Gestattung der Doppeltätigkeit in AGB **100 82**

Fremdbeherbergung

- Abgrenzung zur Wohnnutzung **3 44**
- als Zweckentfremdung **3 43, 44**

Fristen

- für Löschung; siehe Löschrift
- für Meldung von Datenschutzverletzungen (72 Stunden) **13 182**
- für Reaktion auf Betroffenenanträge (ein Monat) **13 307**
- Verjährungsfristen; siehe Verjährung

Fristenplan 19 221 ff.

- Grad der Abnutzung **19 221**

fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

- des Mieters nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB wegen pflichtwidrig verweigerter Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung der Mietsache nach §§ 540, 553 BGB **47 102, 111, 113, 122; 49 58**
- des Vermieters nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 Alt. 2 BGB wegen vertragswidriger Gebrauchsüberlassung der Mietsache an einen Dritten **47 86 ff., 182**

Fristsetzung

- Entbehrlichkeit bei Schadensersatz **46 16**

Frostschaden 27 96**Frustrierte Aufwendungen**

- s. a. Rentabilitätsvermutung
- Ersatz **43 45 f.**

Fürsorgepflicht 38 9**Garage**

- Kosten **32 91**

Garantiehaftung

- für Rechtsmängel vor Übergabe **41 53a, 124**
- für Sachmängel vor Übergabe **41 53**

Garantiehaftung für anfängliche Mängel

- anfängliche Rechtsmängel **41 124, 128**
- Vermietung vom Reißbrett **41 42**

Garantiehaftung (§ 536a Abs. 1 Alt. 1 BGB) 43 4 ff.

- Anfänglicher Mangel **43 4, 7 ff.**
- Abschluss, vertraglicher **43 20 ff.**
- bei Vermietung vom Reißbrett **43 5**
- bei Vertragsänderung **43 15**
- Gefahrenquellen **43 10**
- Rechtsmängel **43 13**
- Schadstoffe **43 12**
- Verschuldensunabhängigkeit **43 4**

Garten

- Pflegekosten **32 17, 34, 64**

Gartenabfälle

- Kosten der Beseitigung **32 58**

Gebäudeenergiegesetz

- Gewährleistung für Nichteinhaltung **41 140**

Gebot vertraglicher Abwicklungsgerechtigkeit 19 55**Gebrauch, vertragsgemäßer**

- Untervermietung **47 116**

Gebrauchs- und Betriebspflicht 19 304

- Mittagspausen, Ruhetage und Betriebsferien **19 305**

Gebrauchsbeeinträchtigung 19 401

- Beweislast **42 5, 66**
- Dauer **42 38**
- Intensität **42 39 ff.**
- Objektive **42 4**
- Räumlicher Umfang **42 36**
- Unerhebliche **42 6**

Gebrauchsgewährung 34 2**Gebrauchsgewährungspflicht 35 1****Gebrauchsrecht 35 1 ff.**

- Gebrauchsstörungen **35 30**
- Gemeinschaftsflächen **35 14**
- Nutzungszweck **35 27**

- Räumlicher Geltungsbereich **35 12**

- Störungen durch Dritte **35 38**

- Veränderungen der Mietsache **35 25**

- Vertragswidriger Gebrauch **35 17**

- Zeitlicher Geltungsbereich **35 4**

Gebrauchsstörungen 35 30**Gebrauchsüberlassung 19 136 ff.; 34 1 ff.****Gebrauchsüberlassung an Dritte 19 291 ff.**

- s. va. Untermiete

- Bedeutung, Begriff und Rechtsgrundlagen **47 1 ff.**

- berechtigtes Interesse des Mieters **47 98; 49 3, 6 ff.**

- Besucher **47 18, 23 ff.**

- Dauer **47 18**

- Definition **47 8, 15**

- einstweilige Verfügung **47 113; 49 57, 116 ff.**

- Erlaubnis des Vermieters **47 1 ff.; 49 1 ff.**

- Haftung **47 34, 201 ff., 207**

- Kunden **47 13**

- unerlaubt **47 76 ff.**

- Vermietung zum Zwecke der Weitervermietung **48 1 ff.**

Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung

- Ablehnungsandrohung **Vor §§ 25, 26 3**

- Hauptpflichten **Vor §§ 25, 26 3**

- Leistungspflicht **Vor §§ 25, 26 3**

- Nebenpflichten **Vor §§ 25, 26 2, 3; 25 20**

- Sorgfalts- und Obhutspflichten **Vor §§ 25, 26 1, 3; 25 9, 20, 23**

Gefahr im Verzug

- s. Notmaßnahmen

Geförderter Wohnraum

- Abschlussfreiheit, Einschränkung **3 99**

- allgemein **3 99–211**

- Belegungsbindung **3 115–134**

- Dritter Förderungsweg **3 210, 211**

- Ende der Bindungswirkung **3 179–187**

- Kostenmiete **3 135–175**

- Preisgebundene Wohnungen **3 106–114**

- Rechtsfolgen bei Verstößen **3 176–178**

- Soziale Wohnraumförderung **3 103–105**

- Umwandlung in Wohnungseigentum **3 188–190**

- Wohnungsfürsorgewohnungen **3 195–202**

- Zweckentfremdungsverbot **3 133, 134**

Gegenleistung

- s. Äquivalenzprinzip

Gegensatz zum Einzelzwangsvollstreckungsverfahren 92 3**GEG-Novelle 2023**

- Mieterhöhung nach Modernisierung **54 3 ff.**

Gehaltsabtretung 18 122**Geheimer Vorbehalt 10****Geheimnisschutz 13 23, 24**

- Abgrenzung zum Datenschutz **13 24**

- Berufsheimnisträger **13 24, 53**

Geldbuße

- bei Verstößen gegen Wohnungsbindung **3 178**

- bei Verstößen gegen Zweckentfremdungsverbot **3 92, 94**

Geldbußen (Art. 83 DS-GVO) 13 27, 201

- Abschreckungsfunktion **13 27, 201**

- als Sanktion bei Verstößen **13 27, 140, 201**

- Höhe (bis zu 20 Mio. EUR oder 4% des Umsatzes)

- 13 27, 201**

- Verschulden als Voraussetzung **13 140**

- wegen „ewiger Mieterakte“ (Fall Deutsche Wohnen) **13 202**

Geldwäschegesetz

- Pflichten des Erwerbers **20 66**

Gelegenheitsmakler

- Abgrenzung zum gewerbsmäßigen Makler **100 3**

- Provisionshöhe **100 52**

- Zulässigkeit für Rechtsanwälte **100 7**

Geltungserhaltende Reduktion 18 189

- Verbot geltungserhaltende Reduktion **18 191**

Gemeinnützige Institutionen 65 12 ff.**Gemeinsam Verantwortliche (Joint Controller)**

13 64

- Begriff **13 64**

- Vertrag über gemeinsame Verantwortlichkeit (JCA)

13 64

Gemeinschaftsantenne 19 273**Gemeinschaftseinrichtungen 19 69****Gemeinschaftsflächen 35 14****Genehmigung**

- der Zweckentfremdung **3 11, 65–86**

- Anspruch auf **3 73, 76**

- Erlöschen **3 90**

- Ermessen **3 65**

- Nebenbestimmungen (Auflage, Bedingung, Befristung) **3 78–86**

- Rechtsbehelfe **3 87–89**

- Voraussetzungen **3 66–72**

Genehmigung der Gebrauchsüberlassung an Dritte

- s. Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an Dritte

Generalklausel 18 154**Genossenschaft**

- als Mietvertragspartei **8 444 ff.**

Genossenschaftswohnungen 65 139; 86 1 ff.

- Abschlusssanspruch **86 85 ff.**

- Ausschluss aus der Genossenschaft **86 98 ff.**

- Berechnung des Nutzungsentgelts **86 33 ff.**

- Erwerb eines Objektes durch die Genossenschaft **86 139**

- Familienrechtliche Wohnungszuweisungen **86 74 ff.**

- Ferienimmobilien **86 142 ff.**

- Genossenschaft als gewerbliche Weitervermieterin **86 140 f.**

- Genossenschaftsbeteiligung **86 5 ff.**

- Genossenschaftsmitgliedschaft des verbleibenden Ehegatten **86 80 ff.**

- Genossenschaftsrechtliche Folgen des Ausscheidens **86 123 f.**

- Gleichbehandlungsgrundsatz **86 26 ff.**

- Insolvenz des Bewohners **86 56 ff.**

- Körperschaft- und Gewerbesteuerfreiheit **86 68 ff.**

- Kündigung des Mitgliedschaftsverhältnisses durch den Insolvenzverwalter **86 57 ff.**

- Kündigung des Nutzungsverhältnisses **86 91 ff.**

- Kündigung durch das Genossenschaftsmitglied **86 95 ff.**

- Kündigung durch die Genossenschaft **86 104 ff.**

- Mietrechtliche Kautionsvorschriften **86 39 ff.**

- Mitgliederbedarf **86 108 f.**

- Regelung der Überlassung **86 10 ff.**

- Sozialrechtliche Aspekte **86 47 ff.**

- Streitwerte **86 150**

- Tod des Genossen **86 51 ff.**

- Treueverhältnis **86 125 ff.**

- Treuhänder **86 73**

- Überversorgung **86 120**

- Unterbelegung **86 110 ff.**

- Untervermietung **86 121 f.**

- Veräußerung des Wohnobjekts durch die Genossenschaft **86 130 ff.**

- Verbleib des Nutzens in der Immobilie ohne genossenschaftliche Beteiligung **86 65 ff.**

- Verbundenes Geschäft **86 19 ff.**

- Zeitweiliger Leerstand **86 117 ff.**

- Zweitwohnungsnutzung **86 113 ff.**

Gerichtlich bestimmte Vertragsfortsetzung 65 209**Gerichtsstandsklauseln 19 482****Gerichtsstandsvereinbarung 18 122****Gerichtsvollzieher**

- Entfernung von Sachen **21 59, 65**

- Räumungsvollstreckung **21 12, 66**

- Verwertung (Vermieterpfandrecht) **21 107**

Gesamtkosten

- Abrechnungs- und Wirtschaftseinheiten **32 363**

- gemischt genutzte Objekte **32 366**

- Grundlage für Ermittlung der Betriebskosten **32 361**

- Leerstand **32 369**

Gesamtkosten (in der Wirtschaftlichkeitsberechnung)

- allgemein **3 140**

- Baukosten **3 144–149**

- Kosten des Baugrundstücks **3 141–143**

Gesamtschuldner

- bei Schuldbeitritt **20 14, 184**

Geschäftsfähigkeit

- Beschränkte Geschäftsfähigkeit **10 6**

- fehlende Geschäftsfähigkeit **10 1**

- Rechtsfolgen **10 10**

Geschäftsraummiete 2 31 ff.

- Abgrenzung zur Wohnraummiete **3 37**

- Abschlussfreiheit **3 2**

- Änderung der Betriebskosten **32 545**

- Anlage der Barkautions **20 45, 101, 102**

- Atypische Gegenleistung **2 73**

- Ausschluss der Minderung **42 27 ff.**

- Beherbergungsvertrag **2 75**

- Betreutes Wohnen **2 80**

- Betriebskosten **32 6**

- Bürgschaft **20 150, 151, 157**

- „Change of Control“-Klausel **47 236 ff.**

- Definition **2 36 ff.**

- Fälligkeit der Sicherheit **20 32**

- Gebrauchsüberlassung an Dritte **47 8, 215 ff.**

- Grundstücksmiete **2 31**

- Haftungsausschluss **43 22**

- Heimvertrag **2 78**

- Höhe der Mietsicherheit **20 26**

- Internatsschulvertrag **2 75**

- keine gesetzliche Regelung **20 2, 101**

- Kündigung bei Kautionsverzug **20 35**

- Minderung bei Betriebsbeeinträchtigung **42 42**

- Mischmietverhältnisse **2 41 ff.**

- Nebenkosten **32 5**

- Raummiete **2 31**

- Rentabilitätsvermutung **43 45**

- Sittenwidrigkeit **20 26**

- Stationärvertrag **2 81**

- Teilkündigung **2 56 ff.**

- Typenverschmelzungsvertrag **2 74 ff.**

- Überwiegende Nutzungsart **2 50 ff.**

- Umlagevereinbarung **32 533**

- Umsatzmiete **42 61**

- Vermieterpfandrecht **21 1, 35**

- Vertragsbindungen und typengemischte Verträge **2 61 ff.**

- Verzinsung der Barkautions **20 122 ff.**

- Werkdienstwohnung **2 64**

- Werkförderungsverträge **2 69**

- Werkmietwohnung **2 63**

- Wiederauffüllungspflicht **20 53**

- Zusammengesetzte Verträge **2 65 ff.**

Geschwister

- keine Gebrauchsüberlassung an Dritte **47 43**

Gesellschaft bürgerlichen Rechts 19 5

- als Mietvertragspartei **8 273 ff.**

- Ehegatten **8 133, 143 f.**

- Eigenbedarfskündigung **8 354 ff.**

- Umwandlung **59 39 ff.**

- Wechsel der Gesellschafter **59 34 ff.**

- Wohngemeinschaft **8 230 ff.**

Gesetzgebungskompetenz 13 70

- Annexkompetenz/kraft Sachzusammenhangs (Bund) 13 72, 74

- der Länder (Art. 70 GG) 13 71, 73
- für Datenschutzrecht, nicht spezifisch geregelt 13 70

Gesetzliches Vermieterpfandrecht

- siehe Vermieterpfandrecht

Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte

- s. Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an Dritte

Gesundheitsdaten

- als besonderes Datum (Art. 9 DS-GVO) 13 49

- Frage nach, unzulässig 13 207

Gesundheitsgefährdung 66 52 ff.**Gesundheitsschäden**

- Ausschluss der Gewährleistung 45 5

- Schadensersatz 43 42

Gewährleistung 19 324 ff.

- s. Minderung; Schadensersatz; Aufwendungsersatz; Ausschluss der Gewährleistungsrechte

Gewährleistung – Allgemeines

- Anwendungsbereich 41 30–79
- für Rechtsmängel 41 123–129a
- für Sachmängel 41 82–113a
- für zugesicherte Eigenschaften 41 114–122
- Konkurrenzen 41 45–79; siehe auch Gewährleistung – Konkurrenzen
- Mangelbegriff 41 80–129a; siehe auch Gewährleistung – Mangelbegriff
- Mangelbeseitigungsanspruch 41 3–13; siehe auch Mangelbeseitigungsanspruch
- Mängelrechte 41 1 f., 30–34
- Übergabe als Zäsur 41 40–44
- Veräußerung 41 39
- Verhältnis mehrerer Gewährleistungsrechte 41 34
- Vermietung vom Reißbrett 41 42
- Zurückbehaltungsrecht 41 14–29; siehe auch Zurückbehaltungsrecht wegen Mängeln

Gewährleistung – Ausschluss

- Bagatellmängel 41 106–111
- Beschaffenheitsvereinbarung, AGB-Kontrolle 41 98
- Beschaffenheitsvereinbarung, fehlende 41 87, 96
- Beschaffenheitsvereinbarung für Substandard 41 94
- Beschaffenheitsvereinbarung für unrenovierte Wohnung 41 200
- Beschaffenheitsvereinbarung, negative 41 94
- Duldungspflicht für Modernisierungsmaßnahmen 41 141
- durch Erhaltungsklausel 41 47
- durch Kleinreparaturklausel 41 48
- durch Kostenbeteiligungsklausel 41 48
- durch Schönheitsreparaturklausel 41 47
- durch Verleihen der Einbauküche 41 49
- für öffentlich-rechtliche Nutzungshindernisse 41 226
- für Rechtsmängel 41 129 f.

Gewährleistung für bauliche Mängel 41 131–211

- bauliche Veränderung der Mietsache 41 137
- Baustandard Altbau 41 135, 199
- Baustandard Neubau 41 135
- Baustandard Umbau oder Modernisierung 41 137
- Baustandard und technische Normen 41 132–135
- bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel 41 200
- Erhaltungsmängel 41 198–203
- Flächenabweichungen 41 146–155, 160–178; siehe auch Flächenabweichungen – Gesundheitsgefahren
- Heizungsanlage 41 139 f., 179–184
- Mindeststandard zeitgemäßen Wohnens 41 136
- Modernisierung der Mietsache 41 138–145
- Naturkatastrophen 41 204–207
- objektbezogener Standard 41 133 f.
- Optische Beeinträchtigungen 41 208–211

- Raumtemperatur 41 185–189

- Schimmel 41 190–196

Gewährleistung für öffentlich-rechtliche Nutzungshindernisse 41 212–226

- Ausschluss der Gewährleistung 41 226
- Covid-19-Maßnahmen 41 221, 268–274
- Entstehungszeitpunkt des Sachmangels 41 225
- erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung 41 222–225
- Nichtrauchererschutzgesetz 41 219
- Nutzungshindernisse, betriebsbezogene 41 219 f.
- Nutzungshindernisse, objektbezogene 41 216 f.
- Nutzungshindernisse, personenbezogene 41 218
- Qualifizierung als Sachmangel 41 213

Gewährleistung für Rechtsmängel 41 123–129a

- Aufwendungsersatz 41 128
- Ausschluss der Gewährleistung 41 129 f.
- Doppelvermietung 41 125
- Entstehungszeitpunkt 41 126
- Erheblichkeit der Gebrauchsbeeinträchtigung 41 127
- Garantiehafung 41 124, 128
- Gebrauchsbeeinträchtigung 41 126
- Gebrauchsregelung in WEG 41 125
- Gewährleistungsausschluss, gesetzlicher 41 129
- Gewährleistungsausschluss, vertraglicher 41 129a
- Kenntnis des Mieters vom Mangel 41 128
- Kündigungsrecht, fristloses 41 128
- Mängelbeseitigungsanspruch 41 128
- Mietminderung 41 128
- private Rechte 41 125
- Rechte Dritter 41 125–125c
- Rechtsfolgen 41 128
- Schadensersatz 41 124, 128
- Unerlaubte Untervermietung 41 125
- Verzug des Vermieters mit Räumung 41 125b
- Zurückbehaltungsrecht 41 128

Gewährleistung für Sachmängel 41 82–113a

- Bagatellmängel 41 106–111
 - bauliche Mängel 41 131–211
 - Beschaffenheitsvereinbarung 41 83–88, 92–98
 - DIN-Normen 41 87, 135 f.
 - Einzelfälle; siehe Gewährleistung – Mangel-ABC
 - Entstehungszeitpunkt 41 113a
 - Gebrauchsbeeinträchtigung 41 102–105
 - Gebrauchsbeeinträchtigung, Erheblichkeit 41 106–111
 - Immissionen 41 228–244
 - Ist-Beschaffenheit 41 99–101
 - Konkurrenzsituation 41 259
 - Mangelbegriff 41 82–101; siehe auch Gewährleistung – Mangelbegriff
 - öffentlich-rechtliche Nutzungshindernisse 41 212–226
 - Soll-Beschaffenheit 41 83–89
 - Umfeldmängel 41 249–258
 - Umweltmängel 41 227–259
 - Vermietung vom Reißbrett 41 42
 - Verschuldenserfordernis, fehlendes 41 112 f.
 - Zugangshindernisse 41 245–248
 - Zugesicherte Eigenschaft 41 97, 114–122
- Gewährleistung für Umweltmängel 41 227–259**
- Abgrenzung von baulichen Mängeln 41 229
 - Elektromog 41 244
 - Geschäftsumfeld 41 253–258
 - Immissionen 41 228–244
 - Konkurrenzsituation 41 259
 - Lärm aus der Nachbarschaft 41 234–237
 - Lärm innerhalb des Mietgebäudes 41 229–233
 - Licht 41 242
 - Rauch und Gerüche 41 238–241
 - Umfeld der Mietsache 41 249–258
 - Wohnumfeld 41 250–252
 - Zugangshindernisse 41 245–248

Gewährleistung für unzureichende Nebenleistungen
41 260–267

- Abfallentsorgung 41 264, 266
- Aufzug 41 266
- Nebenleistungen, Begriff 41 260
- Räum- und Streupflicht 41 265
- Störungsabwehr 41 267
- Treppenhausreinigung 41 265
- Versorgungsstörungen 41 262
- Wärme- und Warmwasserversorgung 41 261–263

Gewährleistung für zugesicherte Eigenschaften der Mietsache 41 114–122

- Abgrenzung 41 117
- Bagatellmängel, Gewährleistung für 41 122
- Eigenschaften, zusicherungsfähige 41 115
- Form 41 119
- Gebrauchsbeeinträchtigung 41 121 f.
- Kenntnis des Mieters 41 120
- nachträgliche Zusicherung 41 118
- Unmöglichkeit, Verhältnis zur 41 120
- Zusicherung 41 116–120

Gewährleistung – Konkurrenzen 41 45–79

- zum Erfüllungsanspruch 41 46–49
- zum Zurückbehaltungsrecht 41 46
- zur Anfechtung 41 61–65
- zur cic 41 66 f.
- zur Garantiehafung für Rechtsmängel vor Übergabe 41 53a, 54a, 124
- zur Garantiehafung für Sachmängel vor Übergabe 41 53
- zur Kündigung, ordentliche 41 77–79
- zur Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete 41 74 f.
- zur Mieterhöhung bei Geschäftsraum 41 76
- zur pFV 41 70
- zur Störung der Geschäftsgrundlage 41 72 f.
- zur Unmöglichkeit 41 51–60
- zur Verletzung von Vertragspflichten 41 69–71
- zur Verletzung vorvertraglicher Pflichten 41 66 f.
- zur Zerstörung der Mietsache 41 56–60

Gewährleistung – Mangel-ABC

- Abfallentsorgung 41 264, 266
- Arbeitsstättenverordnung (Raumtemperatur) 41 187 f.
- Asbest 41 151
- Asylbewerberunterkunft 41 252
- Aufzug 41 143 f., 266
- Außenfassade (Graffiti) 41 208 f.
- Außenrollos, Wegfall 41 144
- Außenwasseranschluss 41 136
- Bagatellmängel 41 106–111, 122
- Baugerüst 41 243
- Baumaßnahmen im Mietgebäude 41 233
- Baumaßnahmen in Baulücken 41 236
- Bäume 41 243
- bauplanungsrechtliche Unzulässigkeit 41 216
- Baustandard Altbau 41 135, 199
- Baustandard Neubau 41 135
- Baustandard Umbau oder Modernisierung 41 137
- Baustelle (Nachbargrundstück) 41 234
- Bauverbot für Baugrundstück 41 216
- behördliche Nutzungsuntersagung 41 216
- Beschränkung der Lautstärke (Diskothek) 41 220
- Bildstörungen am PC 41 155, 244
- Blei-Leitungen 41 152
- Bolzplatz-Entscheidung 41 234–237
- Brandschutzanforderungen, Nichteinhaltung 41 216, 224a
- Covid-19-Maßnahmen 41 221, 268–274
- DDR-Plattenbau 41 134
- Doppelvermietung 41 125
- Drogenberatungsstelle 41 249, 254

- Drogenhandel im Hausflur 41 251
- Einbauküche 41 49, 94
- Einbruchgefahr 41 254
- Einkaufszentrum (Belegung und Betrieb) 41 257
- Einsehbarkeit der Wohnung 41 251
- Elektroinstallation 41 134, 136
- Elektrosmog 41 155, 244
- Energieausweis, unzutreffende Angaben 41 93, 95, 182
- Fahrradkeller 41 142
- Fenster, Scratching 41 209
- Fenster, undichte 41 134
- Fixer-Wiese 41 252
- Flächenabweichungen 41 160–178
- Flächennutzungsplan, Verstoß 41 216
- Fluglärm 41 237
- Fogging 41 210
- Gaststättenlärm 41 230
- Gebäudeenergiegesetz, Nichteinhaltung 41 139, 140
- Gebrauchsregelung in WEG 41 125
- Geruchsbelästigungen 41 241
- Grillen 41 239
- Hartz-IV-Behörde in Bürogebäude 41 249, 256
- Hausordnung 41 231
- Heizungsanlage 41 139, 140, 179–184, 261–263
- Heizungsanlage, unwirtschaftliche 41 180
- Heizungsanlage wg. Energiekrise 41 186, 262
- Hochwassergebiet 41 205–207
- Insektizide 41 154
- Instandsetzung und -haltung, unzureichende 41 198–204
- Kabelanschluss, Wegfall 41 145
- Kinderlärm 41 232
- Kinderspielflächen 41 234
- Kleinreparaturen 41 48
- Klimaanlage 41 183
- Kochgerüche 41 240
- Konkurrenzsituation 41 259
- Konsulat im Krisenfall 41 251
- Lärmstörungen im Mehrfamilienhaus 41 230
- Legionellen 41 153
- Leuchtreklame 41 242
- Licht 41 242 f.
- Lüftungsanlage 41 137
- Massageinstitut 41 256
- Mietermix im Gewerbeobjekt 41 256
- Millieuniveau in Gewerbeobjekt 41 256
- Mobilfunksendemasten 41 155
- Modernisierung, Immissionen 41 141
- Modernisierung, unterlassene 41 139
- Musizieren 41 231
- Nachbarwiderspruch gegen Baugenehmigung 41 224
- Nacktes Sonnenbaden 41 252
- Naturkatastrophen 41 204–207
- Nebenleistungen, unzureichende 41 260–266
- Parkplätze, öffentliche 41 248
- Pestizide 41 154
- Photovoltaikanlage 41 242
- private Rechte (zB Wegerecht) 41 125
- Rauchen 41 238
- Rauchverbote (Nichtraucherschutzgesetz) 41 219
- Räum- und Streupflicht 41 265
- Raumtemperaturen 41 185–189
- Rückstausicherung gegen Überflutung 41 204–207
- Schalldämmung 41 134
- Schimmel 41 190–196
- Schönheitsreparaturen 41 47
- SM-Szene-Treffpunkt 41 252
- Sperrzeitverkürzung 41 220
- stadtplanerische Maßnahmen 41 224
- Stellplatznachweis, fehlender 41 216
- Störungsabwehr, unzureichende 41 267

- Straßenbauarbeiten **41** 236
- Supermarkt **41** 250
- Swinger-Club **41** 252
- Telefonanschluss **41** 136
- Tonwiedergabegeräte **41** 231
- Treppenhaus **41** 208
- Treppenhausreinigung **41** 265
- Trittschall **41** 134, 137
- Überhitzung von Geschäftsräumen im Sommer **41** 187 f.
- Umweltzone **41** 248
- Unerlaubte Untervermietung **41** 125
- unrenovierter Zustand **41** 199 f.
- Verkehrsberuhigung (Zugangshindernis) **41** 248
- Verkehrslärm **41** 237
- Verkehrsumleitung **41** 234
- Vermietung an Touristen **41** 230
- Versorgungsstörung (Energiekrise) **41** 186, 262
- Verzug des Vermieters mit Räumung **41** 125b
- Wärmedämmung, brennbare **41** 216
- Wärmedämmung, unzureichende **41** 134
- Wohnflüße **41** 150
- Wohnheim-Mindestanforderungen **41** 217
- Zugangshindernisse **41** 208, 247 f.
- Gewährleistung – Mangelbegriff** **41** 80–130
 - Bagatellmängel **41** 106–111
 - Beschaffenheitsvereinbarung, AGB-Kontrolle **41** 98
 - Beschaffenheitsvereinbarung, ausdrückliche **41** 85
 - Beschaffenheitsvereinbarung, fehlende **41** 87, 96
 - Beschaffenheitsvereinbarung für Substandard **41** 94
 - Beschaffenheitsvereinbarung, Gegenstand **41** 89–91
 - Beschaffenheitsvereinbarung, konkludente **41** 86
 - Beschaffenheitsvereinbarung, negative **41** 94
 - Beschaffenheitsvereinbarung, positive **41** 94
 - Beschaffenheitsvereinbarung und Formerfordernisse **41** 88
 - Beschreibung der Mietsache, unverbindliche **41** 93
 - Bolzplatz-Rechtsprechung **41** 234–237
 - DIN-Normen **41** 87
 - Entstehungszeitpunkt der Mängel **41** 113a, 126
 - Erheblichkeit der Gebrauchsbeeinträchtigung **41** 106–111
 - Gebrauchsbeeinträchtigung **41** 102–105
 - Ist-Beschaffenheit **41** 99–102
 - Mangelbegriff, dynamischer **41** 135
 - Mangelbegriff, statischer **41** 135
 - Mangelbegriff, subjektiver **41** 83
 - Objektbeschreibung **41** 93
 - Rechtsmangel **41** 123–129a
 - Sachmangel **41** 82–113a
 - Soll-Beschaffenheit **41** 83–89
 - Verschuldenserfordernis, fehlendes **41** 112 f.
 - Zugewichene Eigenschaft **41** 114–122
- Gewaltschutzgesetz** **8** 163, 218 ff.
- Wohnungszuweisung **47** 7
- Gewerbebetrieb** **24** 21
- Nebenleistungen **24** 21
- Gewerbeerlaubnis (§ 34c GewO)**
- Erfordernis für gewerbsmäßigen Makler **100** 3
- Folgen des Fehlens **100** 3
- Gewerberaum**
- Green Lease Gewerberaum **7** 96 ff.
- Gewerbesteuer** **24** 28
- Kapitalgesellschaften **24** 54
- Gewerbezuschlag** **19** 131, 268
- Gewerbliche Nutzung**
- als Zweckentfremdung **3** 37–48
- Fremdbeherbergung **3** 43, 44
- gewerbliche Zimmervermietung **3** 46
- Schlafstellen **3** 47
- teilgewerbliche Nutzung **3** 39
- Gewerbliche Weitervermietung** **80** 1 ff.
- Abgrenzung zur Untervermietung **80** 19 ff.
- Arbeitgeber **80** 8
- Beendigung des gewerblichen Weitervermietungsverhältnisses **80** 23 ff.
- Beendigung des Weitervermietungsverhältnisses **48** 35 ff.
- Gemeinnützige Genossenschaften **80** 8
- Gemeinnützige Vereine **80** 8
- Gesundheitsgefährdung **80** 33 ff.
- Gewerbliche Tätigkeit **80** 7 ff.
- Ideale Vereine **80** 8
- Insolvenz **80** 38 ff.
- Kautionsverrechnung **80** 47 ff.
- Mangel **80** 36 f.
- Verhältnis zwischen gewerblichem Weitervermieter und Endnutzer **80** 29 f.
- Verhältnis zwischen Vermieter und Endnutzer **80** 16 ff.
- Verhältnis zwischen Vermieter und gewerblichem Weitervermieter **80** 31 ff.
- Vertragseintritt durch den Vermieter **80** 27
- Vertragsübernahme durch einen neuen gewerblichen Weitervermieter **80** 28
- Gewerbliche Zwischenmietverhältnisse** **19** 2
- Gewerbsmäßiger Makler**
- Abgrenzung zum Gelegenheitsmakler **100** 3
- Gewerbeerlaubnispflicht **100** 3
- Weiterbildungspflicht **100** 5
- Gewohnheiten** **18** 71
- Glasbruch** **19** 175 ff.
- Glasfaser** **32** 80
- Glasfaseranschluss** **40** 38
- Glasfasernetz**
- Mieterhöhung nach Modernisierung **54** 99 ff.
- Glasversicherung** **19** 311
- Gläubigerautonomie** **92** 4 ff.
- Gleichbehandlung Prinzip** **92** 1, 3
- GmbH**
- als Mietvertragspartei **8** 408 ff.
- Vertretung **8** 431 ff.
- Vorgesellschaft **8** 415 ff.
- Vorgründungsgesellschaft **8** 425 ff.
- GRCh**
- siehe Charta der Grundrechte
- Green Lease**
- Begriffsbestimmung **7** 6 ff.
- Europäische Vorgaben **7** 63 ff.
- Gebäudeenergiegesetz **7** 28 ff.
- Geschichte **7** 1 ff.
- Klauseln Gewerberaum **7** 96 ff.
- Klauseln Wohnraum **7** 150 ff.
- Rechtsgrundlagen **7** 12 ff.
- Struktur **7** 92 ff.
- Grob fahrlässige Unkenntnis**
- Beweislast **45** 36
- Definition **45** 18
- des Mangels **45** 17 ff.
- Grundgesetz (GG)**
- Anwendungsvorrang des Unionsrechts gegenüber **13** 68
- Art. 1, 2 (informationelle Selbstbestimmung) **13** 5, 67
- Art. 14 (Eigentum) **13** 288
- Art. 31 (Bundesrecht bricht Landesrecht) **13** 77
- Art. 70 ff. (Gesetzgebungskompetenz) **13** 71
- Art. 140 (Kirchen) **13** 80
- Grundreinigung** **19** 211
- Grundsatz der Wirtschaftlichkeit**
- Betriebskostenabrechnung **32** 331
- Grundsicherungsempfänger** **13** 255
- Betriebskostenabrechnung bei **13** 256
- Datenaktualisierung **13** 259
- Direktzahlung der Miete **13** 255

- Offenbarungspflicht des Mieters, nein **13** 258
- Unpfändbarkeit von Guthaben **13** 256

Grundsteuer **19** 86; **24** 200 ff.

- Bundesmodell **24** 203
- Bundesverfassungsgericht **24** 200
- Hauptfeststellung **24** 201
- Länderspezifische Regelungen **24** 202
- umlagefähig **32** 33
- Umlageschlüssel **32** 403

Gütergemeinschaft **8** 195 ff.

Gutgläubiger Erwerb

- des Vermieterpfandrechts, ausgeschlossen **21** 28
- lastenfrei **21** 28, 48

Haftpflichtversicherung

- Kosten umlagefähig **32** 71
- Umlageschlüssel **32** 406

Haftung **19** 362 ff.

- des Bürgen **20** 164 ff.
- des Erwerbers für Kaution **20** 75
- des Geschäftsführers **20** 98
- des Veräußerers für Kaution **20** 77
- des Vermieters bei unberechtigter Verwertung **21** 37, 116

- Haftung eines Geschäftsführers **19** 364

- Mithaftender Gesellschafter **19** 364

Haftung (des Maklers)

- Siehe Aufklärungspflicht; Schadensersatz, durch Makler

Haftung des Mieters

- Beweisfragen **27** 87 ff.
- Beweislast- oder Bestätigungsklauseln **27** 102
- Erweiterung der – **27** 103 ff.
- Mitverschulden des Vermieters **27** 84 ff.
- sorgfaltswidrig verursachte Schäden **27** 76 ff.
- Sphärentheorie **27** 91

Haftung des Vermieters und Erfüllungsgehilfen **19** 348 ff.

Haftung für Mietausfall **19** 412 ff.

Haftung für Sach- und Vermögensschäden **19** 343

Haftungsausschluss

- s. Ausschluss der Gewährleistungsrechte; Formularvertrag

Hand- oder maschinenschriftlicher Antrag **18** 56

Handelsmakler

- Abgrenzung zum Zivilmakler **100** 2

Handwerker

- als Verantwortlicher (nicht Auftragsverarbeiter) **13** 57
- Datenflüsse bei **13** 14, 15
- Rechtsgrundlage für Datenverarbeitung erforderlich **13** 58

Härtefall

- Mieterhöhung nach Modernisierung **54** 148, 175 ff.

Härtefall bei Modernisierungsmaßnahmen

- bauliche Folgen **29** 89
- berechnete Interessen des Mieters **29** 88 ff.
- berechnete Interessen des Vermieters **29** 86 f.
- Fristen für den Mieter **29** 80, 83
- Hinweis des Vermieters auf Härteeinwand **29** 64 f.
- Kleinreparaturen **27** 55 ff.
- Mitteilungspflicht des Mieters **29** 80 ff.
- Räumung der Wohnung **29** 89
- vorausgegangene Verwendungen des Mieters **29** 89

Hauptmiete und Untermiete **2** 82 ff.

- Aufnahme Dritter **2** 90 ff.
- Definition **2** 82 ff.
- Untermietklauseln **2** 96 ff.

Hauptmieter

- Freistellungsanspruch gegen Untermieter **20** 49

Haus- und Pflegepersonal

- Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an – **47** 49 ff.
- Mietvertrag mit Schutzwirkung für – **50** 11

Hausbedienstete

- Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an – **47** 49 ff.
- Mietvertrag mit Schutzwirkung für – **50** 11

Hausgebühren **19** 64

Haushaltsgeräte **19** 193 ff.

- Elektroinstallation **19** 193

Haushaltsnahe Aufwendungen **24** 37 ff.

- Renovierung **24** 40
- Verpflichtung des Vermieters **24** 39
- Voraussetzungen **24** 37, 38
- Zeitliche Zuordnung **24** 41, 42

Haushaltsprivileg (Art. 2 Abs. 2 lit.c) DS-GVO) **13** 44

- enge Auslegung **13** 44

Hausmeister

- Keine Gleichstellung mit Verwalter i. S. d. WoVermRG **100** 70

Hausmeisterkosten **19** 69

Hausordnung **18** 95; **19** 269 ff.

- Abstellen/Waschen KEZ **19** 271
- Einbeziehung Hausordnung **19** 269
- Haustür **19** 270
- Wasch-, Trockenmaschine **19** 272

Hausstrom **32** 85

Haustechnik

- Kosten der Überprüfung **32** 102

Haustiere

- Frage nach, bei Mieterselbstauskunft **13** 242
- Kleintierhaltung, zustimmungsfrei **13** 242

Hausverwalter

- als Auftragsverarbeiter oder Verantwortlicher **13** 55, 56
- Datenflüsse bei **13** 13, 14, 15

Hauswart

- Begriff **32** 74
- kosten **32** 67, 74
- Stellung wie Handwerker (Verantwortlicher) **13** 59
- und Verwalter **32** 74

Hebeanlage **32** 44

Heimverträge **65** 16 ff., 138

Heirat

- Frage nach Heiratsabsicht, unzulässig **13** 238

Heizkosten **32** 1

- Ablesen der Verbrauchswerte **33** 75
- Abrechnung **33** 243
- Abrechnung durch Messdienstfirmen **33** 26
- Abrechnungskosten **33** 116
- Anmietungskosten **33** 117
- auszustattende Räume **33** 48
- Bedienungskosten für Heizanlage **33** 118
- Begriff **32** 47
- Betriebsstrom **33** 119
- Brennstoffkosten **33** 122
- CO₂-Kosten **33** 256
- Eichkosten **33** 134
- Erfassung des Verbrauchs **33** 43
- Geräte zur Erfassung des Verbrauchs **33** 63
- Immissionsschutzmessungen **33** 135
- Kosten der Ausstattung **33** 51
- Kostenarten **33** 113
- Kürzungsrecht **33** 233
- Lageausgleich **33** 213
- Leasingkosten **33** 137
- Leerstand **33** 215
- Lieferkosten **33** 136
- Mitspracherecht der Mieter **33** 59
- preisgebundener Wohnraum **33** 218
- Reinigungskosten **33** 138
- Schätzung des Verbrauchs **33** 97
- sonstige Kosten **33** 247
- sonstiges Kosten **33** 168
- Verbrauchsanalyse **33** 143

- Verteilung der Grundkosten **33** 196
- Verteilungsmaßstäbe **33** 179
- Verwendung energiesparender Technologien **33** 225
- Vorerfassung **33** 209, 246
- Wartungskosten- und Verträge **33** 142, 147
- Zwischenablesung **33** 105

Heizkostenpauschale **33** 30**Heizkostenverteiler**

- elektrische Messgrößenerfassung **33** 65
- Verdunstungsprinzip **33** 65, 67

HeizKV

- § 6b, Verarbeitung von Verbrauchsdaten **13** 18, 76, 214, 284
- persönlicher Anwendungsbereich **33** 20
- Versorgungsarten **33** 7
- Verteilungsmaßstäbe **33** 179
- Vorrang vor vertraglichen Regelungen **33** 28

Heizpflicht **19** 187 ff.

- Heizperiode **19** 187
- Mindesttemperaturen **19** 188

Heizungs- und Lüftungsanlagen **19** 69**Heizungsanlage**

- Mieterhöhung nach Modernisierung **54** 71 ff.

Heizungsgesetz

- Mieterhöhung nach Modernisierung **54** 103

Heizungspflicht **37** 7 ff.**Herbeiführung der Schriftform** **19** 477 ff.**Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung** **65** 108 ff.

- Angemessenheit **65** 113 ff.
- Verwertung **65** 108

Hinweisschilder **19** 458**Historie des Datenschutzrechts** **13** 3

- Bundesdatenschutzgesetz (1977) **13** 5
- Datenschutzrichtlinie 95/46/EG **13** 6
- DS-GVO (2018) **13** 7
- Hessisches Datenschutzgesetz (1970) **13** 5
- Hippokratischer Eid **13** 3
- Mikrozensus-Entscheidung (1969) **13** 4
- Volkszählungsurteil (1983) **13** 5

Höchstgrenze **19** 69**Höhe der Mietsicherheit** **20** 12 ff.

- bei Geschäftsraummiete **20** 26
- bei Wohnraummiete **20** 12
 - Berechnungsgrundlage (Miete) **20** 23
 - Dreifache Monatsmiete **20** 12
 - Kumulationsverbot **20** 12, 151
- Erhöhung bei Mieterhöhung **20** 24, 25
- Sittenwidrigkeit **20** 26
- Überschreitung **20** 12, 27

Hohes Risiko

- als Voraussetzung für DSFA **13** 171

Holschuld **19** 43**Hypothetische Betrachtungen** **19** 254**Hypothetischer Parteiwille** **19** 97**Identität (wirtschaftliche)**

- Abschluss durch Dritten **100** 33
- Abweichung beim Mietpreis **100** 32
- Allgemein **100** 32
- Beurteilung nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten **100** 32

Immaterieller Schaden

- Begriff (Art. 82 DS-GVO) **13** 183, 187, 189
- BGH-Rechtsprechung (Kontrollverlust) **13** 193
- Entschuldigung als Ersatz **13** 190
- EuGH-Rechtsprechung (keine Erheblichkeitsschwelle) **13** 189
- Nachweispflicht des Betroffenen **13** 189, 195

Immissionsschutzmessungen

- Kosten **33** 135

Individualvereinbarung

- Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an Dritte **47** 37, 48, 62, 67, 248; **49** 100

Individualvereinbarungen **18** 31; **19** 42

- Alternativbedingungen **18** 45
- Lücken im Vertragsmuster **18** 44
- nochmalige Verwendung **18** 52

Individuelle Begleitumstände **18** 114**Individueller Hinweis** **18** 119**Informationelle Selbstbestimmung**

- als Ausfluss des Grundgesetzes (Art. 1,2GG) **13** 5, 67
- als Basis der Betroffenenrechte **13** 16
- als Sinn und Zweck des Datenschutzrechts **13** 16

Informationspflicht **18** 91**Informationspflichten (Art. 12–14 DS-GVO)** **13** 93, 116, 218

- bei Betriebskostenabrechnung **13** 121
- bei Weitergabe von Daten Dritter **13** 277
- Erfüllung durch Datenschutzerklärung; siehe Datenschutzerklärung
- Verletzung als haftungsbegründend **13** 198
- Zeitpunkt der Erfüllung (vor Verarbeitung) **13** 118, 218

Inhalt

- Abrechnung über Vorauszahlungen **32** 220

Inhaltlicher Anwendungsbereich, Verbraucherschutz **12** 13–18

- Besichtigung **12** 21–26
- Bloße Willenserklärung **12** 16
- Einseitige Rechtsgeschäfte **12** 16
- Mieterhöhungsvereinbarung **12** 30
- Notarvertrag **12** 17
- Prozessvergleich **12** 18
- Vereinbarung im laufenden Mietverhältnis **12** 28–30
- Vereinbarung zur Begründung eines Mietverhältnisses **12** 31
- Vereinbarungen zur Begründung eines Mietverhältnisses **12** 19–27

Inklusiv- oder Teilinklusive mieten **19** 72**Inklusivmiete** **32** 120**Insolvenz**

- des Mieters
 - Absonderungsrecht des Vermieters **21** 9, 70
- des Vermieters
 - Aussonderungsrecht des Mieters **20** 94, 97, 109
 - Haftung des Veräußerers **20** 77
 - Kautionsanlage **20** 94
 - Zurückbehaltungsrecht des Mieters **20** 95

Insolvenz des Mieters **93****Insolvenz des Vermieters** **92****Insolvenz von Mieter und Vermieter** **92** 1 ff.; **93** 1 ff.; **94** 1 ff.**Insolvenztabelle** **92** 22**Insolvenzverwalter** **92** 3, 5, 20

- Abrechnung über Nebenkosten **32** 191
- als Verantwortlicher **13** 60, 62
- Mietvertrag **8** 501
- Sachwalter in Eigenverwaltung, Stellung **13** 61
- Veräußerung **61** 7

Instandhaltungskosten

- siehe auch Bewirtschaftungskosten
- als Teil der Bewirtschaftungskosten **3** 156, 161
- Begriff **32** 26
- Pauschalen nach § 28 II. BV **3** 161, 162
- Schönheitsreparaturen **3** 162
- Wartungskosten **32** 27

Instandhaltungspflicht **18** 170

- Überwälzung auf Mieter **42** 13, 33
- Versorgungsleistungen **37** 3

Instandhaltungspflicht Vermieter

- Beweislast für Überwälzung **27** 60
- Dach **27** 51 f.

- Gewerberaummiete **27** 51 ff.
- Kleinreparaturen **27** 55 ff.
- Schönheitsreparaturen **27** 21, 22 ff.
- Überwälzung auf den Mieter **27** 16 ff., 50 ff.
- vertragliche Hauptpflicht **27** 15 ff., 50 ff.
- Wartung **27** 57
- Wohnraummiete **27** 55 ff.
- Instandhaltungsrücklage** **19** 69
- Instandsetzungen** **13** 289
- Monitoring-Systeme zur Ursachenforschung (Schimmel) **13** 289
- Verarbeitung von Lüftungsdaten **13** 289
- Instandsetzungskosten**
- Begriff **32** 26
- fiktive **54** 64
- Mieterhöhung nach Modernisierung **54** 60 ff.
- modernisierende **54** 60
- Instandsetzungspflicht** **39** 7
- Überwälzung auf Mieter (Gewerbe) **42** 33
- Überwälzung auf Mieter (Wohnraum) **42** 20
- Instandsetzungspflicht des Vermieters**
- Duldungspflicht Mieter **28** 1 f.
- Gewerberaummiete **27** 51 ff.
- vertragliche Hauptpflicht **27** 15 ff., 50 ff.
- Wohnraummiete **27** 55 ff.
- Integrität und Vertraulichkeit**
- als Schutzziel der TOM **13** 161, 164, 167
- als Verarbeitungsgrundsatz (Art. 5 Abs. 1 lit.f) DS-GVO) **13** 130, 155
- Interessenabwägung** **19** 57
- bei berechtigtem Interesse (Art. 6 Abs. 1 lit.f) DS-GVO) **13** 107, 109
- bei Hinweisgeber („anschwärzender Nachbar“) **13** 145
- bei Videoüberwachung **13** 298
- Internationale Zuständigkeit** **13** 317
- Gerichtsstand am Aufenthaltsort des Betroffenen (Art. 79 Abs. 2 DS-GVO) **13** 317
- Internetplattform**
- Zustandekommen des Maklervertrags über **100** 19
- Intransparenz** **18** 142
- Isolierglasfenster** **54** 56
- Ist-Besteuerung** **24** 141
- Jährliche Anpassungsturnus** **19** 77
- Jobcenter**
- Mietzahlungsübernahme **20** 15
- Joint Controller**
- siehe Gemeinsam Verantwortliche
- Juristische Person**
- als Mietvertragspartei **8** 398 ff.
- Liquidation **59** 23 ff.
- Umwandlung **59** 39 ff.
- Kapitalgesellschaft** **24** 22
- Kapitalkosten**
- siehe auch Kostenmiete; Wirtschaftlichkeitsberechnung
- als Teil der laufenden Aufwendungen **3** 154, 155
- Eigenkapitalkosten **3** 154
- Fremdkapitalkosten **3** 155
- Zinssatz **3** 155
- Kappungsgrenze** **19** 133
- Mieterhöhung nach Modernisierung **54** 71, 117, 139 ff.
- Kardinalpflichten** **18** 170; **34** 3
- Verletzung bei Haftungsausschluss **42** 32; **43** 22
- Kartellverbot** **18** 4
- Kaufmännisches Bestätigungsschreiben** **9** 89 ff.
- Arten **9** 90 ff.
- Grundsätze **9** 99 ff.
- Persönlicher Anwendungsbereich **9** 95 ff.
- Kausalität**
- Allgemein **100** 35
- Anforderungen **100** 36
- Beweislast **100** 39, 45
- Mitursächlichkeit, ausreichend **100** 35
- Tätigkeit mehrerer Makler **100** 37
- Unterbrechung des Kausalzusammenhangs **100** 38, 43, 44
- Vorkenntnis des Auftraggebers **100** 39, 40, 41
- Zeitlicher Zusammenhang **100** 45
- Kaution** **19** 138
- siehe Barkaution; Mietsicherheit
- siehe Rückgabe der Mietsicherheit
- Abrechnung **74** 8
- Abrechnungssfrist **74** 14
- Barkaution **74** 40
- Bürgschaft **74** 44
- Form und Inhalt der Abrechnung **74** 8
- Rückgabe **74** 1 ff.; siehe Rückgabe von Mietsicherheiten
- streitige Forderungen **74** 56
- verjährte Forderungen **74** 57
- verpfändetes Konto **74** 42
- Verwertung der Kaution **74** 48
- Verwertung im laufenden Mietverhältnis **74** 52
- Kautionsabrechnung** **13** 15, 301
- siehe Barkaution, Abrechnung
- Kautionsabreden** **19** 96
- Kautionskonto**
- siehe Barkaution, Anlage
- Kenntnis des Mieters**
- vom Mangel bei Annahme **45** 24 ff.
- vom Mangel bei Vertragsschluss **45** 7 ff.
- vom Mangel nach Annahme **45** 28 f.
- Kernruhezeiten** **19** 277
- Kinder**
- Anzahl einziehender Personen, zulässige Frage **13** 231
- Frage nach Kinderwunsch, unzulässig **13** 238
- Kinderlosigkeitsklausel**
- Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an Dritte **47** 48
- Sittenwidrigkeit **47** 48
- Kirchliches Datenschutzrecht** **13** 80, 213
- DSGVO **13** 82, 213
- KDGG **13** 82, 213
- Selbstverwaltungsrecht der Kirchen (Art. 140 GG, Art. 91 DS-GVO) **13** 80, 81, 82
- Klage**
- auf Erfüllung der Sicherheitspflicht **20** 37, 41
- auf Herausgabe (Vermieterpfandrecht) **21** 83, 99
- auf vorzugsweise Befriedigung **21** 105, 117
- Stufenklage **21** 85, 103
- Klage auf künftige Mietzahlung**
- Zulässigkeit der Klage **95** 67
- Klageantrag**
- Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an Dritte **47** 112; **49** 111, 113
- Mietanpassung nach § 553 Abs. 2 BGB **49** 111, 113
- Saldoklagen **95** 54
- Zulässigkeit der Klage **95** 53
- Klausel**
- s. Allgemeine Geschäftsbedingungen
- Klauseln**
- siehe inbes. auch Mietänderung bei Geschäftsraummiete
- Abfall **7** 115 ff., 151
- Green Lease Gewerberaum **7** 96 ff.
- Green Lease Wohnraum **7** 150 ff.
- Reinigung **7** 134, 152
- Revisionsklausel **7** 142 ff.
- Vertragsstrafe **7** 147 ff.
- Wasserverbrauch **7** 109 ff.
- Kleinreparaturen** **19** 156 ff.
- Überbürdung auf Wohnraummieter **42** 20
- Klimaanlage** **32** 90

Klimaschutz

- Green Lease **7** 1 ff.

Klingelschilder **13** 1, 290

- Anbringung von Namen **13** 290
- Anwendbarkeit der DS-GVO, nein **13** 290
- mietvertragliche Verpflichtung zur Anbringung **13** 291

Kommanditgesellschaft

- als Mietvertragspartei **8** 390 ff.
- Liquidation **59** 17 ff.

Kompensationswirkung **18** 172**Kompetenz**

- siehe Gesetzgebungskompetenz

Konfusion **9** 4**Konkludenter Vertragsschluss**

- Anforderungen **100** 15
- Beweislast des Maklers **100** 15
- Durch Nutzung eines Exposés **100** 20

Konkurrenzschutz **36** 1 ff.; **41**

- Erfüllungsanspruch **36** 18
- Freie Berufe **36** 13
- Gastronomie **36** 10
- Kündigungsrecht **36** 19
- Räumlicher Umfang **36** 5
- Rechtsfolgen **36** 17
- Sachlicher Umfang **36** 8
- Schadensersatz des Mieters **36** 21
- Teileigentümer **36** 15
- Umgehung **36** 23
- Untermiete **36** 15
- Vereinbarungen **36** 27
- Verletzung als Mangel **43** 25

Kontaktdaten

- des Datenschutzbeauftragten **13** 120
- des Verantwortlichen **13** 119

Kontofführung **19** 68**Kontrollverlust**

- als immaterieller Schaden **13** 193, 195

Kopfzahl der Hausbewohner **19** 84**Koppelung** **18** 122**Kopplungsverbot** **13** 88, 90, 226, 250

- bei Einwilligung und Vertragsabschluss **13** 90

Körperliche Behinderung **18** 89

- ausländischer Mietinteressent **18** 90

Kosten

- für Datenkopie (Unentgeltlichkeit) **13** 136, 137, 282

Kosten der Instandsetzung **19** 69**Kosten der Verwaltung** **19** 69**Kosten der Zwischenablesung und -abrechnung** **19** 68**Kosten einer Rechtsschutzversicherung** **19** 70**Kosten einer Werbegemeinschaft** **19** 64**Kostenanpassungsprinzip** **19** 78**Kostenbeitragsklausel** **19** 255

- flexible Berechnungsgrundlagen **19** 255
- starre Berechnungsgrundlagen **19** 255

Kostenmiete

- siehe auch Preisgebundene Wohnungen
- allgemein **3** 100, 113, 135
- bei Wohnungsfürsorgewohnungen **3** 195, 200
- dynamische **3** 172
- Einfrierungsgrundsatz **3** 172
- Ermittlung **3** 135–175
 - Durchschnittsmiete **3** 136, 166
 - Einzelmiete **3** 136, 167
 - Wirtschaftlichkeitsberechnung **3** 136
- Rechtsfolge bei Überschreitung **3** 113
- Übergang zur Vergleichsmiete **3** 171

Kostenobergrenze **19** 69, 162**Kostenparende Eigenleistung** **19** 253

- Kostenvoranschlag **19** 253

Kreditinstitut

- Anlage der Barkaution **20** 93
- Pfandrecht **20** 107, 142, 147
- Pflichten bei Eigentumswechsel **20** 63 ff.

Kreditinstitute **19** 117**Kumulationsverbot** **20** 12, 151, 152**Kündigung** **62** ff. 1

- Allgemeine Vorschriften **62** ff. 1
- Bedingt und Befristet **63** 20
- Begründung **63** 18 ff.
- Bei gesetzlicher Vertretung **63** 10
- Bei Personenmehrheiten **63** 11 ff.
- Bei Vermieterwechsel **63** 14 ff.
- bei Verstoß gegen Belegungsbindung **3** 133, 222
- bei Werkmietwohnungen **3** 233, 234
- der Bürgschaft **20** 17, 170, 171
- des Mietverhältnisses bei Kautionsverzug
 - Geschäftsraummiete **20** 35
 - Wohnraummiete **20** 34
 - fristlose (§ 569 Abs. 2a BGB) **20** 34
 - ordentliche (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) **20** 34
- durch Mieter wegen Mangels **43** 48
- Durch Vertreter **63** 4 ff.
- Eigenbedarfskündigung nach Umwandlung **3** 189
- Kündigungsfolgeschaden **43** 48, 52
- Umdeutung **63** 21 ff.
- Unberechtigte, als pVV **46** 43
- Vertretung bei Personenmehrheiten **63** 13
- wegen Mietrückständen **13** 246
- wegen Pflichtverletzung **13** 245
- wegen Verwertung, Genehmigungserfordernis **3** 61, 77
- Widerruf und Rücknahme **63** 72 ff.
- Zurückweisung bei fehlender Vollmacht **63** 6 ff.

Kündigung aus wichtigem Grund nach der Generalklausel **66** 113 ff.

- Einzelfälle **66** 126 ff.
- Nichtzahlung der Kautions **66** 123
- Nichtzahlung der Kautions im Wohnraummietrecht **66** 124

- Unpünktliche Mietzahlungen **66** 125

- Vertragswidriger Gebrauch **66** 129

- Zahlungsmoral, Vermögensverfall **66** 122

Kündigung (des Hauptvertrages)

- Provisionsanspruch bleibt bestehen **100** 59, 60

Kündigung, ordentliche

- Verhältnis zur Gewährleistung **41** 77–79

Kündigung von Wohnraum **63** 39 ff.

- In elektronischer Form **63** 41 ff.
- In herkömmlicher (Papier)Form **63** 39 ff.
- Kündigungswiderspruch **63** 44 ff.

Kündigungsausschluss **66** 100**Kündigungserklärung** **63** 17

- Formalien **63** 2 ff.

- Per E-Mail **63** 31

- Per SMS **63** 31

Kündigungsfrist, Auslauffrist **66** 18 ff.

- Form und Inhalt der Erklärung **66** 19 ff.

Kündigungsfristen **64** 6 ff.

- Bei Geschäftsräumen **64** 12

- Bei Wohnraum **64** 13

Kündigungsfristen im Wohnraummietrecht **65** 18 ff.**Kündigungsgründe im Wohnraummietrecht** **65** 29 ff.

- Berechtigtes Interesse **65** 29 ff.
- Heilungsmöglichkeit **65** 42 ff.
- Nicht unerhebliche Pflichtverletzung **65** 33 ff.
- Nichtzahlung einmaliger Leistungen **65** 40
- Sonstige Vertragsverstöße **65** 44
- Unpünktliche Mietzahlungen **65** 39
- Verschulden **65** 35 ff.

- Verschulden beim Zahlungsverzug **65** 41
- Zahlungsverzug **65** 37 ff.
- Kündigungsgründe nach der Generalklausel**
65 129 ff.
- Berufs- und Gewerbebedarf **65** 136 ff.
- Erfüllung öffentlich-rechtlicher Aufgaben und Pflichten
65 130 ff.
- Werkwohnungen; Betriebsbedarf **65** 133 ff.
- Kündigungsrecht bei Tod des Mieters** **19** 403
- Kündigungsrecht des Vermieters, Beschränkungen**
93 24 ff.
- Ausschluss vertraglicher Lösungsklauseln **93** 28
- kein Wirksamwerden einer vor Eröffnung erklärten
Kündigung **93** 29
- keine Kündigung wegen Verschlechterung der Ver-
mögensverhältnisse **93** 29
- Kündigung aus wichtigem Grund **93** 29
- Kündigungssperre **93** 16
- zur Kündigung wegen Zahlungsverzugs **93** 29
- Kündigungsrelevanter Zahlungsrückstand** **66** 97 ff.
- Kündigungsschutz des Mieters** **79** 54 ff.
- Abrechnung des Rumpfgeschäftsjahres **79** 103 ff.
- Annex-Eigentum **79** 102
- Ausdehnung bis zu zehn Jahren **79** 64 f.
- Bauherrengemeinschaft **79** 75
- Bauträger **79** 72
- Erbfall **79** 72
- Fortbestand der Mietverträge **79** 77 ff.
- Mitgliedschaft des Mieters in der Gemeinschaft der
Wohnungseigentümer **79** 114 ff.
- Münchner-Modell **79** 58
- Normenkontrollverfahren **79** 68
- Permanente Überprüfung **79** 66 f.
- Rechtswegkontrolle **79** 68 f.
- Sperrfrist **79** 63
- Übergang der Kautions auf den ehemaligen Mieter
79 124
- Umwandlung von Mietobjekten **79** 70 ff.
- Unzureichende Übereinstimmung von Mietobjekt und
Sondereigentum **79** 81 f.
- Vermietung von nicht der vermieteten Wohnung zuge-
wiesenen Grundstücksflächen **79** 94 ff.
- Vermietung von Sondereigentum und späteren Ge-
meinschaftseigentums **79** 84 ff.
- Vermietung von späterem Gemeinschafts- und unter-
schiedlichem Sondereigentum **79** 93
- Vermietung von unterschiedlichen Sondereigentums-
einheiten **79** 88 ff.
- Kündungsverzicht** **19** 375 ff.
- Höchstdauer von vier Jahren **19** 377
- Kürzungsrecht** **33** 233

- Lageausgleich**
– Heizkosten **33** 213
- Landesdatenschutzgesetz** **13** 78
- Anwendbarkeit auf öffentliche Stellen als Vermieter
13 78
- Landesrecht**
– Gesetzgebungskompetenz **13** 71, 73
- Verhältnis zu Bundesrecht **13** 77, 79
- Landesverordnungen** **11** 24–34
- Langjährige formularmäßige Bindungen** **19** 17
- Lärm**
– Minderung **42** 46, 47
- Laufende Aufwendungen**
– als Teil der Wirtschaftlichkeitsberechnung **3** 136, 153–
165
- Bewirtschaftungskosten **3** 156–163
- Kapitalkosten **3** 154, 155
- Leasing** **1** 65 ff.
- Finanzierungsleasing **1** 65, 70
- Formfragen **1** 74 f.
- Haftungsfreizeichnung **1** 73
- Immobilien-Leasing **1** 67
- Kosten für Leasing der Heizanlage **33** 137
- Teilamortisationsleasing **1** 69
- Vollamortisationsleasing **1** 68
- Lebenspartner, Lebensgefährte**
– Aufnahmeverbot sittenwidrig **47** 37
- Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an – **47** 35 ff.,
53 ff.; **49** 13
- Lebenspartnerschaftsgesetz**
– Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung **47** 36
- gerichtliche Zuweisung der gemeinsamen Wohnung
47 40 f.
- Lebensverhältnis** **19** 56
- Lebenszyklus des Mietverhältnisses** **13** 1, 12, 220
- Abwicklung; siehe Abwicklung
- Anbahnung; siehe Anbahnung
- Durchführung; siehe Durchführung
- Leerstand**
– Einfluss auf Betriebskostenabrechnung **32** 369; **33** 171,
215
- Leerstandsklauseln** **19** 87
- Leerstehenlassen**
– als Zweckentfremdungshandlung **3** 49–56, 134
- bei gefördertem Wohnraum **3** 133
- Dauer **3** 49
- Eigenbedarf **3** 54
- Unvermietbarkeit **3** 31, 52
- vorsätzliches **3** 50
- Lehrlingswohnheim**
– Heizkosten **33** 224
- Leichte Fahrlässigkeit** **19** 139
- Leihe** **1** 40 ff.
- Abgrenzung **1** 44
- Erhaltungspflicht **1** 41
- Formvorschriften **1** 50 ff.
- Gefälligkeitsmiete **1** 45
- Unentgeltliche Gebrauchsüberlassung **1** 49
- Unentgeltlichkeit **1** 40
- Leistung der Sicherheit**
– siehe Barkautions, Leistung; Mietsicherheit, Leistung
- Leistungsbestimmungsrecht**
– Mietgegenstand **16** 6
- Vermietung vor Bezugsfertigkeit **16** 74
- Leistungsstörungen**
– des Mieters **31** 1 ff.
- Pflichtverletzung **31** 34 ff.
- Unmöglichkeit der Leistung **31** 2 ff.
- Verzug **31** 7 ff.
- Leistungsstörungen des Vermieters** **46** 1 ff.
- Annahmeverzug **46** 26
- Positive Vertragsverletzung (pVV) **46** 37 ff.
- Unmöglichkeit **46** 3 ff.
- Verzug **46** 27 ff.
- Leistungsverweigerungsrecht** **19** 55 ff.
- Ausschlussklausel **19** 55
- Letter of Intent (LoI)** **4** 55 ff.
- Absichtserklärung **4** 55
- Gestaltungsrecht **4** 70
- Rechtliche Einordnung **4** 68
- Rechtsfolgen **4** 100 ff.
- Rechtsinhaberwechsel **4** 105 ff.
- und Mietvertragsschluss **9** 15 ff.
- Unterschied zur Option **4** 64
- Verhandlungsprotokoll **4** 56
- Vertragsgestaltung **4** 110 ff.
- Vormietfall **4** 78 ff.
- Vormietrecht **4** 60 ff.
- Lieferkosten**
– für Brennstoffe **33** 136

Limited

- als Mietvertragspartei **8** 436 ff.
- Parteifähigkeit im Prozess **8** 442 ff.

Lockdown

- Störung der Geschäftsgrundlage **56** 4 ff.

Loggia

- Einfluss auf Betriebskostenabrechnung **32** 393

Lohn- und Gehaltsabtretung

- siehe Abtretung

Löschen von Daten

- siehe Löschung von Daten

Löschfrist **13** 305

- bei Abrechnungsdaten **13** 284
- bei Daten von Mietinteressenten (6 Monate) **13** 251
- bei Rechtsverfolgung (Verjährung) **13** 309
- unverzügliche Löschung **13** 305
- Löschung von Daten (Art. 17 DS-GVO)** **13** 147, 301
- Ausnahmen von der Löschpflicht (Art. 17 Abs. 3 DS-GVO) **13** 148, 308
- Begriff (faktische Unmöglichkeit der Wahrnehmung) **13** 302
- nach Widerruf der Einwilligung **13** 100, 302
- Pflicht zur Löschung (ex officio) **13** 304
- Recht auf Löschung (auf Antrag) **13** 131, 147, 304
- Rechtsverfolgung **13** 148, 308
- von Abrechnungsdaten **13** 284
- von Daten abgelehnter Mietinteressenten **13** 251
- von Mieterdaten nach Vertragsende **13** 301

Lüften **19** 308**Lüftungsanlage** **32** 95**MaBV (Makler- und Bauträgerverordnung)**

- Pflichten des gewerbsmäßigen Maklers **100** 4
- Schriftliche Bestätigung des Auftrags, § 11 MaBV **100** 13
- Weiterbildungspflicht, § 15b MaBV **100** 5

Makler

- Arten
 - Gelegenheitsmakler **100** 3
 - Gewerbsmäßiger Makler **100** 3
 - Handelsmakler **100** 2
 - Nachweismakler **100** 9
 - Vermittlungsmakler **100** 9
 - Zivilmakler **100** 2
- Datenflüsse bei **13** 13
- Grundlagen der Tätigkeit **100** 1
- Löschpflicht **13** 252

Makleralleinauftrag

- Allgemein **100** 10
- Charakter als Maklerdienstvertrag **100** 10
- Qualifizierter Alleinauftrag **100** 10
- Schadensersatz bei Pflichtverletzung des Auftraggebers **100** 10

Maklergemeinschaftsgeschäft

- Definition **100** 29

Maklervertrag

- Arten
 - Makleralleinauftrag **100** 10
 - Nachweisvertrag **100** 9
 - Vermittlungsvertrag **100** 9
- Grundlagen **100** 9
- Zustandekommen
 - Allgemein **100** 13
 - Durch Exposé **100** 20
 - Form **100** 13, 14
 - Konkludenter Vertragsschluss **100** 15
 - Über Internetplattform **100** 19
 - Über Zeitungannoncen **100** 18

Makulaturklauseln **19** 238**Mangel** **42** 4 ff.

- Anfänglicher **43** 4 ff., 7 ff.

- Anzeigepflicht des Mieters **27** 113 ff.
- Bei Vertragsschluss **34** 50
- Beweislast **42** 5, 14, 65 ff.
- Definition **42** 4
- Erheblichkeit **42** 6 f.
- Kenntnis bei Vertragsschluss **45** 7 ff.
- Nachträglicher **43** 25
- Optischer **42** 6
- Rechtsmangel **42** 1; **43** 13
- Rechtsmangel bei fehlender Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an Dritte **47** 122 ff., 128 f., 137 ff., 145 ff.
- Selbstverschulden des Mieters **42** 12 f.
- Übergabe **34** 47
- Unerheblichkeit **42** 6

Mängel der Mietsache

- Einfluss auf Kautionshöhe **20** 23
- kein Zurückbehaltungsrecht an Kautions **20** 39, 90

Mängel des Mietvertrages

- Auswirkung auf Provisionsanspruch **100** 57–61

Mängelanzeigepflicht **42** 9

- Verletzung **42** 9, 11; **45** 31

Mängelbeseitigung

- durch Mieter; s. Selbstbeseitigungsrecht
- Erfolg, Beweislast **42** 16
- Verhinderung durch Mieter **42** 12
- Verzug des Vermieters **43** 31 ff.

Mängelbeseitigungsanspruch **41** 3–13

- Abweichende Vereinbarungen **41** 13, 47–49
- Erheblichkeit der Gebrauchsbeeinträchtigung **41** 6
- Fälligkeit **41** 7

- Gebrauchsbeeinträchtigung **41** 5

- Kostenbeteiligung des Mieters **41** 10

- Mieterverhalten **41** 8

- Opfergrenze **41** 11

- Verjährung **41** 12

- versicherte Schäden **41** 9

- Zeitraum **41** 4

Mängelbeseitigungsfrist **19** 332**Mangelfolgeschaden**

- Ersatz **43** 1, 41 f.

Marktkonformität **92** 7**Masseunzulänglichkeit** **93** 19**Masseverbindlichkeit** **93** 9

- oktroierte Verbindlichkeiten **93** 11
- sonstige Masseverbindlichkeit **93** 10

Maßnahmen, technische und organisatorische

- siehe TOM

Materieller Schaden

- Begriff (Art. 82 DS-GVO) **13** 183, 187, 188
- Ersatzfähigkeit **13** 188

Mehrbelastungsabrede **32** 161**Mehrfachverwendung** **18** 18**Mehrwertsteuer** **18** 130**Meldebehörde**

- Datenübermittlung für Mietspiegel (Art. 238 § 2 EGBG) **13** 285

Meldepflichten **13** 180

- bei Datenschutzverletzung (Art. 33 DS-GVO) **13** 180, 182

- Frist (72 Stunden) **13** 182

Messdienstfirma **33** 26**Messstellenbetriebsgesetz (MsbG)** **13** 266**Mietänderung bei Geschäftsraummiete**

- allgemein **55** 1 ff.
- Äquivalenzstörungen **55** 157
- Automatik Klausel **55** 51
- automatische Gleitklausel **55** 61, 133
- Basisjahr **55** 116 ff.
- Betriebs- und Nebenkosten **55** 175 ff.
- Billigkeitsgrundsätze **55** 70
- Floating-Klausel **55** 142

- gekappte Indices **55** 139
- Infizierung einer Klausel **55** 125 ff.
- Kostenelementklauseln **55** 93 ff.
- Leistungsvorbehaltsklauseln **55** 28 ff., 51 ff., 155
- Marktmietklauseln **55** 143
- Mehrbelastungsklausel **55** 176
- Mindestmiete **55** 60
- Neufestsetzung **55** 58, 65
- Preisabreden **55** 130 ff.
- Preisklauselverbot **55** 44, 53, 92, 99 ff., 155
- Schiedsgutachter **55** 75 ff.
- Schriftform **55** 4 ff.
- Schriftform- und Textformverletzungen **55** 154
- Schriftformklauseln **55** 15 ff.
- schwebende Wirksamkeit **55** 138, 152
- Schwungradeneffekt **55** 36
- Spannungsklausel **55** 62, 86 ff.
- Staffelmietvereinbarung **55** 24 ff.
- Textform **55** 4 ff., 125
- Transparenzgebot **55** 34
- Umsatz- und Gewinnbeteiligungsklausel **55** 98
- Umsatzsteuer **55** 182 ff.
- Verbraucherpreisindex **55** 102 ff.
- Verlängerungsvereinbarungen **55** 9
- Verwirkung **55** 158
- Wegfall der Geschäftsgrundlage **55** 180
- Wertsicherungsklauseln **55** 31, 45, 126
- Wucher **55** 164 ff.
- Mietaufhebungsvertrag** **19** 108
- Mietausfallbürgschaft** **20** 159
- Mietausfallschaden** **70** 75
- Mietausfallversicherungen** **19** 70
- Mietausfallwagnis**
 - als Teil der Bewirtschaftungskosten **3** 156, 163
 - Höhe **3** 163
- Mietbeitritt** **20** 179, 191 ff.
 - Abgrenzung **20** 182
 - als Umlegungsgeschäft **20** 14, 194
 - konkludenter **20** 192
 - Schriftform **20** 192
- Mietbindung**
 - siehe auch Kostenmiete; Preisgebundene Wohnungen
 - bei gefördertem Wohnraum **3** 100, 104
- Miete**
 - Abbuchungsermächtigung **22** 8
 - Aufrechnung **22** 7, 20, 32, 33, 34
 - Einziehung- oder Abbuchungsermächtigung **22** 8
 - Erfüllung **22** 7, 18, 49
 - Erfüllungsort **22** 6
 - Ersatzmieter **22** 41
 - Erster eines Monats **22** 4
 - Fälligkeit **22** 2, 4, 26
 - Grundstücke **22** 5
 - Kalendermonat **22** 4
 - Kalendervierteljahr **22** 5
 - Kosten **22** 6
 - Leistungsverweigerungsrecht **22** 21
 - Mietbeginn **22** 1
 - Mietnachfolgeklausel **22** 43
 - Minderungsrecht **22** 23
 - Nachzahlung **22** 13, 22
 - Nebenkosten **22** 12
 - qualifizierte Schickschuld **22** 6
 - Rechtzeitigkeit **22** 6, 11
 - Rechtzeitigkeitsklausel **22** 11
 - Sach- oder Rechtsmangel **22** 23
 - Schadensminderungspflicht **22** 40
 - Sonnabend **22** 3
 - sonstige Mietverhältnisse **22** 5
 - Tilgungsbestimmung **22** 19
 - Tilgungsfolge **22** 19

- Übergabe **22** 1
- Überweisung **22** 3
- Untervermietungszuschlag **47** 57, 211, 253; **49** 68 ff., 92 f., 111 ff.
- Werktag **22** 3, 5
- Zeitabschnitt **22** 3, 4
- Mieteinnahmen, ABC** **24** 43 ff.
 - Abfindung **24** 43
 - Arbeitnehmer **24**
 - Baukostenzuschuss **24**
 - Betriebskosten **24**
 - Einbauten **24**
 - Erbbaurechtszinsen **24**
 - Kautions **24**
 - Mieterzuschuss **24**
 - Nießbrauch **24**
 - Sachleistungen **24**
 - Schadenersatz **24**
 - Umsatzsteuer **24**
 - Verzicht **24**
 - Wohnrecht **24**
 - Zinsen **24**
 - Zuschüsse **24**
- Mieter**
 - siehe auch Betroffener
 - als Partei des Mietvertrags **13** 103, 253
 - Annahmeverzug **31** 6 ff.
 - Anspruch auf Abrechnung über Nebenkosten **32** 287
 - Berechnung des Betriebskostenanteils **32** 257
 - Daten von; siehe Mieterdaten
 - Duldungspflicht des Einbaus von Ablesegeräten **33** 60, 78
 - Duldungspflichten **28** 3 ff.; **29** 70 ff.; **30** ff.
 - Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an Dritte; s. Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an Dritte
 - Mitspracherecht bei Ausstattung mit Geräten zur Ablesung von Energiekosten **33** 59
 - Obhuts- und Sorgfaltspflichten **27** 1 ff.
 - Offenbarungspflicht (Grundsicherung), nein **13** 258
 - Pflicht zur Mängelanzeige **27** 113 ff.
 - Rückzahlungsanspruch von Vorauszahlungen **32** 290
 - Schlechtleistung **31** 35 ff.
 - Unmöglichkeit der Leistung **31** 2 ff.
 - Verletzung von Nebenpflichten **31** 39 ff.
 - Verzug **31** 7 ff.
- Mieterdarlehen**
 - Baufinanzierung **23** 40, 44
 - Baukostenzuschuss (Abgrenzung) **23** 40
 - Beendigung des Mietverhältnisses **23** 42
 - Begriff **23** 40
 - Darlehen **23** 40
 - Eigentumswechsel **23** 44
 - Erster **23** 44
 - Erwerber **23** 44
 - Fälligkeit **23** 40
 - Finanzierungsbeitrag **23** 40
 - Geschäftsraummieter **23** 42
 - Insolvenz **23** 46
 - Kündbarkeit **23** 40, 43
 - Kündigungsausschluss **23** 43
 - Mieterhöhung **23** 43
 - Mietvorauszahlung **23** 40
 - preisfreier Wohnraum **23** 42
 - preisgebundener Wohnraum **23** 42
 - Rückzahlung u. Rückerstattung **23** 40, 42
 - Schriftformerfordernis **23** 42
 - Sittenwidrigkeit **23** 42
 - Tilgung **23** 41, 44
 - Überlassungsentgelt **23** 40
 - ungerechtfertigte Bereicherung **23** 42
 - Unkündbarkeit **23** 40

- Unverzinslichkeit **23** 40
- Verrechnung **23** 40
- Verrechnungsabrede **23** 43
- Verzinslichkeit **23** 40
- Vorausverfügung **23** 40
- Vorauszahlungen **23** 42
- Zulässigkeit **23** 42
- Zwangsversteigerung **23** 42, 44
- Zwangsverwaltung **23** 45
- Mieterdaten** **13** 9, 11
- Begriff **13** 9
- Löschung; siehe Löschung von Daten
- Verarbeitung; siehe Verarbeitung
- Mieterhöhung** **13** 14, 285
- Erhöhung der Sicherheit **20** 24, 25
- mit Mietspiegel **13** 285
- mit Vergleichswohnungen **13** 287
 - Rechtsgrundlage für Datenverwendung (Art. 6 Abs. 1 lit.f) DS-GVO) **13** 288
- Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete**
- Verhältnis zur Gewährleistung **41** 74–75
- Mieterhöhung bei Geschäftsraum**
- Verhältnis zur Gewährleistung **41** 76
- Mieterhöhung bei preisgebundenem Wohnraum/**
- Kostenmiete** **67** 35
- Mieterhöhung bei Wohnraum** **67** 30 ff.
- Mieterhöhung gem. § 558 BGB**
- Änderungskündigung **53** 7
- Änderungsvertrag **53** 5
- Antrag **53** 5
- Ausgangsmiete **53** 29, 34, 94, 97, 106, 215
- Auskunftspflicht **53** 179
- Ausschluss **53** 7, 8, 12, 13, 16, 22, 23, 32
- Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts **53** 18
- außergesetzliche Merkmale **53** 311
- Baukostenzuschuss **53** 23
- Begründung **53** 167, 169, 210, 216, 220, 230, 291, 296
- Begründungsmittel **53** 137, 168, 169, 175, 190, 193, 220, 241, 247, 338, 340
- Betriebskostenanteil **53** 37, 49, 96
- Bruttokaltmiete **53** 48, 98, 216
- Bruttowarmmiete **53** 37, 163
- Darlehen **53** 24
- Datenerhebung **53** 179, 196, 329
- Drittmittel **53** 154, 384, 385
- einfacher Mietspiegel **53** 173, 177, 198, 204, 207, 332, 340, 342
- Erhöhungsberechtigung **53** 115
- Erhöhungsbetrag **53** 141, 152
- Erhöhungserklärung **53** 53
- Erhöhungswirkung **53** 16, 57
- Ermächtigung **53** 117, 431
- Erwerber **53** 115, 117, 367, 387
- Fälligkeit **53** 60, 392
- Fehlbelegungsabgabe **53** 90
- Flächenabweichung **53** 31, 375
- Form **53** 121, 135, 136, 144, 147, 408
- Formalien **53** 6, 33, 216
- GbR **53** 119, 121, 133, 417
- Gefälligkeitsmiete **53** 28
- Genossenschaft **53** 11, 26
- Indexmiete **53** 59, 194
- Kappungsgrenze **53** 28, 47, 78, 82, 108, 110, 165, 362, 422, 429
- Kostenmietklausel **53** 21, 24, 26, 86
- Kürzungsbeträge **53** 384
- Lebenshaltungskostenindex **53** 204
- materielle Voraussetzungen **53** 2, 6
- Mehrbelastungsklausel **53** 42, 45
- Mietanpassungsklausel **53** 20, 22
- Mietdatenbank **53** 233, 235
- Mieterhöhungsverlagen **53** 33, 109, 111, 113, 116, 141, 209, 326
- Mietminderungen **53** 106
- mietspreiswidrige Mieten **53** 312
- Mietspiegel **53** 173, 182, 192, 208, 222, 224, 232, 257, 338
- Mietstruktur **53** 35, 52, 76, 99, 259, 271
- Mietvorauszahlung **53** 23
- Modernisierungen **53** 97, 98, 101, 370
- Nachholung **53** 2, 60, 113
- Nachmieter **53** 71
- Nutzungserweiterungen **53** 69
- ortsübliche Vergleichsmiete **53** 1, 6, 9, 158, 174, 176, 207, 301, 340, 385
- Preisbindung **53** 100
- qualifizierter Mietspiegel **53** 174, 177, 195, 197, 199, 202, 238, 262, 290, 300, 345, 354, 368
- Sachverständigengutachten **53** 239, 258, 341
- Sonderkündigungsrecht **53** 433
- Sperrfrist **53** 54, 62, 73
- Staffelmiete **53** 59, 194, 333
- Stellvertretung **53** 115, 116, 123, 128, 132, 144, 416
- Teilinklusionsmiete **53** 35, 39, 43, 46, 98, 162, 216
- Teilzustimmung **53** 74, 110, 400, 418, 429, 431
- Überlegungsfrist **53** 125, 389, 404
- Untermietzuschlag **53** 70, 103
- Verbraucherpreisindex für Deutschland **53** 205
- Vergleichswohnungen **53** 254, 255, 263, 273, 292, 349
- Vermutungswirkung **53** 206
- Wartefrist **53** 28, 54, 58, 77, 94, 110, 165, 421
- Widerruf (Verbraucher) **53** 427
- Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens **53** 2, 226
- Wirksamkeitszeitpunkt **53** 57, 63, 64, 92, 108, 164, 389, 390, 393, 400
- Wohnungsgemeinnützigkeit **53** 25, 79
- Wohnungsgröße **53** 31, 106, 236, 251, 255, 270, 358, 361
- Wohnwertmerkmale **53** 351
- Zeitmietvertrag **53** 14, 16
- Zu- und Abschläge **53** 36, 103, 228, 230, 330, 348, 353, 359, 364, 383
- Zugang **53** 63, 73, 84, 326
- Zustimmung **53** 392, 395, 396, 400, 403, 407, 419, 423
- Zustimmungsfrist **53** 400
- Zustimmungsklage **53** 111, 406
- Mieterhöhung, Klage auf Zustimmung**
- allgemein **97** 1 ff.
- Antrag **97** 1 ff.
- Berufungsverfahren **97** 33 ff.
- Bestreiten des Mieters **97** 16
- Erhöhungsverlangen im Prozess **97** 17 ff.
- Frist **97** 9 ff.
- Mängelbeseitigung **97** 19 ff.
- Mietspiegel **97** 41 ff.
- ortsübliche Vergleichsmiete **97** 37 ff.
- Sachverständigengutachten **97** 55 ff.
- Schlüssigkeit **97** 13 ff.
- Streitgenossenschaft **97** 4
- Streitwert **99** 58 ff.
- Urteil **97** 69 ff.
- Vergleich **97** 67 f.
- Mieterhöhung nach Ablauf der Kostenbindung**
- 57** 58
- Mieterhöhung nach Modernisierung**
- allgemein **54** 1 ff.
- Aufwendungszuschuss **54** 169
- Bagatellmaßnahmen **54** 35
- Bauherr **54** 17
- Baunebenkosten **54** 120 ff.

- Betriebskosten **54** 125
- degressive Förderung **54** 165
- Drittmittel **54** 60, 152 ff.
- Einfrierungsgrundsatz **54** 164
- Einsichtsrecht **54** 62, 73 ff.
- Energieeinsparung **54** 54
- Erhaltungskosten **54** 96 ff., 130
- Finanzierungskosten **54** 122
- GEG-Novelle 2024 **54** 3 ff.
- Gemeinschaftsantennenanlage **54** 137
- Glasfasernetz **54** 99 ff.
- Härteeinwand **54** 148, 175 ff.
- Heizungsanlage **54** 71 ff., 150
- Indexmiete **54** 194 ff.
- Isolierglasfenster **54** 56
- Kabelfernsehanschluss **54** 137
- Kappungsgrenze **54** 71, 117, 139 ff.
- Mieterdarlehen **54** 170
- Milieuschutzsatzung **54** 7
- modernisierende Erneuerung **54** 127 ff.
- Modernisierungsankündigung **54** 29 ff., 85
- Modernisierungsvereinbarungen **54** 10 ff.
- Nachrüstpflichten **54** 178
- Sonderkündigungsrecht **54** 201
- Staffelmietvereinbarung **54** 194 ff.
- vereinfachtes Verfahren **54** 82 ff.
- Verwirkung **54** 187 f.
- Vorbehaltsmittel **54** 167
- Wärmebedarfsberechnung **54** 55
- Wärmecontractor **54** 18
- Wärmepumpe **54** 110, 150
- Wärmeschutzfenster **54** 56
- Zurückbehaltungsrecht **54** 77
- Zwangsversteigerung **54** 159
- Mieterhöhungsvorbehalte 19** 132
- Mietermehrheit, Kündigung durch Insolvenzverwalter in Mieterinsolvenz 93** 20 ff.
- Mieterselbstauskunft 13** 128, 227
- Einwilligung, unzulässig **13** 225
- Erforderlichkeit als Maßstab **13** 227
- Unzulässige Fragen
 - Dauer des Beschäftigungsverhältnisses **13** 240
 - Familienstand (pauschal) **13** 230
 - Heiratsabsicht, Schwangerschaft, Kinderwunsch **13** 238
 - Kontaktdaten früherer Vermieter **13** 244
 - Parteizugehörigkeit, Mieterverein **13** 239
 - Religion, Rasse, Staatsangehörigkeit **13** 236
 - Vorstrafen **13** 237
- Zulässige Fragen
 - Anzahl einziehender Personen **13** 231
 - Beruf und Arbeitgeber **13** 240
 - Haustierhaltung (eingeschränkt) **13** 242
 - Nettoeinkommen und Belastungen **13** 241
 - Räumungstitel (eingeschränkt) **13** 234
 - Verbraucherinsolvenz **13** 232
 - Vermögensauskunft (eingeschränkt) **13** 233
- Mieterwechsel**
 - Abrechnung über Vorauszahlungen **32** 215
 - Betriebskosten **32** 109
- Mietfläche**
 - Berechnungsmethode **16** 16, 36 ff., 80
 - Beschaffenheitsvereinbarung **16** 15, 20 ff.
 - DIN 277 **16** 41
 - DIN 283 **16** 40
 - feste Flächenvereinbarung **16** 33 ff.
 - gif-Richtlinien **16** 41
 - Risikoverteilung **16** 17
 - Toleranz für Flächenabweichungen **16** 24
 - Unverbindliche Objektbeschreibung **16** 26 ff.
 - Wohnflächenverordnung (WoFlV) **16** 40
- Zugesicherte Eigenschaft **16** 29 ff.
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) **16** 40
- Mietfreie Zeit 17** 9; **24** 30
- Mietgarantievertrag 83** 1 ff.
- Abtretung oder Pfändung der Miete **83** 39
- Durchführung der Vermietung **83** 20 ff.
- Mehrerlösklausel **83** 27 f.
- Mietgarantie **83** 5 ff.
- Prozessuales **83** 43 ff.
- Rechtsmissbrauch **83** 46
- Rechtsstellung des Garanten gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den Wohnungseigentümern **83** 40 ff.
- Rechtsweg **83** 43 f.
- Risikomanagement **83** 7 f.
- Selbsteintrittsrecht **83** 34 f.
- Übergang der Rechte des Garantienehmers **83** 36 ff.
- Verfahrensstandschaft **83** 45
- Vergütung des Garantiegebers **83** 29 ff.
- Verkauf der Immobilie **83** 37 f.
- Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten **83** 12 ff.
- Vertragslaufzeit **83** 32 f.
- Vertragsverhältnis zu dem Mieter **83** 19
- Vertrieb **83** 9 ff.
- Wesen des Garantievertrags **83** 2 ff.
- Wirtschaftlicher Hintergrund **83** 6
- Mietgebrauch 35** 30
- Mietgegenstand**
 - Alleingebrauch **16** 9 ff.
 - Ausstattung **16** 50 ff.
 - Bauliche Beschaffenheit **16** 50 ff.
 - Bestimmbarkeit **16** 3 ff.
 - Bestimmtheit **16** 3 ff.
 - Gemeinschaftsgebrauch **16** 9 ff.
 - Größe **16** 12 ff.
 - Leistungsbestimmungsrecht **16** 6
 - Mieterausbau **16** 66
 - Mindeststandards **16** 55 f.
 - Modernisierungspflicht des Vermieters **16** 59 ff.
 - Nutzungsrechte Dritter **16** 11
 - Technische Standards **16** 57 ff.
 - Vermieterausbau **16** 65
- Mietinteressenten**
 - Datenverarbeitung bei; siehe Anbahnung
 - Löschung der Daten abgelehnter Bewerber **13** 251
 - Selbstauskunft; siehe Mieterselbstauskunft
- Mietkauf 1** 76 ff.
- Beurkundungspflichtig **1** 76
- Mietminderung 19** 53
- s. Minderung
- Mietminderungsrecht 19** 169
- Mietpreisbremse**
 - Auskunftsanspruch des Mieters **13** 15, 139
 - Schwärzung von Vormieterdaten **13** 139
- Mietprozess**
 - siehe insbes. auch Mieterhöhung, Klage auf Zustimmung; Räumungsklagen; Rückerstattung zu viel gezahlter Miete, Klage; Streitwerte im Mietprozess
 - Beseitigung eines Prozessvergleichs **95** 101
 - EuGVVO **95** 39
 - Feststellungsklage **95** 71
 - Klage auf künftige Mietzahlung **95** 67
 - LuGÜ **95** 51
 - örtliche Zuständigkeit **95** 25
 - Urkundenprozess **95** 92
 - Werkmietwohnungen **95** 22
 - Widerklage **95** 87
 - Wohnraummietsachen **95** 7
 - Zulässigkeit der Klage **95** 1 ff.
 - Zuständigkeit Amtsgericht **95** 2 ff.

Mietrecht

- als Anwendungsfeld des Datenschutzrechts **13** 1, 2, 9
 - Datenflüsse in; siehe Datenflüsse im Mietrecht
 - Lebenszyklus; siehe Lebenszyklus des Mietverhältnisses
- MietKVerbG (Mietrechtsverbesserungsgesetz)**
- Ermächtigung zum Erlass von Zweckentfremdungsverboten **3** 10, 15, 16

Mietsache

- Übergabe **34** 1 ff.
- Überlassung **34** 1
- Zerstörung **34** 27

Mietschulden

- Frage nach, bei Mieterselbstauskunft **13** 232, 234, 246

Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

- Anforderung von Mietinteressenten unzulässig **13** 247
- kein Anspruch auf Erstellung **13** 247

Mietsicherheit **20** 1 ff.

- siehe Rückgabe der Mietsicherheit
- Abrechnung **74** 8
- Abrechnungsfrist **74** 14
- Abrede, Teilnichtigkeit **20** 12, 27
- Anlage **20** 93 ff.
- Anspruch auf Leistung **20** 1
- Arten **20** 4, 5
- Barkautions **20** 84 ff.; **74** 40
- bei Eigentumswechsel **20** 58 ff.
- bei Veräußerung der Mietsache **61** 108 ff.
- Bürgschaft **20** 150 ff.; **74** 44
- Erhöhung **20** 17, 24, 25
- Fälligkeit **20** 30 ff.
- Form und Inhalt der Abrechnung **74** 8
- Höhe **20** 12 ff., 26
- Kündigung wegen Nichtleistung **20** 34, 35
- Leistung **20** 84 ff.
- Lohn- und Gehaltsabtretung **20** 197 ff.
- Rückgewähr **20** 55 ff.
- Sicherungszweck **20** 3, 47, 48
- streitige Forderungen **74** 56
- Untermieter **20** 49
- verjährte Forderungen **74** 57
- Verjährung des Anspruchs **20** 33
- Verjährung des Anspruchs auf Leistung **77** 11
- Verjährung des Anspruchs auf Rückgabe **77** 12, 59
- verpfändetes Konto **74** 42
- Verpfändung **20** 138 ff.
- Verwertung **20** 46 ff.
- Verwertung der Kautions **74** 48
- Verwertung im laufenden Mietverhältnis **74** 52
- Wahlrecht des Mieters **20** 6, 7, 8
- Wiederauffüllung **20** 17, 53, 69
- Zusätzliche Sicherheiten **20** 12, 19 ff.

Mietspiegel **13** 113, 285

- als statistischer Zweck (Art. 89 DS–GVO) **13** 113
- Datenerhebung für (Art. 238 EGBGB) **13** 8, 113, 285
- Mieterhöhung, Zustimmung **97** 41 ff.
- Unproblematisch, da aggregierte Daten **13** 285

Mietstruktur **19** 75**Mietverlustversicherung** **32** 108**Mietvertrag**

- Abwicklung; siehe Abwicklung
- als Rechtsgrundlage (Art. 6 Abs. 1 lit.b) DS–GVO) **13** 11, 103, 253
- Anbahnung; siehe Anbahnung
- Beendigung **20** 40, 56
- Beginn des Mietverhältnisses **17** 7
- Durchführung; siehe Durchführung
- Green Lease **7** 1 ff.
- Option auf Verlängerung **17** 21
- Verlängerungsklauseln **17** 17
- Vertragsbeitritt **20** 14, 191

Mietverträge von mehr als 30 Jahren **67** 42 ff.

- Zwangsversteigerung, Insolvenz **67** 49

Mietvertragsparteien

- Aktiengesellschaft **8** 408 ff.
 - Änderung **58** 1 ff.
 - Anspruch auf Vertragsänderung **58** 50 ff.
 - Anstalten des öffentlichen Rechts **8** 476
 - Ausscheiden eines Mieters **58** 45 ff.
 - Bestimmbarkeit **8** 1 ff.
 - Bruchteilsgemeinschaft **8** 109 ff.
 - Dinglich Wohnberechtigte **8** 510 ff.
 - Dingliche Nutzungsberechtigte **8** 502 ff.
 - Ehegatten **8** 132 ff.
 - Einzelkaufleute **8** 265 ff.
 - Erbbauberechtigte **8** 514 ff.
 - Erbengemeinschaft **8** 244 ff.
 - Ersatzmieter **58** 64 ff.
 - GbR **8** 112 f., 143 f., 273 ff.
 - Geschäftsfähigkeit **8** 28 ff.
 - Gesellschafterwechsel **59** 32 ff.
 - Gewaltschutzgesetz **8** 218 ff.
 - GmbH **8** 408 ff.
 - Gütergemeinschaft **8** 195 ff.
 - Inhaberwechsel bei Unternehmen **59** 28 ff.
 - Insolvenzverwalter **8** 501
 - Juristische Personen **8** 398 ff.
 - Kirchen **8** 377
 - Kommanditgesellschaft **8** 390 ff.
 - Körperschaften öffentlichen Rechts **8** 472 ff.
 - Lebenspartner **8** 203 ff.
 - Limited **8** 436 ff.
 - Liquidation von Gesellschaften **59** 7 ff.
 - Nachfolgeklauseln **58** 54 ff.
 - Natürliche Personen **8** 25 ff.
 - Nichteheliche Lebensgemeinschaft **8** 207 ff.
 - Nießbraucher **8** 502 ff.
 - Novation **58** 10 ff.
 - OHG **8** 358 ff.
 - Parteien kraft Amts **8** 491 ff.
 - Partnerschaftsgesellschaft **8** 393 ff.
 - Personenhandelsgesellschaften **8** 356 ff.
 - Personenmehrheit **8** 76 ff.
 - Stiftungen **8** 463 ff.
 - Testamentsvollstrecker **8** 494
 - Umwandlungen **59** 39 ff.
 - Unternehmensveräußerungen **59** 55 ff.
 - Veräußerung der Mietsache **61** 1 ff.
 - Verein mit Rechtsfähigkeit **8** 454 ff.
 - Verein ohne Rechtspersönlichkeit **8** 478 ff.
 - Vertragsübernahme **58** 24 ff.
 - Vorgesellschaft **8** 415 ff.
 - Vorgründungsgesellschaft **8** 425 ff.
 - Wohngemeinschaften **8** 225 ff.
 - Wohnungseigentümergeinschaft **8** 255 ff.
 - Wohnungsgenossenschaften **8** 444 ff.
 - Zwangsverwalter **8** 495 ff.
- Mietvorauszahlungen**
- Anrechnungszeitraum **23** 7
 - Beschlagnahme **23** 14, 15
 - Bewilligungsstelle **23** 4
 - Eigentumswechsel **23** 13, 15
 - Einmalleistung **23** 12, 15
 - Erhöhung der Miete **23** 8
 - Erstattung **75** 6
 - Erwerber **23** 13, 15
 - Geschäftsraummiets **23** 4
 - Grundpfandrechtsgläubiger **23** 14
 - Insolvenz **23** 16
 - Kostenmiets **23** 4
 - Kündigungsausschluss **23** 6, 7
 - Mietpreisbremse **23** 2

- Mietpreishöhe **23** 2
- Modernisierung **23** 4
- preisfreier Wohnraum **23** 4
- preisgebundener Wohnraum **23** 4
- Preisklauseln **23** 11
- Rückerstattung **23** 5
- Schriftformerfordernis **23** 7
- Tilgungsdauer **23** 6
- Überlassungsentgelt **23** 2
- verdeckte **23** 30
- Verrechnungsabrede **23** 40
- Vorausverfügung **23** 14, 40
- vorzeitige Beendigung **23** 4
- Wertsicherungsklausel **23** 10
- Wohnraummiete **23** 5
- Zinsgewinn **23** 3
- Zwangsversteigerung **23** 12
- Mietvorvertrag** **4** 1 ff.
- Formfragen **4** 21 ff.
- Gerichtliche Durchsetzung **4** 44 ff.
- Hauptpflichten **4** 24 ff.
- Rechtsfolgen **4** 30 ff.
- Übertragung **4** 43
- Vertragsinhalt **4** 15 ff.
- Mietzahlungspflicht** **19** 142
- Mietzeit** **17** 13
- Option auf Verlängerung **17** 21
- Verlängerungsklauseln **17** 17
- Mietzinszahlungen** **13** 254
- Verarbeitung von Bankdaten **13** 254
- Mietzweck**
- Alleingebrauch **16** 108 f.
- Änderung des **16** 123 ff.
- Betriebsbezogene Genehmigungen **16** 115
- Gemeinschaftsgebrauch **16** 108 f.
- Nutzungsänderung **16** 117 ff.
- Nutzungsänderungsgenehmigung **16** 117
- Objektbezogene Genehmigungen **16** 115
- Öffentlich-rechtliche Maßgaben **16** 110 ff., 125
- Risikoverteilung **16** 115
- Vereinbarungen über **16** 104 ff.
- Minderung** (§ 536 BGB) **42** 1 ff.
- Angemessenheit **42** 40
- Ausschluss, gesetzlicher **42** 9 ff.
- bei energetischer Modernisierung **42** 19
- bei Kenntnis/Unkenntnis des Mangels **45** 1 ff.
- bei Selbstverschulden des Mieters **42** 12 ff.
- bei Verletzung der Mängelanzeigespflicht **42** 9
- Ausschluss, vertraglicher
- Geschäftsraummiete **42** 27 ff.
- Wohnraummiete (§ 536 Abs. 4 BGB) **42** 20 ff.
- Berechnung **42** 36 ff.
- Berechnungsbasis (Bruttomiete) **42** 52 ff.
- Betriebskostenabrechnung, Auswirkung auf **42** 57 ff.
- Beweislast **42** 5, 65 ff.
- Durchsetzung (Abzug) **42** 22
- Einwand, kein Anspruch **42** 3
- Kraft Gesetzes **42** 2
- Quote **42** 40 ff. (mit Beispielen 46–50)
- Rückforderungsanspruch **42** 55 f.
- Umsatzmiete **42** 61
- Verjährung **42** 3
- Vertretenmüssen des Vermieters, unerheblich **42** 8
- Verwirkung (Vermieterseite) **42** 62 ff.
- Minderungsrecht** **19** 327 ff.
- Mangel **19** 330
- Minderungsausschluss **19** 330
- Minderungsbetrag **19** 330
- Mindestzinssatz** **19** 46
- Mischmietverhältnis**
- Zuständigkeit Amtsgericht **95** 20
- Mischmietverhältnisse** **65** 14 ff.
- Miteigentumsanteil**
- Umlage der Nebenkosten nach Miteigentumsanteil **32** 402
- Mitteilungspflicht** **19** 320
- bei gefördertem Wohnraum **3** 132, 188
- Mitverschulden**
- des Mieters bei Schadensersatz **43** 17, 28, 51
- Unterlassen der Selbstvornahme **43** 18, 51
- Modernisierungsvereinbarung** **29** 94
- Modernisierung** **24** 18 ff.
- s. Energetische Modernisierung
- Änderung der Soll-Beschaffenheit **41** 142–144
- Baustandard bei Modernisierung **41** 137
- Gewährleistung für Immissionen **41** 141
- Gewährleistung für unterlassene M. **41** 139 f.
- Glasfaser- statt Kabelanschluss **41** 145
- Modernisierung auf Mindeststandard zeitgemäßen Wohnens **41** 136
- Modernisierung bei Gesundheitsgefahren **41** 146–155
- Nichtbestehen Modernisierungspflicht **41** 133 f.
- Modernisierungsankündigung**
- Mieterhöhung nach Modernisierung **54** 29 ff., 85
- Modernisierungsmaßnahmen** **39** 3; **67** 36 ff.
- Abgrenzung zu Erhaltungsmaßnahmen **29** 14 f.
- abweichende Vereinbarungen **29** 101 ff.
- Anündigung von – **29** 47 ff.
- Aufwendungsersatz des Mieters **29** 96 ff.
- Bagatelklauseel **29** 68
- bauliche Veränderung **29** 11 ff.
- Duldungspflicht des Mieters **29** 70 ff.
- Eigentumswohnung **29** 8
- Einsparung von Endenergie **29** 16 ff.
- Einsparung von. Primärenergie **29** 28 ff.
- energetische Modernisierung **29** 16 ff.
- Erneuerung der Heizungsanlage **29** 21 ff.
- Fälligkeit des Duldungsanspruchs **29** 66 f.
- Gebrauswerterhöhung **29** 32 ff.
- Gewährleistungsrechte des Mieters **29** 95
- Glasfasernetz **29** 39 ff.
- Härteeinwand **29** 78 ff.
- Hinweis auf Härteeinwand **29** 64 f.
- Interessenabwägung **29** 84 ff.
- Mieterhöhung nach Modernisierung **54** 38 ff., 97
- Minderungsausschluss **29** 10, 95
- Reduzierung des Wasserverbrauchs **29** 31
- Schaffung neuen Wohnraums **29** 44 ff.
- Sonderkündigungsrecht des Mieters **29** 92 f.
- Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse **29** 32 ff.
- Vereinbarungen über – **29** 94
- vom Vermieter nicht zu vertretende Maßnahmen **29** 43
- Modernisierungsvereinbarungen**
- Mieterhöhung **54** 10 ff.
- Monatsnettomiete** **19** 161
- Monitoring-Systeme**
- bei Instandsetzungen (Schimmel) **13** 289
- Rechtsgrundlage (Art. 6 Abs. 1 lit.b) DS-GVO) **13** 289
- Müllbehältermanagement** **19** 60
- Müllkosten** **32** 25, 54
- Müllmengenerfassungsanlage** **32** 25
- Mustermietvertrag** **18** 1
- Nachbar**
- siehe „Anschwärzender“ Nachbar
- Nacherbfolge** **67** 53
- Nachfolgeklauseln** **19** 8 ff.
- Berufsunfähigkeit **19** 9
- Echte Mietnachfolgeklauseln **19** 9
- Unechte Mietnachfolgeklauseln **19** 9

Nachfrist 19 23

Nachschieben von Kündigungen 63 47 ff.

- Kündigungserklärung im Prozess **63 50 ff.**
- Schriftsatzkündigung per beA **63 53 ff.**
- Übergabe in mündlichen Verhandlungen **63 59 ff.**
- Zurückweisung bei fehlender Prozessmacht **63 61**
- Zustellung an Prozessbevollmächtigten **63 57**
- Zustellung per beA **63 58**

Nachtabenkung 19 188

Nachträgliche Änderung und Ergänzung 19 475

Nachweismakler

- Abgrenzung zum Vermittlungsmakler **100 9**
- Anforderungen an die Nachweisleistung **100 24, 26, 27**

Nachwirkungsfrist

- bei Ende der Wohnungsverbindung **3 180, 182, 185, 187**
- Dauer **3 180, 182**

Nationales Recht

- Einfaches Recht (BDSG, EGBGB etc.) **13 70**
- Verfassungsrecht **13 67**
- Verhältnis zum Unionsrecht; siehe Unionsrecht

Nebenabreden 19 473

Nebenkosten 32 1

- Abrechnung über Vorauszahlungen **32 176**
- Änderung der Vereinbarung **32 154**
- Begriff **32 4**
- Begriff der Nutzer **33 25**
- Betriebskosten **32 11**
- Geschäftsraummiere **32 5**
- Gewährleistung für Heizungsanlage **41 139, 140**
- Gewährleistung für unzureichende Nebenleistungen **41 260–266**
- Heizkosten **32 1, 7; 33 1**
- in Formalmietverträgen **32 124**
- Nachforderungen **32 182**
- Offenlegungspflicht **7 101 f.**
- Pauschale **32 165**
- Umlage **32 8**
- Umlage in Geschäftsraummiere **32 528**
- Vereinbarung über Ausschlussfristen **32 149**
- Vereinbarungen **32 110, 119**
- Vorauszahlungen **32 171**
- Wohnraummiere **32 5**

Nebenkostenabrechnung

- s. Betriebskostenabrechnung

Neffe

- Gebrauchsüberlassung an Dritte **47 43**

Negative Beschaffenheitsvereinbarung 42 26

Nettoeinkommen

- Frage nach, bei Mieterselbstauskunft **13 241**

Netto-Kaltemiete 32 121

Nicht preisgebundener Wohnraum

- Abschlussfreiheit **3 3**
- mit Belegungsbindung **3 4, 101**

Nicht Überraschend 18 116

- Kündigungsverzicht **18 116**
- Tierhaltung **18 116**

Nichte

- Gebrauchsüberlassung an Dritte **47 43**

Nichteheleche Lebensgemeinschaft

- als Mietvertragspartei **8 207 ff.**

Nichterfüllung

- der Kautionspflicht **20 34 ff.**
 - Kündigungsrecht **20 34, 35**
 - Rücktrittsrecht **20 34**
- Zurückbehaltungsrecht des Vermieters **20 38**

Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs 66 34 ff.

Nichtigkeit

- der Bürgschaft (Sittenwidrigkeit) **20 156**
- der Kautionsabrede (Teilnichtigkeit) **20 12, 27**

Nicht-öffentliche Bereiche

- Videoüberwachung von **13 294**

Nießbrauch 1 92 ff.

- Sicherungsnießbrauch **1 93**

Nießbraucher

- als Mietvertragspartei **8 502 ff.**
- Veräußerung der Mietsache **61 6**

Noch nicht vollständig erfüllte gegenseitige Verträge 92 43, 46

Normadressaten 13 51

- Auftragsverarbeiter; siehe Auftragsverarbeiter
- Verantwortlicher; siehe Verantwortlicher

Notar

- Berufsverbot **100 8**

Notdienstpauschale 19 64

Notmaßnahmen

- Aufwendungsersatz **44 1, 11 ff.**

Novation 58 10 ff.

- Schriftform **14 189**

Nutzer

- iSd HeizKV **33 25**

Nutzungsentschädigung 19 449 ff.; 70 1 ff.

- Ansprüche gegen den Untermieter **70 106**
- Anspruchsvoraussetzungen des § 546a BGB **70 1 ff.**
- Bereicherung **70 97**
- Eigentümer-Besitzer-Verhältnis **70 102**
- Höhe **70 48 ff.**
- Mietausfallschaden **70 75**
- ortsüblicher Mietzins **70 56**
- Vorenthalten der Mietsache **70 8**
- Nutzungszweck **35 27**

Obdachlosigkeit

- polizeiliche Einweisung **3 5–9, 225**

Oberflächenwasser 32 43

Obhutspflicht des Mieters

- Begriff **27 4 ff.**
- Beweislast **27 87 ff.**
- Eilmaßnahmen **27 6**
- Haftungsumfang bei Verletzung **27 76 ff.**

Obhutspflichten 19 308

Objektive Interessenslage 18 204

Offene Handelsgesellschaft

- als Mietvertragspartei **8 357 ff.**
- Liquidation **59 16**
- Umwandlung **59 47 ff.**

Offener Dissens 18 110, 181

Öffentliche Bereiche

- Videoüberwachung von (§ 4 BDSG) **13 293**

Öffentlich-rechtliche Nutzungshindernisse 41 212–226

- siehe auch Gewährleistung für öffentlich-rechtliche Nutzungshindernisse

Öffnungsklauseln 13 66

- als Grundlage für nationales Recht **13 8, 65, 66**
- im BDSG umgesetzt **13 8, 153**

Öltankreinigung

- Betriebskosten **32 22**

Omnipräsenz des Datenschutzrechts 13 2

Opfergrenze

- bei Aufwendungsersatz **44 21**
- bei Mängelbeseitigung **46 19**
- **Option auf Verlängerung 17 21**
 - Optionsklauseln **17 33**

Optionsrecht 19 94

Ordentliche Kündigung 19 392; 64 1 ff.

- des Vermieters nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB wegen vertragswidriger Gebrauchsüberlassung **47 82 ff.**

Ordnungs- und Leitbildfunktion 18 168

Ordnungswidrigkeit

- bei Verstößen gegen Wohnungsbindung **3** 178
- bei Verstößen gegen Zweckentfremdungsverbot **3** 92, 95, 96

Örtliche Zuständigkeit 95 25**Ortskirchensteuer**

- keine Betriebskosten **32** 33

ortsübliche Miete

- als Nutzungsentschädigung **70** 56

Pachtvertrag 1 7 ff.

- Abgrenzungsprobleme **1** 12
- Apothekenpacht **1** 26
- Betriebsaufspaltung **1** 8
- Bodenabbauverträge **1** 22
- Grundstückspacht **1** 14
- Kleingartenpacht **1** 35
- Landpacht **1** 31
- Raumpacht **1** 14
- Typengemischter Vertrag **1** 24
- Unternehmenspacht **1** 16
- Verfahrensfragen **1** 39
- Vertragsgegenstand **1** 8

Parkett

- Schadensersatz **71** 80

Parteizugehörigkeit

- Frage nach, unzulässig **13** 239

Passivhaus

- Heizkosten **33** 219

Pauschalierte Mahnkosten 19 44**Pauschalierte Verzugszinsen 19 46 ff.****Pauschalierter Schadensersatz 19 366 ff.**

- Siehe Schadensersatz, pauschalierter
- Nichterfüllung einer Betriebspflicht **19** 367
- Überziehungsgebühr **19** 367
- Vertragsstrafe **19** 366 ff.

Personenbezogene Daten

- Begriff (Art. 4 Nr. 1 DS-GVO) **13** 36, 48, 206
- Beispiele im Mietrecht (Verbrauchsdaten, Name etc.) **13** 1, 14, 267
- Besondere Kategorien; siehe Besondere Kategorien
- Verarbeitung von; siehe Verarbeitung
- von Verstorbenen, nicht von DS-GVO erfasst **13** 40, 206

Personengesellschaft 24

- Abfärberegelung **24** 24
- Gewerbliche Prägung **24** 23

Personenmehrheiten 1 98 ff.

- Bruchteilsgemeinschaft **1** 99
- Genossenschaft **1** 101
- Gesellschaft **1** 98
- Verein **1** 100

Persönlicher Anwendungsbereich, Verbraucherschutz 12 4–12

- Existenzgründer **12** 10
- Mieter als Verbraucher **12** 5–8
- private Vermögensverwaltung **12** 11
- professioneller Verwalter **12** 12
- Verbrauchervertrag **12** 4
- Vermieter als Unternehmer **12** 9–12
- Wohnungseigentümergeinschaft **12** 7

Pfandkehr 21 4, 83**Pfandreht**

- siehe Vermieterpfandreht; Verpfändung

Pfändung

- Beachtung bei Betriebskostenabrechnung **13** 256
- der Kautions durch Gläubiger des Vermieters **20** 96, 97
- Erfassung in Mieterdaten **13** 254, 259
- von Sachen des Mieters **21** 59, 65

Pfändungs- und Überweisungsbeschluss

- Anfechtbarkeit **91** 67

- Aufhebungsantrag **91** 67
- Erinnerung **91** 68
- Schutz des Grundpfandgläubigers **91** 62

Pflegeheim

- Heizkosten **33** 224

Pflegepersonal

- Gebrauchsüberlassung an Dritte **47** 49 ff.
- Schutzbereich eines Mietvertrags **50** 11

Pflichten des Verantwortlichen 13 156

- Datenschutz durch Technikgestaltung und Voreinstellung (Art. 25 DS-GVO) **13** 157
- Datensicherheit (Art. 24, 32 DS-GVO) **13** 156, 158
- Dokumentationspflichten **13** 182
- Informationspflichten; siehe Informationspflichten
- Löschpflicht; siehe Löschung von Daten
- Meldepflicht; siehe Meldepflichten
- Rechenschaftspflicht (Art. 5 Abs. 2 DS-GVO) **13** 174

Pförtner 32 108**pFV**

- Verhältnis zur Gewährleistung **41** 70

Photovoltaikanlagen 24 25

- Neubauanforderungen **7** 73
- Steckersolargerät **7** 53 ff.

Portier 32 78**Positive Vertragsverletzung (pVV) 46 37 ff.**

- Anwendungsbereich **46** 40 ff.
- vor Überlassung **46** 39

Preisargument 18 173**Preisfreier Wohnraum 19 130 ff.****Preisgebundene Wohnungen**

- siehe auch Geförderter Wohnraum; Sozialwohnungen
- Abschlussfreiheit, eingeschränkte **3** 4
- allgemein **3** 4, 106–114
- Arten **3** 107, 108
- Belegungsbindung **3** 115 ff.
- Definition **3** 106
- Kostenmiete **3** 113, 135 ff.

Preisgebundener Wohnraum 19 133 ff.; 20 3; 57 2–61

- Änderung der Betriebskosten **32** 519
- Ausschluss des Provisionsanspruchs **100** 77, 78
- Heizkosten **33** 218
- Kostenbindung **57** 2
- Kostenmiete **57** 3
- Sicherungszweck, eingeschränkter **20** 48
- Verwertung der Sicherheit **20** 48

Primärrecht (EU) 13 30, 31

- AEUV; siehe AEUV
- GRCh; siehe Charta der Grundrechte

Prinzip der Äquivalenz 18 173**Prinzip der Risikobeherrschung 19 356****Prinzipien des Verfahrens 92 3 ff.****Privilegierte Baulicher Veränderungen 40 1 ff.****Privilegierte Maßnahmen 40 1 ff.****Projektentwicklungsfälle 19 4****Protestation**

- Ablehnung der Provisionszahlung durch Interessenten **100** 15

Provision (Provisionsanspruch)

- Ausschluss/Verwirkung; Siehe Bestellerprinzip; Mängel des Mietvertrages; Preisgebundener Wohnraum; Verflechtung; Verwirkung; WoVermRG
- Entstehen
 - Abschluss des Hauptvertrags **100** 31
 - Allgemein **100** 12
 - Kausalität **100** 35–46
 - Maklertätigkeit (Nachweis/Vermittlung) **100** 23–30
 - Wirtschaftliche Identität **100** 32–34
 - Zustandekommen des Maklervertrags **100** 13–22
- Höhe
 - Allgemein **100** 47

- Berechnungsgrundlage **100** 47, 49
- Fehlende Vereinbarung (ortsübliche Provision) **100** 52, 53
- Gewerbliche Räume **100** 47
- Sittenwidrigkeit (§ 138 BGB) **100** 55
- Wohnraum (Deckelung) **100** 48
- Provisionsversprechen, erfolgsunabhängiges
 - Allgemein **100** 11
 - Unwirksamkeit in AGB **100** 11, 93
 - Wohnraumvermittlung, Verbot **100** 11

Prozentualer Verteilungsschlüssel 19 82**Prozessuales 13** 310

- Datenverarbeitung im Prozess **13** 310
- Feststellungsklage **42** 56
- Internationale Zuständigkeit **13** 317
- Teilurteil, Unzulässigkeit **42** 64
- Urkundenprozess **42** 25
- Verwertungsverbot für rechtswidrig erlangte Beweise **13** 312

Prozessvergleich

- Klage auf Beseitigung **95** 101

Prüfpflicht 19 313 ff.

- Rechtzeitige Anzeige **19** 314

Prüfung, datenschutzrechtliche 13 204

- Hilfestellungen (Erwägungsgründe etc.) **13** 219
- Rechtsgrundlage suchen **13** 211
- Sachverhalt verstehen **13** 205

Pseudonymisierung

- als TOM (Art. 32 Abs. 1 lit.a) DS-GVO) **13** 157, 162, 165
- Begriff (Art. 4 Nr. 5 DS-GVO) **13** 165
- bei Belegeinsicht, nicht erforderlich **13** 278

Putzpläne

- Aushang von **13** 292

Putzwasser

- Betriebskosten **32** 34

Qualifizierter Alleinauftrag

- Siehe Makleralleinauftrag

Qualifizierung der Forderungen im Insolvenzverfahren 92 37 ff.**Querschnittsmaterie**

- Datenschutzrecht als **13** 2, 319

Quotenabgeltungsklausel 19 254**Rabattverfallklausel 18** 116**Rahmenbedingungen 18** 20**Rasse**

- als besonderes Datum (Art. 9 DS-GVO) **13** 49
- Frage nach, unzulässig **13** 236

Ratenzahlung

- der Barkaution **20** 32, 38, 84, 86, 92

Rauchen

- Schadensersatz **71** 86

Rauchverbot 19 279

- in Gemeinschaftsräumen und Treppenhäusern **19** 279

Rauchwarnmelder 19 64; **32** 104**Räum- und Streupflicht 38** 3**Räumung 19** 423 ff.

- Einwand der verbotenen Eigenmacht **19** 423
- Nachvertragliche Obhutspflicht **19** 424

Räumung der Mietsache 69 45

- siehe auch Rückgabe der Mietsache

Räumungsfrist

- Anordnung **89** 10
- Antrag **89** 5
- Beschränkung **89** 20
- Bewilligung **89** 17, 41
- Nutzungsentschädigung **89** 28
- Rechtsmittel **89** 31 ff., 45

- Verlängerung oder Verkürzung **89** 22

- Verzicht **89** 30

Räumungsgut

- Entledigung **88** 53
- Verwahrung **88** 53
- Verwertung **88** 52

Räumungsklagen

- allgemein **96** 1 ff.
- Antrag **96** 1 ff.
- Hausbesetzung **96** 2
- Klageänderung, – Erweiterung **96** 21 ff.
- Kündigungen im beA-Zeitalter **96** 14 ff.
- Mieterhöhungsverlangen **96** 26
- Schriftsatzkündigung **96** 14 ff.
- Sozialklausel **96** 10
- Streitgenossenschaft **96** 13
- Streitwerte **99** 7 ff.
- zukünftige Räumung **96** 9 ff.

Räumungsschutz

- Antragsfrist **89** 37

Räumungstitel

- Frage nach, bei Mieterselbstauskunft **13** 234
- Leistungsverfügung **88** 30
- Sicherungsanordnung **88** 30
- Vergleich **88** 28
- Zuschlagsbeschluss **88** 28

Räumungsvergleich 65 178

- Klage auf Beseitigung **95** 101

Räumungsvollstreckung

- Abtransport, Verwahrung **88** 40
- Amtshaftungsanspruch **88** 40
- Besitzdiener **88** 11
- Besitzerwerb eines Dritten **88** 13
- Besucher **88** 11
- Einstellung der Vollstreckung **88** 6
- Einweisung des Gläubigers **88** 45
- Erinnerung **88** 46
- gegen Außen-GbR **88** 25
- gegen Verwandte **88** 23
- Gerichtsvollzieher Prüfung **88** 10
- Gewerberäume **88** 14
- Kompleträumung **88** 36
- Lebenspartnerschaften **88** 21
- Minderjährige **88** 11
- Mitbesitz **88** 11
- mitbesitzende Dritte **88** 13
- Mitbewohner **88** 9
- nichteheliche Lebensgemeinschaften **88** 21
- Obdachlosigkeit **89** 92
- Räumungsfrist **88** 4
- Räumungstermin **88** 4
- Suizidgefahr **89** 65 ff., 88 f.
- Teilräumung **88** 38
- Unrat, Müll **88** 38
- Untervermietung **88** 10
- wertlose Sachen **88** 42

Realkirchensteuer

- Betriebskosten **32** 33

Rechenschaftspflicht (Accountability)

- als Grundsatz (Art. 5 Abs. 2 DS-GVO) **13** 174
- Pflicht zur Führung eines Verzeichnisses von Verarbeitungstätigkeiten **13** 174

Rechte des Vermieters in der Mieterinsolvenz 93 84 ff.

- Aufrechnung, Inanspruchnahme der Kautions **93** 100 ff.
- Durchsetzung der Vermieteransprüche, prozessuale Fragen **93** 107 ff.
- Kündigung durch den Vermieter **93** 84 ff.
- Vermieterpfandrecht in der Mieterinsolvenz **93** 94 ff.

Rechtmäßigkeit

- als Verarbeitungsgrundsatz (Art. 5 Abs. 1 lit.a) DS-GVO) **13** 87

Rechtsanwalt

- Berufsverbot (eingeschränkt) **100** 7

Rechtsanwendung

- siehe Prüfung, datenschutzrechtliche

Rechtsbegriff **18** 100**Rechtsbehelfe**

- des Mieters, Ausschluss **3** 88
- gegen Ablehnung der Zweckentfremdungsgenehmigung **3** 87
- gegen Auflagen **3** 89

Rechtsfolgen, Verbraucherschutz **12** 41–68

- Allgemeine Informationspflichten **12** 41–43
- Belehrung über Nutzungssatz **12** 47–48
- Form und Inhalte **12** 51–53
- Frist **12** 55–57

- Rückabwicklungsverhältnis **12** 61–63

- Wertersatzansprüche **12** 64–68

- Widerrufsbelehrungspflicht **12** 44–46

- Widerrufsrecht **12** 49–68

- Wirkung **12** 58–68

Rechtsfolgen bei Verstößen, Datenschutz **13** 27, 179

- Geldbußen (Art. 83 DS-GVO); siehe Geldbußen
- Meldepflichten (Art. 33 DS-GVO); siehe Meldepflichten
- Schadensersatz (Art. 82 DS-GVO); siehe Schadensersatz
- Strafrechtliche Sanktionen (§ 42 BDSG) **13** 28
- Unterlassungsansprüche **13** 200

Rechtsfolgen bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse **11** 120–155

- Rückforderungsanspruch **11** 128–152
- Rückpflicht des Mieters **11** 134–146
- Umfang des Rückforderungsanspruchs **11** 147–152
- Verstoß gegen allgemeine Regelungen **11** 122
- Verstoß gegen Mietpreisabrede **11** 123–127
- Weitere Ansprüche **11** 153–155

Rechtsfolgerstreckung **19** 469**Rechtsgrundlagen der Verarbeitung** **13** 20, 87, 212

- bei besonderen Datenkategorien (Art. 9 DS-GVO) **13** 22, 216
- Einwilligung (Art. 6 Abs. 1 lit.a) DS-GVO); siehe Einwilligung
- Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung (Art. 6 Abs. 1 lit.c) DS-GVO) **13** 111, 273
- Erfüllung eines Vertrages (Art. 6 Abs. 1 lit.b) DS-GVO) **13** 103, 216, 253
- Verbot mit Erlaubnisvorbehalt **13** 10, 20, 87
- Wahrung berechtigter Interessen (Art. 6 Abs. 1 lit.f) DS-GVO); siehe Berechtigtes Interesse

Rechtsirrtum

- des Mieters über Minderungshöhe **42** 63

Rechtsmangel **41** 123–129a; **42** 1

- siehe auch Gewährleistung
- Aufwendungsersatz **41** 128
- Ausschluss der Gewährleistung **41** 129–129a
- bei fehlender Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an Dritte **47** 122 ff., 128 f., 137 ff., 145 ff.
- Doppelvermietung **41** 125
- Entstehungszeitpunkt **41** 126
- Erheblichkeit der Gebrauchsbeeinträchtigung **41** 127
- Garantiehaftung **41** 124, 128; **43** 13
- Gebrauchsbeeinträchtigung **41** 126
- Gebrauchsregelung in WEG **41** 125
- Gewährleistungsausschluss, gesetzlicher **41** 129
- Gewährleistungsausschluss, vertraglicher **41** 129a
- Kenntnis des Mieters **34** 21
- Kenntnis des Mieters vom Mangel **41** 128
- Kündigungsrecht, fristloses **41** 128

- Mängelbeseitigungsanspruch **41** 128

- Mietminderung **41** 128

- private Rechte **41** 125

- Rechte Dritter **41** 125–125c

- Rechtsfolgen **41** 128

- Schadensersatz **41** 124, 128

- Unerlaubte Untervermietung **41** 125

- Verzug des Vermieters mit Räumung **41** 125b

- Zurückbehaltungsrecht **41** 128

Rechtsmängelhaftung **19** 137

- anfängliche Rechtsmängel **19** 137

Rechtsrahmen **13** 29

- Europäische Union **13** 30

- Primärrecht **13** 31

- Sekundärrecht (DS-GVO) **13** 39

- Nationales Recht **13** 70

- Bundesrecht **13** 75

- Landesrecht **13** 77

- Verfassungsrecht **13** 67

Rechtsschutzversicherung

- Kosten **32** 71

Rechtsverfolgung

- als Ausnahme von der Löschpflicht (Art. 17 Abs. 3 lit.e) DS-GVO) **13** 148, 308

- als berechtigtes Interesse **13** 296

Rechtsverfolgungskosten

- Sicherung durch Kautions **20** 47, 50

- Sicherung durch Vermieterpfandrecht **21** 38

Rechtzeitigkeitsklauseln **19** 43**Regelverfahren mit Fremdverwalter, Ablauf** **92** 4 f.**Reinigung**

- bei Mietende **69** 60

- Green Lease **7** 134, 152

Reinigungskosten

- Tank, Betriebsraum, Schornstein **33** 138

Reinigungspflicht

- Übertragung auf den Mieter **27** 61

Reißbrettvermietung

- Garantiehaftung **41** 42

Religion

- als besonderes Datum (Art. 9 DS-GVO) **13** 49

- Frage nach, unzulässig **13** 236

Renovierungsbedarf **19** 224**Renovierungsturnus** **19** 231 ff.**Rentabilität** **19** 203**Rentabilitätsvermutung** **43** 45**Reparaturkosten** **27** 55; **33** 142**Reparaturversicherung**

- Kosten **32** 71

Reservierungsgebühr

- Allgemein **100** 94

- Höhe **100** 97

- Unwirksamkeit in AGB **100** 94

- Wohnungsvermittlung, Unzulässigkeit **100** 96

Restschuldbefreiung **92** 9, 31 ff.

- Gewährung der Restschuldbefreiung **92** 35

- Verfahren zur Erlangung der Restschuldbefreiung **92** 31 ff.

- Vermieterforderungen in der Restschuldbefreiung **93** 82 f.

- Wirkung der Restschuldbefreiung **92** 35

Reverse charge **24** 153**Richtigkeit**

- als Verarbeitungsgrundsatz (Art. 5 Abs. 1 lit.d) DS-GVO) **13** 126

- Berichtigungsanspruch des Betroffenen **13** 149

Richtlinienkonforme Auslegung **18** 165**Risiko**

- siehe auch Hohes Risiko

- für Rechte und Freiheiten **13** 156, 171, 175, 182

- risikobasierter Ansatz bei Datensicherheit **13** 156

RLT-Anlage 32 95**Rohrverstopfung 32 45****Rückbau baulicher Veränderungen 19 437 ff.****Rückerstattung 19 455****Rückerstattung zu viel gezahlter Miete, Klage**

- allgemein **98 1 ff.**
- Auskunftsanspruch nach § 556g BGB **98 13 ff.**
- Inkassodienstleister **98 4 ff.**

Rückforderung

- der überschießenden Kautio **20 28**
- Verjährung **20 29**

Rückforderungsanspruch

- s. Bereicherungsrecht

Rückgabe der Mietsache 69 1

- Abwicklungsschuldverhältnis **70 33**
- Anspruch gegen Dritte, § 546 Abs. 2 BGB **69 102 ff.**
- Ansprüche aus Bereicherung **69 2**
- Ansprüche des Eigentümers **69 2**
- Anspruchsvoraussetzungen des § 546 BGB **69 7 ff.**
- Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts **69 97**
- Besitzaufgabe **69 28**
- Besitzverschaffung **69 26**
- eigenmächtige Inbesitznahme **69 91**
- Fälligkeit des Anspruchs **69 15**
- Gläubiger des Anspruchs **69 9**
- Gläubigerverzug **69 29**
- Leistungspflichten bei Mietende **69 43 ff.**
- Mietausfallschaden **70 75**
- Mietermehrheit **69 11**
- Nutzungsentschädigung **70 1**
- Pflichten des Mieters **69 26 ff.**
- Pflichtverletzungen **69 64**
- Pflichtverletzungen bei Rückgabe **71 1 ff.**
- Räumung **69 45**
- Reinigung **69 60**
- Rückbau **69 55**
- Rückgabe der Schlüssel **69 30**
- Rückgabeprotokoll **69 73 ff.**
- Schadensersatzanspruch des Vermieters **71 1**
- Schönheitsreparaturen **71 34**
- Schuldner des Anspruchs **69 10**
- teilweise Räumung **69 68**
- Übergabe an Dritte **69 35**
- Versorgungssperre **69 91**
- verspätete Rückgabe **70 1 ff.**
- vorzeitige Rückgabe **69 19**
- Zeitpunkt der Rückgabe **69 15**
- Zubehör **69 38**

Rückgabe der Mietsicherheit 74 1 ff.

- Abrechnung über die Mietsicherheit **74 8 ff.**
- Abrechnungssfrist **74 14**
- Barkautio **74 40**
- Bürgschaft **74 44**
- Eigentumswechsel **74 25**
- Insolvenz des Mieters **74 37**
- Insolvenz des Vermieters **74 33**
- Sicherungsabrede **74 3**
- streitige Forderungen **74 56**
- verjährte Forderungen **74 57**
- verpfändetes Konto **74 42**
- Verwertung der Barkautio bei Verjährung **74 58**
- Verwertung der Kautio **74 48**
- Verwertung einer Bürgschaft bei Verjährung **74 64**
- Verwertung eines verpfändeten Kontos bei Verjährung **74 62**
- Zwangsverwaltung **74 29**

Rückgabe Schlüssel 19 426**Rückgabe und Räumung der Mietsache bei Mieterinsolvenz 93 56 ff.**

- Aussonderungsrecht nach § 47 InsO **93 59**
- Räumungsklage **93 62**

- Räumungskosten als Masseverbindlichkeiten **93 60**

- Weigerung des Mieters zu räumen **93 64 ff.**

Rückgabeklauseln 19 247**Rückgabeprotokoll**

- Rechtsnatur **69 77 ff.**
- Wirkung gegenüber dem Mieter **69 86**

Rückgewähr der Sicherheit 20 55 ff.

- Abrechnungsfrist **20 40, 44, 56**
- bei Eigentumswechsel **20 75, 77**
- Fälligkeit des Anspruchs **20 56**

Rücktritt 68 1 ff.

- vom Mietvertrag bei Kautionsverzug **20 34**

Rücktritt bei nicht vollzogenem Mietvertrag

- 93 13 ff.**

Rücktritt (vom Hauptvertrag)

- Gesetzliches Rücktrittsrecht, Auswirkung auf Provision **100 60**
- Vertragliches Rücktrittsrecht, Auswirkung auf Provision **100 59**

Rücktrittsrecht, auflösende Bedingung 19 406 ff.**Rückwirkung**

- von Zweckentfremdungsverboten **3 22, 27**

Rückzahlung der unbezahlten Miete 19 333**Rückzahlungsanspruch 19 107****Sachkundenachweis**

- Nicht eingeführt **100 5**

Sachmangel 41 82–113a

- siehe auch Gewährleistung

- s. Mangel

- Bagatellmängel **41 106–111**

- Beschaffenheitsvereinbarung, AGB-Kontrolle **41 98**

- Beschaffenheitsvereinbarung, ausdrückliche **41 85**

- Beschaffenheitsvereinbarung, fehlende **41 87, 96**

- Beschaffenheitsvereinbarung für Substandard **41 94**

- Beschaffenheitsvereinbarung, Gegenstand **41 89–91**

- Beschaffenheitsvereinbarung, konkludente **41 86**

- Beschaffenheitsvereinbarung, negative **41 94**

- Beschaffenheitsvereinbarung, positive **41 94**

- Beschaffenheitsvereinbarung und Formerfordernisse **41 88**

- Beschreibung der Mietsache **41 93**

- DIN-Normen **41 87**

- Dynamischer Mangelbegriff **41 135**

- Entstehung **41 113a**

- Gebrauchsbeeinträchtigung **41 102–105**

- Gebrauchsbeeinträchtigung, Erheblichkeit **41 106–111**

- Ist-Beschaffenheit **41 99–101**

- Objektbeschreibung **41 93**

- Soll-Beschaffenheit **41 83–89**

- Statischer Mangelbegriff **41 135**

- Subjektiver Mangelbegriff **41 83**

- Vermietung vom Reißbrett **41 42**

- Verschuldensfordernis, nichtbestehendes **41 112 f.**

- Zugesicherte Eigenschaft **41 97, 114–122**

Sachversicherung 32 71

- Umlageschlüssel **32 406**

Sachwalter 92 14

- Stellung in der Eigenverwaltung **13 61**

Saldoklagen

- Klageantrag **95 54**

Salvatorische Klauseln 18 201; 19 459

- Geltungserhaltende Reduktion **19 495**

Sammelkonto

- zulässige Anlageform **20 114, 134**

Sauna 32 90**Schadensersatz 19 340 ff.**

- Abzug neu für alt **71 91**

- Anspruch des Auftraggebers gegen Makler

- Allgemein **100 105**

- Aufrechnungsmöglichkeit **100 109**

- Wegen Verletzung der Aufklärungspflicht **100** 106–109
- Anspruch des Maklers gegen Auftraggeber
 - Allgemein **100** 102
 - Bei unbefugter Weitergabe von Informationen **100** 103
 - Pauschalierter Schadensersatz **100** 104
 - Verjährung **100** 87
- bei pflichtwidriger Nichtanlage der Kautio **20** 103, 115
- bei polizeilicher Einweisung **3** 7, 8
- bei unberechtigter Verwertung des Pfandes **21** 116
- bei Verletzung von Werkförderungsverträgen **3** 238, 240
- bei Vermietung ohne Zweckentfremdungsgenehmigung **3** 91
- Beweislast bei Beschädigungen **71** 90
- Bohrlöcher **71** 74
- Döbel **71** 74
- Einschränkung nach § 571 BGB **70** 120 ff.
- Fliesen **71** 77
- Mittlere und leichte Fahrlässigkeit **19** 342
- Parkett **71** 80
- pauschalierter – **31** 44
- Rauchen **71** 86
- S. statt der Leistung und einfacher S. **71** 1 ff.
- Schönheitsreparaturen **71** 34; siehe Schönheitsreparaturen
- Sicherung durch Kautio **20** 47
- Sicherung durch Vermieterpfandrecht **21** 38, 42
- Teppichboden **71** 84
- Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache **71** 71 ff.
- Vertragsstrafe **31** 45
- Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit **19** 340
- wegen pflichtwidrig verweigerter Erlaubnis nach §§ 540, 553 BGB **47** 100 f.; **49** 59
- wegen unerlaubter Gebrauchsüberlassung an Dritte **47** 77
- Schadensersatz (Art. 82 DS-GVO)** **13** 141, 183
- Begriff des Schadens, weiter **13** 186
- bei Verletzung des Auskunftsanspruchs **13** 141, 198
- Grundsatzentscheidung des BGH (Kontrollverlust) **13** 193
- immaterieller Schaden; siehe Immaterieller Schaden
- Kausalzusammenhang als Voraussetzung **13** 184
- materieller Schaden **13** 188
- Verletzungshandlungen **13** 198
- Verschulden, Vermutung und Exkulpation **13** 192
- Voraussetzungen (Verstoß, Schaden, Kausalität) **13** 184
- Schadensersatz bei unberechtigter Kündigung** **63** 62 ff.
- Schadensersatz des Mieters**
 - Konkurrenzschutz **36** 21
 - Nutzlose Aufwendungen **34** 54
 - Unmöglichkeit der Übergabe **34** 37
 - Wegen Nichterfüllung **34** 41
- Schadensersatz des Vermieters**
 - Erfüllungsinteresse **34** 11
 - Nichterfüllung **34** 11
 - Wegen Nichterfüllung **34** 17
- Schadensersatz (§ 536a BGB)** **43** 1 ff.
- Ausschluss, vertraglicher **43** 20 ff., 37
- Beweislast **43** 24, 30
- Frustrierte Aufwendungen **43** 45 f.
- Garantihaftung (anfänglicher Mangel) **43** 4 ff.
- Kündigungsfolgeschaden **43** 48
- Mangelfolgeschaden **43** 1
- Mitverschulden des Mieters **43** 17, 28, 51
- Schmerzensgeld **43** 42
- statt der Leistung **43** 1, 44
- Umfang **43** 41 ff.
- Verschuldenshaftung (nachträglicher Mangel) **43** 25 ff.
- Verzugshaftung **43** 31 ff.
- Schadensersatz statt der Leistung** **19** 264 ff.
- Entbehrlichkeit der Fristsetzung **71** 19
- erfolglose Leistungsaufforderung **19** 264
- Frist zur Durchführung der Schönheitsreparaturen **19** 264
- Fristsetzung **71** 14
- Leistung ohne Fristsetzung **19** 264
- Verlangen von Schadensersatz **71** 26
- Schadensersatzanspruch des Kündigenden** **66** 21 ff.
- Schadensersatzanspruch des Mieters**
 - Verjährung **77** 52
- Schadensersatzanspruch des Vermieters**
 - bei Verletzung von Leistungspflichten **71** 3 ff.
- Schadensersatzpflicht** **18** 209
- Schadensersatzpflicht bei unwirksamen und vorgeschobenen Kündigungen** **65** 176 ff.
- Schädliche Verwendung der Räume durch den Mieter** **24** 128 ff.
- Berichtigung der Rechnung **24** 139
- Kündigung **24** 129
- Schadenersatz **24** 130 ff.
- Verjährung **24** 138
- Schaffung neuen Wohnraums iSv § 555b Nr. 7**
 - Maßnahmen zur – **29** 44 ff.
- Schall- und Wärmeschutzvorschriften** **19** 181
- Scheinmietvertrag** **10** 269
- Scherzvertrag** **10** 275
- Schiedsgerichtsvereinbarungen** **19** 485
- Ablehnung eines Schiedsrichters **19** 486
- Ausländisches Schiedsgericht **19** 487
- Unparteilichkeit **19** 486
- Schiedsgutachterklauseln** **19** 129
- Schilder, Plakate, Schriftbänder** **19** 285
- Schimmelbildung** **42** 46, 47, 50
- s. a. Feuchtigkeitsschäden
- als Folge unzureichenden Heizens/Lüftens **42** 13
- Schlüssel** **19** 143 ff.
- Pflicht zur Rückgabe bei Mietende **69** 30
- Schlüsselkaution **19** 147
- Verlust eines Schlüssels **19** 145
- Schlüsselkaution** **19** 98
- Schlüsselübergabe** **34** 4
- Schlüsselverlustversicherung** **19** 311
- Schonfrist** **66** 105 ff.
- Schönheitsfehler** **42** 6
- Schönheitsreparaturen**
 - Abzug neu für alt **71**
 - Art und Weise der Ausführung **27** 39 ff.
 - Aufwendungsersatz bei unwirksamer Klausel **44** 18
 - Ausgleichsanspruch bei Umbau **71** 56
 - Begriff **27** 28 ff.
 - bei Mietende **71** 34
 - durch Nachmieter **71** 51
 - Erhaltung der Mietsache **39** 22
 - Erstattungsansprüche bei unwirksamen Klauseln **71**
 - Fachhandwerkerklausel **27** 40
 - Fälligkeit **27** 33 ff.
 - Fälligkeit bei Mietende **71** 38
 - Farbwahlklausel **27** 39
 - fehlerhafte Renovierung **71** 67
 - Folgen der unwirksamen Übertragung **27** 26 f., 41
 - formularmäßige Quotenabgeltungsklausel **27** 38
 - formularmäßige Vereinbarung starrer Fristen **27** 34
 - Fristenplan **27** 33 ff.
 - Fristsetzung **71** 42
 - Rauchen **71** 64
 - Renovierungsbedarf **27** 35
 - Sicherung bei preisgebundenem Wohnraum **20** 48

- Sicherung bei Untermiete **20** 49
- Übertragung auf den Mieter **27** 22 ff.
- Umfang des Schadensersatzes **71** 47
- ungewöhnliche Dekoration **71** 64
- unrenoviert übernommene Räume **27** 43 ff.
- Unterlassene, als Mangel **42** 13
- Unwirksame Abwälzung **42** 20
- Verzug, Nichterfüllung **27** 42; **31** 26 ff.
- Wertersatzanspruch bei Widerruf **13** 68
- Schönheitsreparaturen an Gemeinschaftsräumen** **19** 214
- Schönheitsreparaturpflicht** **18** 196
- Schönheitsreparaturverpflichtung** **19** 168
- Schornstein**
 - Kosten der Reinigung **32** 70
- Schornsteinreinigung**
 - Kosten **33** 140
- Schriftform** **14**
 - Abrede **14** 17, 262d, 263 ff.
 - Änderungsvereinbarungen **14** 143 ff.
 - Aufhebungsvertrag **14** 43
 - Auslegung **14** 94 ff.
 - Auslegungsbedürftige Begriffe **14** 116
 - Baukostenzuschuss **14** 36, 123
 - Bedingung **14** 35
 - Bürgschaft **20** 158
 - Darlegungs- und Beweislast **14** 244, 263, 289 ff.
 - Deklaratorische Formabrede **14** 304 ff.
 - Einheitliches Rechtsgeschäft **14** 322 ff.
 - Eintritt eines Mieters **14** 176 f.
 - Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung **47** 59 f.; **49** 96
 - Ersatzmieter **14** 123
 - Essentialia **14** 97 ff.
 - Existenzbedrohung **14** 235 ff.
 - Fortsetzungsabrede **14** 179 ff.
 - Gewillkürte Form **14** 17, 263 ff.
 - Heilung eines Formmangels **14** 135 ff., 333 ff.
 - Heilungsklauseln **14** 232 ff.
 - Inventarkaufvertrag **14** 125
 - Konstitutive Formabrede **14** 269 ff.
 - Lageplan **14** 106
 - Leistungsbestimmungsrecht **14** 113 ff.
 - Mietänderung bei Geschäftsraummiets **55** 4 ff.
 - Mietbeitritt **20** 192
 - Mieterauswechslung **14** 173 f.
 - Mieterhöhung nach Modernisierung **54** 194 ff.
 - Mietfläche **14** 105, 161 ff.
 - Mietgegenstand **14** 101 ff., 159 ff.
 - Miethöhe **14** 120 ff., 147 ff.
 - Mietsicherheit **14** 123
 - Mietvertragsdauer **14** 115 ff., 146
 - Mietvertragsparteien **14** 100 ff., 171 ff.
 - Nebenkostenvorauszahlungen **14** 154 ff.
 - Notarielle Beurkundung **14** 9, 18, 315 ff.
 - Nutzungszweck **14** 167
 - Rechtsfolge von Formmängeln **14** 191 ff.
 - Salvatorische Klauseln **14** 330 ff.
 - Schadensersatz **14** 341 ff.
 - Schriftformklauseln **14** 294 ff.
 - Schuldbeitritt **20** 185
 - Sonstige Abreden **14** 122 ff.
 - Stellvertretung **14** 77 ff.
 - Textform **14** 6 f., 246 ff.
 - Treuwidrigkeit **14** 206 ff.
 - Umbauarbeiten **14** 123
 - Umfang der Beurkundungspflicht **14** 93 ff., 183 ff.
 - Untermietvertrag **14** 37
 - Unterschrift **14** 49 ff.
 - Untervermietung **14** 125, 168 ff.
 - Untervermietung (Erlaubnis) **14** 168 ff.
 - Urkunde **14** 45 ff.
- Urkundeneinheit **14** 59 ff.
- Verlängerungsoption **14** 31 ff., 119, 127
- Vermietung vom Reißbrett **14** 109 ff., 118
- Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit **14** 129 ff.
- Vormietrecht **14** 42
- Vorvertrag **14** 39 ff.
- Zweck **14** 23 ff.
- Schriftformerfordernis** **19** 293
- Inhaltlich trennbar **19** 293
- Schriftformklausel** **18** 128
- Schufa**
 - siehe Bonitätsauskünfte
- Schuldbeitritt** **20** 179, 184 ff.
- Abgrenzung zur Bürgschaft **20** 14, 177, 182, 188
- als Sicherungsgeschäft **20** 14, 186
- Gesamtschuldner **20** 14, 184
- im Wohnraummietrecht **20** 14, 186
- Sittenwidrigkeit **20** 189
- Schuldübernahme** **20** 179, 195 ff.
- Abgrenzung **20** 182
- durch Jobcenter/Sozialamt **20** 15
- durch öffentliche Stelle **20** 178
- Schutzgesetz**
 - § 289 StGB (Pfandkehr) **21** 83
 - § 551 Abs. 3 BGB **20** 98
- Schutzniveau**
 - bei Drittlandsübermittlung **13** 46, 47
- Schutzwürdiger Wohnraum**
 - als Voraussetzung des Zweckentfremdungsverbots **3** 23–33
 - baulicher Zustand **3** 28, 29
 - Eignung zu Wohnzwecken **3** 28, 31, 32
 - Unvermietbarkeit **3** 31
- Schwächerenschutz** **18** 5
- Schwangerschaft**
 - Frage nach, unzulässig **13** 238
- Schwarze Liste**
 - Führen durch Vermieter, unzulässig **13** 251
- Schwärzung**
 - von Daten des Vermieters (Mietpreisbremse) **13** 139
 - von Einkommensnachweisen **13** 248
- Schwimmbad** **32** 90
- Sekundärrecht (EU)** **13** 33, 39
- DS-GVO als **13** 34, 39
- Selbstauskunft** **6** 12–27
- siehe Mieterselbstauskunft
- Anfechtung **6** 24
- Beschränkungen **6** 13–17
- Datenschutz **6** 14–16
- Diskriminierungsverbot **6** 13
- Falsche Angaben **6** 26–27
- Glaubensfreiheit **6** 13
- Gleichbehandlungsgrundsatz **6** 13
- Orientierungshilfe Mietauskunft **6** 17
- Rechtsfolgen bei Verstößen **6** 24–27
- Schadensersatz **6** 25
- Zulässigkeit von Fragen **6** 12, 18–23
- Selbstbeseitigungsrecht** **44** 1, 4 ff.
- s. a. Aufwendungsersatz
- Selbsthilferecht** **35** 9
- Ausübung **21** 90, 91, 92
- des Vermieters **21** 4, 83, 86 ff.
- Grenzen **21** 89, 91
- Voraussetzungen **21** 89
- Selbstvornahme und Aufwendungsersatz** **19** 346 ff.
- Selbstvornahmerecht** **19** 264
- Sensible Daten**
 - siehe Besondere Kategorien personenbezogener Daten
- Sicherheit der Verarbeitung**
 - siehe Datensicherheit

Sicherheitsleistung

- Bauliche Veränderung **40** 63

Sicherungsabrede

- Auslegung **20** 46
- Teilnichtigkeit **20** 12, 27

Sicherungsabtretung

- siehe Abtretung; Verpfändung

Sicherungsübereignung

- Rangverhältnis zum Vermieterpfandrecht **21** 30, 31, 45

Sicherungszweck **19** 119

- bei preisgebundenem Wohnraum **20** 3, 48
- der Barkaution **20** 102
- der Bürgschaft **20** 169
- der Mietsicherheit **20** 3, 47

Sittenwidrigkeit

- der Bürgschaft **20** 156, 157
- der Kautionshöhe (Geschäftsraum) **20** 26
- des Schuldbeitritts **20** 189
- Knebelungsabrede **10** 70
- Rechtsfolgen **10** 95
- Schädigung Dritter **10** 76
- Steuerverkürzung **10** 76
- Verbotene Handlung als Mietzweck **10** 74
- Verstoß gegen Gute Sitten **10** 66
- Wucher **10** 87
- Wucherähnliches Rechtsgeschäft **10** 80

Sittenwidrigkeit (§ 138 BGB)

- Bei Reservierungsgebühr **100** 95, 97
- Bei überhöhter Provision **100** 55
- Maklervertrag mit Steuerberater **100** 6

Situativer Anwendungsbereich, Verbraucherschutz **12** 32–39

- Außergeschäftsraumverträge **12** 33–35
- Fernabsatzverträge **12** 36–39

Solaranlage **33** 225**Sondereigentumsverwalter**

- Datenflüsse bei **13** 13, 14, 15
- Stellung als Auftragsverarbeiter **13** 321

Sonderkündigungsrecht bei Eintritt nach dem Tod des Mieters **67** 28 ff.**Sonderkündigungsrecht bei Modernisierungsmaßnahmen** **29** 92 f.**Sonderkündigungsrecht bei Verweigerung der Gebrauchsüberlassung an Dritte**

- Anspruch auf Erlaubnis **47** 95 ff., 98 ff.; **49** 6 ff.
- Ausschluss des Kündigungsrechts **47** 103, 105 f., 109 f.
- berechtigtes Interesse des Mieters an Erlaubnis **47** 95 ff., 98 ff.; **49** 6 ff.
- dispositives Recht/AGB **47** 109 f.
- unselbständiger Mitgebrauch **47** 14
- Versagung der Erlaubnis, Kündigung **47** 103 ff.
- wichtiger Grund in der Person des Dritten **49** 61 ff.
- Widerruf der Erlaubnis **47** 104
- Wohnungsgemeinschaften (WG) **47** 150 f.; **49** 42 ff.; **50** 12
- Zumutbarkeit der Erlaubnis für Vermieter **47** 53 ff.; **49** 60 ff., 74 ff.

Sonderkündigungsrecht des Insolvenzverwalters in Mieterinsolvenz **93** 16 ff.

- Keine Kündigungsfrist **93** 18
- Kündigungsfolgeschaden **93** 24
- Zum Sonderkündigungsrecht des vorläufigen Verwalters **93** 16

Sondermietverwaltung **82** 1 ff.

- Abschluss von Mietverträgen **82** 15
- Bearbeitung des Mahn- und Klagewesens **82** 15
- Beendigung von Mietverträgen **82** 15
- Bewirtschaftung des Mietobjekts **82** 15
- Diensten höherer Art **82** 13
- Durchführung des Mietkassos **82** 15
- Durchführung von Mieterhöhungen **82** 15

- Identität zwischen Wohnungseigentums- und Sondereigentumsverwalter **82** 19
- Interessenkollisionen **82** 25
- Rechenschaft **82** 14
- Rechtliche Einordnung **82** 11 ff.
- Sonstige Aufgaben **82** 15
- Stellung des Sondereigentumsverwalters in der Zwangsverwaltung **82** 35 ff.
- Stellvertreter **82** 31
- Tätigkeitsbeschreibung **82** 5 ff.
- Unerlaubte Rechtsberatung **82** 3
- Vergütung **82** 17 ff.
- Verhältnis des Sondermietverwalters zu dem Wohnungseigentumsverwalter **82** 24 ff.
- Verhältnis des Sondermietverwalters zum Mieter **82** 31 f.
- Verhältnis des Sondermietverwalters zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **82** 28 ff.
- Verkauf des Sondereigentums **82** 20 ff.
- Vertragsinhalte **82** 15 f.
- Vertretung des Eigentümers **82** 15
- Vertretung des Wohnungseigentümers **82** 15
- Zwangsverwalter **82** 36

Sondermüll

- Kosten der Beseitigung **32** 59

Sonderrisiko **19** 98**Sondervermögen** **92** 16**Sonderzahlungen**

- Baukostenzuschuss **23** 1, 40
- Finanzierungsbeitrag **23** 1, 4
- Heimverträge **23** 57
- Mietvorauszahlungen **23** 1
- Überlassungsentgelt **23** 1
- Vorauszahlungen **23** 2
- Wohnungsfürsorgemittel **3** 195, 197, 198; **15** 19; **23** 58

Sorgfaltspflicht des Mieters **29** 2 f.**Sortimentsbindung** **19** 205**Sozialamt/ Sozialhilfeträger**

- Mietzahlungsübernahme **20** 15

Sozialdaten

- Sozialdatenschutz (SGB X) **13** 5
- Verarbeitung bei Grundsicherungsbezug **13** 255

Soziale Wohnraumförderung

- siehe auch Geförderter Wohnraum
- allgemein **3** 103–105
- nach WoFG **3** 4, 103

Sozialgeförderter Wohnraum **57** 62–67

- Förderzusage **57** 63
- Mietänderungsvereinbarung **57** 67

Sozialklausel **65** 187 ff.

- Besondere Härte; Geschützter Personenkreis **65** 190
- Fehlender Ersatzwohnraum **65** 191 ff.
- Hohes Alter; Krankheit **65** 196 ff.
- Lange Mietdauer **65** 199 ff.
- Schwangerschaft; Kinder **65** 198

Sozialwohnung

- siehe Geförderter Wohnraum; Preisgebundene Wohnungen

Sozialwohnungen

- Mietfläche **16** 42

Sparguthaben

- siehe Verpfändung

Speicherbegrenzung **13** 129

- als Grundsatz (Art. 5 Abs. 1 lit.e) DS–GVO) **13** 129
- Löschfristen; siehe Löschfrist

Sperrmüll

- Kosten der Beseitigung **32** 22, 59

Sperrvermerk

- im Sparbuch **20** 4, 139, 145, 146

Sphärenhaftung **19** 355**Sphärentheorie** **42** 14, 15

- bei Feuchtigkeitsschäden **42** 15

- bei Fogging **42** 15
- Beweislastverteilung **42** 15
- Spielplatz**
- Kosten der Pflege **32** 66
- Staatsangehörigkeit**
- Frage nach, unzulässig **13** 236
- Stabilisierung- und Restrukturierungsrahmen** **92** 23
- Kernelemente des StaRUG **94** 71 ff.
- Sanierung nach dem StaRUG **94** 70
- Staffelmiete**
- Berechnungsgrundlage für Provision **100** 47
- Staffelmietvereinbarung** **19** 380
- Mietänderung bei Geschäftsraummieta **55** 24 ff.
- Mieterhöhung nach Modernisierung **54** 194 ff.
- Statische Unbedenklichkeitsbescheinigung** **19** 182
- Steckersolargerät**
- Duldung **7** 53 ff.
- Steckersolargeräte** **40** 29
- Stellen von Vertragsbedingungen** **18** 22 ff.
- beiderseitigen Einbeziehungsvorschlag **18** 27
- Drittbedingungen **18** 30
- Verwender **18** 24
- Stellvertretung**
- Anscheinsvollmacht **9** 213
- Duldungsvollmacht **9** 212
- Einseitige Rechtsgeschäfte **9** 242 ff.
- Ernächtigung **9** 266 ff.
- Fehlende Vertretungsmacht **9** 226 ff.
- gesetzliche **8** 48 ff.
- Hausverwalter **9** 250 ff.
- Mietverwalter **9** 250 ff.
- Missbrauch der Vertretungsmacht **9** 235 ff.
- Mittelbare Stellvertretung **9** 245 ff.
- Natürliche Personen **8** 48 ff.
- Offenkundigkeitsprinzip **9** 183 ff.
- organschaftliche **8** 307 ff., 366 ff.
- Rechtsscheinhafung **9** 240 ff.
- Rechtsscheinvollmacht **9** 211 ff.
- Strohmannsgeschäfte **9** 247 ff.
- Textform und Stellvertretung **14** 262a
- Treuhand **9** 246 ff.
- Unternehmensbezogenes Rechtsgeschäft **9** 193 ff.
- Vertretungsmacht **9** 215 ff.
- Vollmachdloser Vertreter **9** 227 ff.
- Steuerberater**
- Berufsverbot **100** 6
- Steuerschuldner** **24** 232
- Stillschweigend** **18** 69
- Stillschweigende Verlängerung** **63** 77 ff.
- Stillschweigende Verlängerung eines beendeten Mietverhältnisses** **19** 410
- Störung der Geschäftsgrundlage**
- allgemein **56** 1 ff.
- Apotheken **56** 94 f., 120
- Äquivalenz- oder Inhaltskontrolle **56** 17, 72
- Betriebsschließungen **56** 9
- Bierlieferverträge **56** 51
- Corona **56** 4 ff.
- Covid-19-Pandemie **41** 268–274
- Einkaufszentrum **56** 62
- Ertragsrisiko **56** 58
- Existenzgefährdung **56** 66
- Geldbeschaffungsrisiko **56** 60
- Ladenöffnungszeiten **56** 88
- Lebenshaltungskosten **55** 76
- Leerstand **56** 64
- Lockdown **56** 8 ff.
- objektive **56** 1
- Opfergrenze **56** 73
- Pflegebedürftigkeit **56** 113
- Prinzip der Vertragstreue **56** 44
- reales Element **56** 7 ff.
- Rücktritt **56** 123
- Schönheitsreparaturen **56** 47
- staatliche Unterstützungsleistungen **56** 11
- subjektive **56** 1
- Umsatzsteuer **56** 54
- Verhältnis zur Gewährleistung **41** 7 f.
- Wertsicherungsklausel **56** 23 f., 78
- Zweckentfremdungsgenehmigung **56** 110
- Zweckstörung **56** 34
- Störung des Mietgebrauchs**
- Gewährleistung des Vermieters **41** 267
- Störungen des Hausfriedens** **66** 130 ff.
- Störungen durch Dritte** **19** 201
- Strafrechtliche Sanktionen**
- nach § 42 BDSG **13** 28
- Straßenausbaubeitrag**
- keine Betriebskosten **32** 33
- Straßenreinigung**
- Kosten **32** 55
- Streitwerte im Mietprozess**
- allgemein **99** 1 ff.
- Beseitigungsansprüche **99** 33 ff.
- Bestand oder Dauer des Mietverhältnisses **99** 7 ff., 61 ff.
- Beweisverfahren **99** 46 f.
- Entgeltbegriff **99** 3 ff.
- Erhaltung und Modernisierung **99** 27 f.
- Fortsetzungsklagen **99** 18
- Miete **99** 29 ff.
- Mieterhöhung **99** 23 ff., 58 ff.
- Räumungsklagen **99** 7 ff.
- Rechtsmittelbeschwer **99** 55 ff.
- Unterlassungsklagen **99** 38 ff.
- Streupflicht**
- Übertragung auf den Mieter **27** 63 ff.
- Strom**
- Kosten für Grundstücksbeleuchtung **32** 69
- Studentenwohnheim**
- Heizkosten **33** 224
- keine Zinspflicht für Kautio **20** 100
- Suchauftrag, echter**
- Zustandekommen des Maklervetrags durch **100** 21
- Summierungseffekt** **18** 173; **19** 261 ff.
- bei Sicherheiten **20** 152
- Einheitliche Rechtspflicht **19** 261
- Gesamtwirkung **19** 261
- Tankreinigung- und Pflege** **33** 141, 172
- Taxonomie**
- Green Lease **7** 77 ff.
- Technische und organisatorische Maßnahmen (TOM)**
- siehe TOM
- teilbare Leistungen** **92** 45; **93** 10
- (Teil-)Inklusivmiete**
- Berechnungsgrundlage für Provision **100** 49
- Teilkündigung** **63** 23 ff.
- Teilkündigung von Nebenräumen und Grundstücksteilen** **65** 163 ff.
- Teilnichtigkeit**
- der Kautionsabrede **20** 12, 27, 85, 86
- Teilwartung** **19** 177
- Telefonnummer**
- Weitergabe an Abrechnungsunternehmen, Einwilligung **13** 269
- Weitergabe an Handwerker, Einwilligung **13** 58
- Teppichboden**
- Schadensersatz **71** 84
- Teppichreinigung** **19** 432
- Terrasse**
- Einfluss auf Betriebskostenhöhe **32** 393
- Fläche **32** 393

- Terrorversicherung** 32 71
- Testamentsvollstreckung**
 - Mietvertrag 8 494
- Textform** 14 246 ff.
 - Siehe auch Form
 - Allgemeines 14 252 ff.
 - Änderung des Mietzwecks 16 126
 - Erfordernis bei Wohnraumvermittlung 100 14
 - Mietfläche 16 15, 46, 83
 - Mietgegenstand 16 8, 71, 77, 90
 - Mietzeit 16 96
 - Prozessuale Probleme 14 263 ff.
 - Stellvertretung 14 262a
 - Vertragsschluss 14 257 ff.
- Tiefgarage**
 - Kosten 32 91
- Tierhaltung** 19 280
 - siehe Haustiere
 - Gesundheitliche Gründe 19 282
 - Interessenabwägung im Einzelfall 19 280
 - Kleintiere 19 282
 - Tierhaltungsverbot mit Erlaubnisvorbehalt 19 281
 - Widerruf der Erlaubnis 19 283
- Tilgungsbestimmung** 19 47
- Tod des Mieters** 67 20 ff.
 - Eintritt anderer Personen 60 1 ff.
 - Gesamtrechtsnachfolge 59 2 ff.
 - Kündigungsrechte 59 29 ff.
- TOM (Technische und organisatorische Maßnahmen)** 13 53, 161
 - als Pflicht des Verantwortlichen (Art. 24, 32 DS–GVO) 13 26, 156, 158
 - Beispiele (Art. 32 Abs. 1 DS–GVO) 13 162
 - Eingabekontrolle 13 164
 - Pseudonymisierung 13 165
 - Verschlüsselung 13 166
 - Wiederherstellbarkeit 13 168
 - Zutrittskontrolle 13 163
- Touristen**
 - Vermietung an – 47 18, 28 f., 85; 49 99
- Transparenzgebot** 18 173
- Transparenzgebot (Art. 12 DS–GVO)** 13 115
 - als Basis der informationellen Selbstbestimmung 13 115
 - als Grundsatz (Art. 5 Abs. 1 lit.a) DS–GVO) 13 115
 - Erfüllung durch Informationspflichten 13 116, 131
- Transportanlagen** 19 69
- Transportverschlüsselung** 13 159, 160, 166
- Treu und Glauben**
 - Gebot der Verarbeitung nach 13 87, 114
- Treuepflicht**
 - Siehe auch Aufklärungspflicht; Verwirkung
 - Des Auftraggebers gegenüber dem Makler 100 103
 - Des Maklers gegenüber dem Auftraggeber 100 105
 - Verletzung als Grund für Verwirkung 100 79, 84
- Treuhandkonto**
 - siehe Barkaution, Anlage
- Treuhandverhältnis**
 - bei Barkaution 20 45, 50, 99, 102, 108
- Triftiger Grund** 19 25
- Trockenheizen**
 - Kosten 33 175
- Trockner** 32 82
- Überbelegung** 47 53 ff.
- Überbürdung von Provisionen** 19 461
- Überdimensionierung** 32 36
- Übergabe** 34 1 ff.
 - Anfängliche objektive Unmöglichkeit 34 9
 - Anfänglicher Rechtsmangel 34 12
 - Erfüllungsanspruch 34 66
 - Garantiehaftung 34 59
 - Leistungsunvermögen 34 12
 - Leistungsverweigerung 34 41
 - Leistungsverweigerungsrecht 34 44
 - Mangelhaftigkeit 34 47
 - Nachträgliche Unmöglichkeit 34 27
 - Objektive Unmöglichkeit 34 9
 - Schadensersatz des Mieters 34 72
 - Subjektive Unmöglichkeit 34 12
 - Teilüberlassung 34 46
 - Vereinbarungen 34 76
 - Vermögensschaden 34 74
 - Verschuldenshaftung 34 10
 - Verspätete Übergabe 34 36
 - Verzögerungsschadens 34 73
 - Wirtschaftliche Unmöglichkeit 34 29
- Übergabe der Mietsache**
 - Darlegungs- und Beweislast für Mängel 41 44
 - Gewährleistung ab Übergabe 41 41
 - Gewährleistung vor Übergabe 41 40
 - mangelhafte Mietsache 41 43
- Übergabeprotokoll** 19 135; 34 7
- Übergangsvorschriften**
 - für Altfälle (Tabelle) 13 69
- Überlassung** 34 4
 - an Dritte 47 1 ff.; 49 1 ff.
- Überlegung einer Wohnung** 47 30, 37, 53 ff.
- Übermittlung an Drittländer**
 - siehe Drittländer
- Überschneidende Nebenartikel** 19 206
- Überschussrechnung** 24 5
- Übersicherung**
 - siehe Höhe der Mietsicherheit, Überschreitung
- Übertragung der Erhaltungspflicht auf den Mieter**
 - Beweisfragen 27 60
 - Ersatzbeschaffung 27 18
 - Gewerberaummietverhältnisse 27 51 ff.
 - Kleinreparaturen 27 55 ff.
 - Schönheitsreparaturen 27 28 ff.
 - Vornahmeklausel 27 21, 55
 - Wohnraummietverhältnisse 27 55 ff.
- Umbaupflicht des Mieters** 27 67 ff.
- Umgehungsgeschäft**
 - bei Schuldbetritt/Mietbeitritt 20 14, 177, 194
- Umgehungsgeschäfte**
 - Verbot nach WoVermRG 100 76
- Umgehungstatbestand** 19 31
- Umlage**
 - Abrechnung über Nebenkosten 32 227, 340
 - Abrede 32 176, 533
 - Erhebung von Daten zur (Betriebskosten) 13 263
 - Geschäftsraummietsache 32 528
 - Schlüssel 32 178
 - von Betriebskosten 32 8
 - von Nebenkosten 32 8
- Umlage Geschäftsraummietsache**
 - Abrechnung, Frist, Form, Inhalt 32 551
 - Belegeinsicht 32 570
 - Nebenkosten 32 528
 - Regelungen 32 570
 - Umlageschlüssel 32 576
 - Umlagevereinbarung 32 533
 - Umsatzsteuer auf Betriebskosten 32 580
 - Wirtschaftlichkeitsgebot 32 575
- Umlageschlüssel**
 - Abrechnung über Nebenkosten 32 340
 - Änderung 32 407
 - Begriff 32 346
 - bei Geschäftsraummietsache 32 576
 - Bestimmung durch den Vermieter 32 358
 - Funktion 32 346

- Grundsteuer **32** 403
- Klauselkontrolle **32** 355
- Sach- und Haftpflichtversicherung **32** 406
- Umlage nach Flächenmaß (Wohn- und Nutzfläche) **32** 373
- Umlage nach Miteigentumsanteilen **32** 402
- Umlage nach Verbrauch **32** 396
- Umlage nach Zahl der Nutzer **32** 400
- vertragliche Vereinbarung **32** 349
- Wasserversorgung und Entwässerung **32** 405
- Umlagevereinbarung** **19** 58 ff.
- Betriebskostenverordnung **19** 59
- Durchschnittsmieter **19** 59
- Umsatz- und Gewinnbeteiligungsklauseln** **19** 128
- Umsatzmiete**
 - Minderung **42** 61
- Umsatzsteuer** **19** 14, 91 ff.; **24** 68 ff.
 - auf Betriebskosten **32** 580
 - Mieteinnahmen **19** 91
 - Selbständige Nebenleistungen **24** 71
 - Telekommunikation **24** 72
 - Umsatzsteuerfreiheit der Vermietung **24** 68 ff.
 - Unselbständige Nebenleistungen **24** 69, 70
 - Vorsteuerabzug **19** 91
 - Vorsteuerabzugsberechtigt **19** 93
- Umwandlung in Wohnungseigentum** **65** 100 ff.
 - bei gefördertem Wohnraum **3** 188–190
 - keine Zweckentfremdung **3** 59
 - Kündigungsschutz des Mieters **3** 189
 - Personenmehrheiten **65** 106 ff.
- Umwelt- und Klimaschutzgesetze**
 - Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) **7** 57 ff.
 - Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) **7** 22 ff.
 - Gebäudeenergiegesetz (GEG) **7** 28 ff.
 - Klimaneutralitätsverordnung (EU) **7** 64 f.
 - Klimaschutzplan 2050 **7** 20 f.
 - Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) **7** 61 f.
 - Mietrechtliche Bestimmungen im BGB **7** 42 ff.
 - Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EU) **7** 67 ff.
 - Taxonomieverordnung (EU) **7** 74 ff.
- Umweltmängel** **41** 227–259
 - siehe auch Gewährleistung für Umweltmängel
- Unangemessene Benachteiligung** **18** 171
- Unbefugte Gebrauchsüberlassung**
 - s. Gebrauchsüberlassung an Dritte
- Unentgeltlichkeit**
 - des Auskunftsanspruchs **13** 136, 137, 282
- Ungestörter Mietgebrauch** **35** 1
- Ungeziefer** **32** 64
- Unionsrecht**
 - Anwendungsvorrang vor nationalem Recht **13** 68
 - Primärrecht; siehe Primärrecht (EU)
 - Sekundärrecht; siehe Sekundärrecht (EU)
- Unklarheitsregel** **18** 138 ff.
 - Kundenfeindliche Auslegung **18** 143
 - Kundengünstige Auslegung **18** 143
 - Vorformulierte Klausel **18** 140
- Unmöglichkeit** **10** 276; **34** 9; **46** 3 ff.
 - Anfängliche **46** 4 ff.
 - der Mieterpflichten **31** 2 ff.
 - Nachträgliche **46** 17 ff.
 - Teilunmöglichkeit **46** 18
 - Verhältnis zur Gewährleistung **41** 51–60
 - Wirtschaftliche **46** 7
- Unparteilichkeit** **19** 129
- Unpfändbarkeit**
 - Abtretung unpfändbarer Lohnanteile **20** 201
 - Beweislast **21** 33
 - maßgeblicher Zeitpunkt **21** 34
- vertraglicher Ausschluss **21** 33, 206
- von Sachen **21** 33 ff.
- Unrichtige Selbstauskunft** **19** 398
- Unter- und Zwischenvermietung** **65** 140
- Unterlassungsanspruch**
 - wegen unerlaubter Gebrauchsüberlassung an Dritte **47** 78 ff., 112
- Unterlassungsansprüche** **13** 200
 - aus Art. 17 Abs. 1 DS-GVO (BGH) **13** 200
- Unterlassungsklage gem. § 541 BGB**
 - wegen unerlaubter Gebrauchsüberlassung an Dritte **47** 78 ff., 112
- Unterlassungsklagen**
 - Streitwert **99** 38 ff.
- Untermiete**
 - s. Untervermietung
 - Abgrenzung zur gewerblichen Weitervermietung **47** 162; **48** 1 ff., 14 ff., 17 ff.
 - AGB **47** 37, 48
 - Anspruch des Mieters auf Erlaubnis des Vermieters **47** 95 ff.; **49** 6 ff.
 - außerordentliche Kündigung **47** 86 ff., 111, 127 ff.
 - Bauherrenmodelle **48** 5, 17, 19
 - Begriff der Gebrauchsüberlassung **47** 8, 15
 - berechtigtes Interesse an – **47** 95 ff., 98 ff.; **49** 6 ff.
 - Besuch **47** 18, 23 ff.
 - Definition **47** 116
 - eheähnliche/nichteheliche Lebensgemeinschaft **47** 16, 39, 151; **49** 13; **50** 12
 - Ende des Hauptmietverhältnisses **47** 126 ff., 162 ff., 192 ff.
 - Erhöhung der Miete **49** 68 ff.
 - Erlaubnis des Vermieters **47** 95 ff., 98 ff.; **49** 6 ff.
 - Geschäftsraummierte **47** 8 ff.
 - Insolvenz **47** 158; **49** 64; **50** 17
 - Konkurrenzschutz **36** 15; **47** 68, 106
 - Kündigungsrecht bei Verweigerung der – **47** 102 ff.; **49** 58
 - Nutzungsentschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe **47** 130 ff., 153, 168, 197, 199; **48** 38
 - Räumungspflicht bei Beendigung des Hauptmietverhältnisses **47** 162 ff., 166 ff., 171 ff., 176 ff.
 - Rechte des Vermieters **47** 76 ff.
 - Rechtliches Verhältnis zwischen Untermieter und Mieter **47** 117 ff.
 - Rechtliches Verhältnis zwischen Untermieter und Vermieter **47** 152 ff.
 - Rechtliches Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter **47** 181 ff.
 - Rechtsnatur des Untermietvertrags **47** 116
 - Schriftform **47** 59 f.
 - Sonderkündigungsrecht des Mieters **47** 103 ff.
 - Tierhaltung **47** 31
 - unerlaubt **47** 76 ff.
 - Untervermietung als Ferienwohnung **47** 28
 - Unzumutbarkeit **47** 53 ff.; **49** 60 ff., 74 ff.
 - Vermietung an Touristen **47** 18, 28 f., 85; **49** 99
 - Widerruf der Erlaubnis **47** 246 f.; **49** 103 ff.
 - Wohngemeinschaften (WG) **47** 150 f.; **49** 42 ff.; **50** 12
 - Zustimmung zur Gebrauchsüberlassung; s. Erlaubnis/Genehmigung zur Gebrauchsüberlassung
 - Zweckentfremdung **48** 16
- Untermieter**
 - Ansprüche bei verspäteter Rückgabe **70** 106
 - Mietsicherheit **20** 49
 - Vermieterpfandrecht an Sachen des **21** 29
- Untermietverhältnis** **93** 5
- Untermietzuschlag** **19** 294
- Unternehmensbezogene Mietverträge** **19** 16
- unternehmensbezogener Mietvertrag** **47** 12
- Unternehmensbezogenes Rechtsgeschäft** **9** 193 ff.

Unternehmer 18 66

- Wertersatzanspruch gegen Verbraucher **13 68**

Untervermietung 19 291

- s. Untermiete
- Erlaubnis **19 291**
- Erlaubnis zur – **47 1 ff.**; **49 1 ff.**
- generelle Erlaubnis zur – **47 62, 67**; **49 95, 100**
- Inhaltskontrolle **19 291**
- Lebensgefährte **19 291**
- Lebenspartner **19 291**
- Widerruf der Erlaubnis **19 295**

Untervermietungszuschlag 47 57, 211, 253; 49 68 ff., 92 f., 111 ff.**Unterwerfungserklärung 19 119****Untreue**

- bei Nichtanlage der Kautions **20 99, 110**
- bei Verpfändung/Abtretung **20 140**

Unvermeidbare Kosten 19 57**Unvermögen 46 14 ff.****Unwirksamkeit eines Altaspekts 19 258****Urkundenprozess**

- Zulässigkeit der Klage **95 92**

Ver- und Entsorgungseinrichtungen 19 183 ff.**Veränderungen der Mietsache 35 25****Verantwortlicher (Art. 4 Nr. 7 DS-GVO)**

- Abgrenzung zum Auftragsverarbeiter **13 54**
- Begriff (entscheidet über Zwecke und Mittel) **13 51**
- Beispiele im Mietverhältnis
 - Handwerker **13 57**
 - Hausverwalter (je nach Fall) **13 55**
 - Vermieter **13 56, 320**
 - WEG-Verwalter **13 322**
 - Zwangsverwalter **13 63**
- Pflichten; siehe Pflichten des Verantwortlichen
- Schadensersatzhaftung (Art. 82 DS-GVO) **13 183, 192**

Verarbeitung (Art. 4 Nr. 2 DS-GVO)

- Begriff, weiter **13 50, 208**
- Grundsätze; siehe Verarbeitungsgrundsätze
- Rechtsgrundlagen; siehe Rechtsgrundlagen der Verarbeitung
- Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten; siehe Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten

Verarbeitungsgrundsätze (Art. 5 DS-GVO) 13 86

- Datenminimierung **13 127**
- Integrität und Vertraulichkeit **13 130**
- Rechtmäßigkeit, Fairness, Transparenz **13 87, 114, 115**
- Richtigkeit **13 126**
- Speicherbegrenzung **13 129**
- Zweckbindung; siehe Zweckbindung

Veräußerung der Mietsache 61 1 ff.

- Abdingbarkeit **61 186**
- Anfechtung **61 144 ff., 183 ff.**
- Ankaufsrecht **61 166**
- Aufwendungsersatzansprüche **61 160 ff.**
- Baukostenzuschüsse **61 102 f.**
- Bereicherungsansprüche **61 171**
- Betriebs- und Nebenkosten **61 105 ff.**
- Bürgenähnliche Haftung **61 175 ff.**
- Dingliches Gebrauchsrecht **61 164**
- Eigentumsübergang **61 42 f.**
- Forthaftung des Veräußerers **61 175 ff.**
- Gebrauchsüberlassung **61 64 ff., 126 f.**
- Gesamtrechtsnachfolge **61 48 ff.**
- Gestaltungsrechte **61 134 ff.**
- Gewährleistung **41 39**
- Gewährleistungsrechte **61 149 ff.**
- Identität von Veräußerer und Vermieter **61 52 ff.**
- Inventar **61 165**
- Kauf bricht nicht Miete **61 2 ff.**
- Konkurrenzschutz **61 130 ff.**

- Mieterdarlehen **61 101**
- Mietsicherheiten **61 108 ff.**
- Mietvorauszahlungen **61 97**
- Mietzinsansprüche **61 91 ff.**
- Räumungsansprüche **61 168 ff.**
- Rechtsfolgen **61 79 ff.**
- Schadensersatzansprüche des Vermieters **61 157 ff.**
- Schutz des Mieters **61 98 ff.**
- Tatbestandliche Voraussetzungen **61 12 ff.**
- Umschreibung im Grundbuch **61 42, 173**
- Veräußerung **61 26 ff.**
- Verjährung der Mieteransprüche **61 172**
- Verschiedenheit von Veräußerer und Erwerber **61 61 ff.**
- Voraussetzungen des Vermieters **61 92 f.**
- Vormietrecht **61 167**
- Wegnahmerecht des Mieters **61 170**
- Weiterveräußerung **61 191 f.**

Veräußerung des Mietgegenstandes in der Vermietungsinsolvenz 94 25 ff.**Verbraucher iSv § 555b Nr. 4 u. Nr. 5**

- Aufzug **29 38**
- Ausstattung **29 38**
- Bad/Toilette **29 38**
- Balkon **29 38**
- Bodenbelag **29 38**
- Fenster **29 38**
- Heizung **29 38**
- Leitungen **29 38**
- Luxusmodernisierung **29 38**
- Maßnahmen zur – **29 32 ff.**
- Türen **29 38**

Verbrauch

- Umlage der Nebenkosten nach Verbrauch **32 396**

Verbraucher

- Wertersatzanspruch des **13 68**
- Widerrufsrecht **13 68, 69; 100 22**

Verbraucherinsolvenz

- Frage nach, bei Mieterselbstauskunft **13 232**

Verbraucherinsolvenzverfahren 92 24 ff.**Verbraucherpreisindex**

- siehe auch Mietänderung bei Geschäftsraummiere
- Mietänderung bei Geschäftsraummiere **55 102 ff.**

Verbraucherschutz 18 5**Verbraucherstreitbeilegungsgesetz 6 36–39**

- Allgemeine Informationspflichten **6 37**
- Rechtsfolgen bei Verstößen **6 39**
- Unterlassungsklage **6 39**
- Ziel **6 35**

Verbraucherverträge 18 21

- Einmalbedingungen **18 21**

Verbrauchsanalyse

- Kosten **32 46**

Verbrauchserfassung 13 265

- fernablesbare Zähler **13 266**
- Rechtsgrundlage (Art. 6 Abs. 1 lit.b) DS-GVO) **13 267**

Verbrauchsinformationen 33 86**Verdunstungsgerät 33 67****Verein**

- als Mietvertragspartei **8 478 ff.**

Vereinbarungen über Mieterhöhungen (§§ 557 ff. BGB)

- Änderungskündigung **52 2, 11**
- angespannter Wohnungsmarkt **52 56**
- Ausgangsmiete **52 50, 55**
- Basisjahr **52 129**
- dringender Wohnungsbedarf **52 16, 34, 37**
- Dritter Förderungsweg **52 20**
- Einrichtungsgegenstände **52 29**
- elektronische Form **52 124**
- Fälligkeitstermin **52 71**

- Ferienwohnung **52** 27
- Fördermittel **52** 90
- Garage **52** 11, 12
- GEG – Gebäudeenergiegesetz **52** 106, 161
- gemeinnützige Wohnungsunternehmen **52** 20, 219
- gesetzliches Verbot **52** 52, 62, 138
- getrennte Verträge **52** 10, 11
- Gewerbezuschlag **52** 76
- Hauptmietverhältnis **52** 34
- Haustürwiderrufgesetz **52** 97
- Indexmiete **52** 59, 113, 118, 124, 125, 134, 137, 157, 159
- Jahresfrist **52** 148, 150
- Kappungsgrenze **52** 6, 48, 84, 91, 92
- Mietpreisbremse **52** 50, 55, 58
- Mietpreisüberhöhung **52** 51, 61, 66, 159
- Mietwucher **52** 51, 61, 159
- Mischmietverhältnisse **52** 9, 12
- möblierter Wohnraum **52** 30, 32, 33
- Modernisierungsmaßnahme **52** 85, 86, 106, 160
- Modernisierungsvereinbarung **52** 88, 92, 101
- Preisbindung **52** 46
- preisgebundener Wohnraum **52** 8, 18, 111
- Punkte-/Prozent-Klauseln **52** 128, 145, 146
- qualifizierte Mietspiegel **52** 5
- Schiedsgutachter **52** 115, 116
- Schüler- und Lehrlingswohnheime **52** 41
- Single-Haushalt **52** 33
- Sonderkündigungsrecht **52** 95
- Staffelmiete **52** 55, 105, 110, 135, 155, 159
- Studenten- oder Jugendwohnheime **52** 39
- teilgewerbliches Mischmietverhältnis **52** 14
- Teilzustimmung **52** 79
- Textform **52** 124, 143
- Träger der Wohlfahrtspflege **52** 16, 36
- Unternehmer **52** 98
- Veräußerung **52** 13
- Verbraucherpreisindex **52** 59, 126, 127, 139, 144
- Verbraucherschutz **52** 97, 98
- Vertragsfreiheit **52** 1, 69
- Vertragszweck **52** 24
- vorübergehender Gebrauch **52** 23, 27, 28
- Wartefrist **52** 48, 91, 92, 150
- Wertsicherungsklausel **52** 117, 140, 141
- Widerrufsrecht **52** 97, 102, 103
- Wirksamkeitszeitpunkt **52** 84
- Wohnungsgemeinschaften **52** 33
- Zahlung **52** 80, 82
- Zustimmung, auch schlüssige **52** 80, 82
- Zweckentfremdungsverbot **52** 53
- Verfall** **19** 113 ff.
- Verfallklausel** **19** 455; **20** 16, 92
- Verflechtung**
 - Siehe auch WoVermRG
 - Allgemein **100** 62
- Verflechtung, Echte Verflechtung** (Beherrschungsverhältnis) **100** 63
- Verflechtung**
 - Folge: Ausschluss des Provisionsanspruchs **100** 62
 - Unabhängiges Provisionsversprechen bei Kenntnis **100** 64
- Verflechtung, Unechte Verflechtung** (Interessenkonflikt) **100** 30, 66
- Verfügungsberechtigter**
 - Adressat des Zweckentfremdungsverbots **3** 34
 - Adressat von Bindungen **3** 112, 133, 176, 215
 - Definition **3** 112, 215
- Vergleichsmiete (bei Sozialwohnungen)**
 - Abgrenzung zur ortsüblichen Vergleichsmiete **3** 135, 168
 - Ermittlung **3** 169, 170
 - statt Kostenmiete **3** 135, 168
- Vergleichsmiete, ortsübliche**
 - Zustimmung zur Mieterhöhung **97** 37 ff.
- Vergleichsverfahren**
 - zur Verbrauchermittlung **33** 100
- Vergleichswohnungen** **13** 14, 287
 - bei Mieterhöhung **13** 287
 - Rechtsgrundlage für Datenverwendung (Art. 6 Abs. 1 lit.f) DS-GVO) **13** 288
- Verhandlungsbereitschaft** **18** 46
- Verjährung** **77** 1 ff.
 - 1-jährige V. **77** 83
 - 3-jährige V. **77** 10 ff.
 - 4-jährige V. **77** 79
 - 6-montägige V. **77** 13 ff.
 - als Grenze der Aufbewahrungspflicht **13** 148, 309
 - Anspruch auf Sicherheitsleistung **20** 33
 - Ansprüche der WEG gegen den Mieter **77** 34
 - Ansprüche des Mieters **77** 47 ff.
 - Ansprüche des Vermieters **77** 13 ff.
 - Aufwendungsersatz **77** 48 ff.
 - Aufwendungsersatzanspruch **44** 30
 - bauliche Veränderungen **77** 15
 - Beginn bei Ansprüchen des Mieters **77** 60 ff.
 - Beginn bei Ersatzansprüchen des Vermieters **77** 35 ff.
 - Betriebskostennachforderungen **77** 11
 - Bürgschaftsforderung **20** 172
 - der Ansprüche aus Mietverhältnis (Regelfrist 3 Jahre) **13** 309
 - Ersatzansprüche **77** 13 ff.
 - Fristberechnung **77** 65
 - Hemmung **77** 67
 - Kautionsrückforderungsanspruch **20** 29
 - Mangelbeseitigung **77** 85
 - Mangelbeseitigungsanspruch **41** 12
 - Mietkaution **77** 11
 - Mietzahlung **77** 11 ff.
 - Minderungseinwand (unverjährbar) **42** 3
 - Neubeginn **77** 71
 - Nutzungsentschädigung **77** 11
 - Provisionsanspruch **100** 87
 - Regelverjährung **77** 10 ff.
 - Rückforderungsanspruch **42** 55
 - Rückgabe der Mieträume **77** 11
 - Schadensersatzanspruch des Maklers **100** 87
 - Schadensersatzansprüche des Vermieters **77** 13 ff.
 - Schönheitsreparaturen **77** 19, 50
 - Unterlassungsansprüche **77** 34
 - unverjährbare Ansprüche **77** 85
 - Vermieterpfandrecht, gesicherte Forderung **21** 115
 - Verwertung der Barkautions bei Verjährung **74** 58
 - Verwertung der Mietsicherheit **74** 57
 - Verwertung einer Bürgschaft bei Verjährung **74** 64
 - Verwertung eines verpfändeten Kontos bei Verjährung **74** 62
 - von Betriebskostennachforderungen **32** 326
 - Wegnahme von Einrichtungen **77** 56 ff.
- Verjährungseinrede** **19** 118
- Verjährungsfrist** **19** 445
 - Fälligkeitszeitpunkt **19** 448
 - Verlängerung **19** 446
- Verkappte Endrenovierungsklausel** **19** 252
- Verkauf des Grundstücks** **24** 233
- Verkehrssicherungspflicht** **38** 1 ff.
 - Schadensersatzansprüche **38** 6
 - Vereinbarungen **38** 14
 - Versicherung **38** 15
 - Zustand des Gebäudes **38** 3
- Verkehrssicherungspflicht des Vermieters** **27** 62
 - Übertragung der – auf den Mieter **27** 62 ff.
- Verkehrssicherungspflicht, Hausordnung** **19** 199 ff.
- Verkürzung der Frist** **19** 89

Verlängerung der Kündigungsfrist 19 388**Verlängerungsklausel 19 18****Verlängerungsklauseln 17 17****Verlängerungsoption 19 21 ff.**

– Verlängerungsklausel 19 21

Verletzung von Vertragspflichten

– Verhältnis zur Gewährleistung 41 69–71

Verletzung vorvertraglicher Pflichten

– Verhältnis zur Gewährleistung 41 66 f.

Vermieter

– Abrechnungspflicht Nebenkosten 32 176, 183

– als Verantwortlicher; siehe Verantwortlicher

– Annahmeverzug 46 26

– Anspruch auf Herausgabe/Auskehr der Untermieter 47 185 ff.

– Anspruch gegen Untermieter auf Räumung und Herausgabe 47 162 ff., 166 ff., 171 ff., 176 ff.

– Erhaltungspflicht 43 22

– Leistungsstörungen 46 1 ff.

– Pflichten; siehe Pflichten des Verantwortlichen

– Stellung bei vermieteter Eigentumswohnung 13 320

– Verzug; s. Verzug des Vermieters

Vermieterforderungen in der Insolvenz des Mieters 93 67 ff.

– Anmeldung der Insolvenzforderungen 93 81

– Miete, Nutzungserschädigung 93 73 ff.

– Nebenkostennachzahlungen 93 76

– Qualifizierung der Forderungen 93 67 ff.

– Schadensersatzforderungen 93 77 ff.

Vermieterinsolvenz 94 1 ff.

– Anfechtbarkeit von Vorausverfügungen 94 18 ff.

– Anspruch auf Gebrauchsüberlassung als Masseschuld 94 7 ff.

– Anspruch auf Kautionsrückzahlung 94 37 ff.

– Anspruch wegen Überzahlungen als Insolvenzforderungen 94 11

– Aufrechnungsbefugnisse des Mieters 94 13 ff.

– Aufwendungsersatzanspruch 94 34

– Einschränkung der Aussonderung überlassener Sachen des Mieters 94 59 ff.

– Gebrauchsüberlassung im Gesellschaftsrecht 94 47 ff.

– Kündigung des Mietverhältnisses 94 29 ff.

– Leistungen des Mieters im Eröffnungsverfahren 94 47 f.

– Unterscheidung zwischen überlassener und nicht überlassener Mietsache 94 1 f.

– Unwirksamkeit von Lösungsklauseln 94 32

– Vorausverfügungen, beschränkte Wirksamkeit 94 16 f.

– Wegnahmeanspruch 94 33

Vermieterpfandrecht 19 120**Vermieterpfandrecht, gesetzliches 21 1 ff.**

– an Anwartschaftsrechten 21 27

– an unpfindbaren Sachen, ausgeschlossen 21 33

– Bedeutung, wirtschaftliche 21 1, 2, 6, 12

– Befriedigung 21 106 ff.

– Berliner Räumung 21 1, 12

– Einbringung der Sachen 21 15 ff.

– Entstehung 21 14 ff.

– Erlöschen 21 47 ff.

– Geltendmachung 21 34, 44

– gutgläubiger Erwerb, ausgeschlossen 21 28

– Rangverhältnis 21 14, 30, 45, 118

– Selbsthilferecht 21 86 ff.

– Sicherungsumfang 21 38 ff.

– künftige Forderungen 21 42, 43

– Übertragbarkeit 21 46

– vertragliche Begründung/Erweiterung 20 204 ff.; 21 8

– Verwertung 21 5, 106 ff.

– Widerspruchsrecht 21 47, 63, 68, 69

Vermieterstellung 19 4**Vermietetes Wohnungseigentum 78 1 ff.**

– Abrechnung von Betriebskosten mit dem Mieter 78 405 ff.

– Abwehransprüche gegenüber dem Mieter 78 19

– Abweichende Hausordnung 78 75 ff.

– Ändernde Beschlussfassungen 78 78 ff.

– Änderung des Kostenverteilungsschlüssels 78 144 ff.

– Änderung des wohnungseigentumsrechtlichen Verteilungsmaßstab 78 206 f.

– Änderungen der Zweckbestimmung 78 383 f.

– Änderungen von Haus- und Benutzungsordnungen 78 66 ff.

– Ansprüche auf Instandsetzung der Modernisierungs- und Verbesserungsmaßnahmen 78 218

– Ansprüche aus Geschäftsführung ohne Auftrag 78 420

– Ansprüche des Mieters 78 414 ff.

– Ansprüche des Mieters gegen den vermietenden Wohnungseigentümer bei Beseitigung von Einrichtungen 78 107 ff.

– Ansprüche des Mieters gegen den vermietenden Wohnungseigentümer wegen der Nutzungsuntersagung 78 103 ff.

– Ansprüche gegen außenstehende Verwaltungsbeiratsmitglieder 78 432 f.

– Ansprüche gegen den Verwalter und seine Mitarbeiter 78 429 ff.

– Ansprüche gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 78 435 ff.

– Ansprüche gegen Hausmeister und Reinigungskräfte 78 434

– Ansprüche gegenüber dem Wohnungsnutzer 78 86 f.

– Ausbaumaßnahmen 78 263

– Ausgleichsanspruch 78 325

– Barriererfreiheit 78 224 ff.

– Bauliche Veränderungen 78 317, 380 ff.

– Beeinträchtigungen durch Immissionen 78 385

– Begünstigte Anspruchsinhaber 78 318 ff.

– Belegensicht 78 162 ff.

– Benutzungsordnungen 78 58

– Bereicherungsrechtliche Ansprüche 78 419

– Bereicherungsverbot des Vermieters 78 124 ff.

– Beschädigungen des gemeinschaftlichen Eigentums 78 338 ff.

– Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten 78 324

– Betriebs- und Öffnungszeiten 78 300 f.

– Betriebskostenabrechnung 78 110 ff.

– Breitbandkabelanschlüsse 78 212

– Dauerwohnrechtsberechtigte 78 324

– Deliktische Ansprüche 78 417 f.

– Der Mieter als Zustandstörer 78 99 ff.

– Diskrepanz im System der Abrechnungsarten 78 112 f.

– Divergenzen der Kostenzuordnung 78 192

– Duldungsanspruch 78 316

– Duldungspflichten des Mieters 78 264 f.

– Duldungspflichten des Mieters bei Erhaltung/Modernisierung 78 314 ff.

– Durchsetzung des Duldungsanspruchs 78 336 f.

– Durchsetzung des Informationsanspruchs 78 334 f.

– Eigentumsübertragung der gemieteten Wohnung 78 283 ff.

– Einbruchschutz 78 224 ff.

– Einführung neuer Kostenpositionen 78 152 ff.

– Einnahmen- und Ausgabenrechnung 78 168

– Elektromobilität 78 224 ff.

– Entscheidungsbefugnis der Wohnungseigentümer 78 254 ff.

– Erfüllungsgehilfe 78 361 ff.

– Erhaltungsmaßnahmen 78 317

– Erkennbarkeit des Erhaltungsanteils 78 135 f.

– Erkennbarkeit des Gewerbeanteils 78 130 ff.

– Fiktive Abrechnung 78 409

- Geltungsbereich der Hausordnung **78** 62 ff.
- Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Vermieter **78** 368 ff.
- Gemeinschaftliche Rundfunkversorgung **78** 212 ff.
- Gemeinschaftsantennenanlage **78** 212
- Gemeinschaftsordnung **78** 17
- Gestattungsabreden **78** 297 ff.
- Gewerbliche Vermietung von Sondereigentum **78** 292 ff.
- Glasfaserbereitstellungsentgelt **78** 215
- Haftung des Immobilienverwalters gegenüber dem Vermieter **78** 351 ff.
- Haftung für den Mieter **78** 27 f.
- Haftung für den Verwalter **78** 424 ff.
- Haftung für die Mitglieder des Verwaltungsbeirats **78** 424 ff.
- Haftung für die Verpflichtung der Gemeinschaft **78** 421 ff.
- Hausordnungen **78** 56 ff.
- Herausrechnung eines Verwaltungsanteils **78** 137
- Insolvenzverwalter **78** 324
- Installation **78** 218
- Instandsetzungsmaßnahmen **78** 249 ff.
- Isolierte Vermietung von Sondernutzungsrechten **78** 45 ff.
- Isolierte Vermietung von Teilen des Sondereigentums **78** 50
- Keine Begründung von Sondernutzungsrechten **78** 379
- Kompatibilität von WEG/Gemeinschaftsordnung und Vereinbarungen im Mietvertrag **78** 139 ff.
- Konkurrenzschutzklauseln **78** 294
- Kostenverteilungsschlüssel **78** 138 ff.
- Laufende Mietverhältnisse **78** 203 ff.
- Leistungsausschluss bei dem Mieter **78** 271 ff.
- Lieferanspruch **78** 278
- Mangelnde Identität der Abrechnungszeiträume **78** 127 ff.
- Mangelnder Bedarf der Wohnungseigentümer **78** 377 f.
- Nachträgliche Unbilligkeitsgründe **78** 188
- Nießbraucher **78** 324
- Notwendigkeit der Beschlussfassung **78** 118 ff.
- Nutzer **78** 323 f.
- Nutzung von Nebenräumen **78** 51
- Nutzungsausschlüsse bezüglich des Gemeinschaftseigentums **78** 44
- Opfergrenze **78** 256
- Organschaftliche Haftungsgrundlagen **78** 439 ff.
- Pächter **78** 324
- Rechtsbeziehungen **78** 10 ff.
- Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **78** 22 f.
- Reflexwirkung **78** 65
- Reformen **78** 4 ff.
- Satellitenanlagen **78** 239 ff.
- Sicherheitsleistung **78** 233 ff.
- Sondereigentumsverwalter **78** 364 ff.
- Sonderproblem Grundsteuer **78** 155 ff.
- Steuerrechtliche Folgen **78** 400 ff.
- Technischer Standard **78** 266 f.
- Übereinstimmende Hausordnung **78** 70 f.
- Umbauklauseln **78** 295 f.
- Umlage der Betriebskosten **78** 166 ff.
- Unbilligkeit **78** 180
- Unbilligkeit zu Lasten des vermietenden Sondereigentümers **78** 189
- Unterlassungsanspruch gegenüber dem Wohnungseigentümer **78** 84 f.
- Untermieter **78** 324
- Unterschiedliche Abrechnungszeiträume **78** 200
- Verbotene Eigenmacht **78** 278
- Vereinbarungen über die Vermietung **78** 31 ff.
- Verjährungsproblematik **78** 24 ff.
- Verkauf der Wohnung **78** 284 f.
- Vermietung von Gemeinschaftseigentum **78** 372 ff.
- Vermietungseinschränkungen **78** 33 ff.
- Vermietungsverbote **78** 32
- Vermietungsverpflichtungen **78** 41 f.
- Versorgungsunternehmen **78** 273 f.
- Versteigerung der Wohnung **78** 286 f.
- Verstöße des Mieters gegen die Hausordnung **78** 69
- Vertrag mit Schutzwirkung für Dritte **78** 437
- Vertragspartner des Mieters **78** 387 ff.
- Verweis auf die WEG-Abrechnung **78** 114 ff.
- Von der Gemeinschaftsordnung abweichende Nutzung **78** 83
- Wärme-Contracting-Verträge **78** 158 ff.
- Wechsel der personellen Zusammensetzung **78** 393 f.
- WEModG **78** 172 f.
- Zu hohe Mieteigenschaftsanteile **78** 183
- Zu spät erstellte Betriebskostenabrechnungen **78** 347 ff.
- Zugang zur Wohnung **78** 282
- Zurückbehaltungsrechte **78** 257
- Zwangsverwalter **78** 324
- Vermietung**
 - vom Reißbrett **16** 65
 - vor Bezugsfertigkeit **16** 64 ff.
- Vermietung vor Bezugsfertigkeit**
 - Abänderungsvorbehalt **16** 75, 81
 - Alleingebrauch des Mietgegenstands **16** 72 ff.
 - Änderungswünsche des Mieters **16** 89
 - Ausstattung des Mietgegenstands **16** 84 ff.
 - Bauliche Beschaffenheit des Mietgegenstands **16** 84 ff.
 - Baumaßnahmen nach Übergabe **16** 95
 - Bestimmbarkeit des Mietgegenstands **16** 68 ff.
 - Bestimmtheit des Mietgegenstands **16** 68 ff.
 - Gemeinschaftsgebrauch des Mietgegenstands **16** 72 ff.
 - Kostenverteilung (Mehrkosten) **16** 97 ff.
 - Leistungsbestimmungsrecht **16** 74
 - Mietfläche **16** 78 ff.
 - Übergabezeitpunkt bzw. -zeitraum **16** 91 ff.
 - Verzögerungen während der Herstellung **16** 93 ff.
- Vermietungspool** **81** 1 ff.
 - Organisation des Vermietungspools **81** 4 ff.
 - Rechtsberatung **81** 21 ff.
 - Rechtsverhältnis der Poolmitglieder **81** 8 f.
 - Rechtsverhältnis der Poolmitglieder zu der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **81** 10
 - Verhältnis der Mieter zum Vermietungspool **81** 11 ff.
 - Wirtschaftlicher Zweck **81** 7
- Vermittlungsmakler**
 - Abgrenzung zum Nachweismakler **100** 9
 - Anforderungen an die Vermittlungsleistung **100** 30
- Vermögensauskunft**
 - Frage nach, bei Mieter selbstauskunft **13** 233
- Vermögensvergleich** **24** 29
- Verordnung**
 - siehe DS-GVO
- Verpfändung**
 - Anzeige an Kreditinstitut **20** 138
 - bei Eigentumswechsel **20** 60
 - Pfandrecht des Kreditinstituts **20** 142
 - Sperrvermerk **20** 139, 145
 - Verwertung **20** 149
 - von Sparguthaben **20** 138 ff.
 - von Wertpapieren **20** 17, 203
 - Zinsen **20** 148
- Verschlechterung der Mietsache**
 - Beispielsfälle **27** 75
 - Beseitigung **27** 74
 - Rauchen **27** 71 f.
 - vertragswidrige – **27** 70 ff.
- Verschleißschäden** **19** 159

Verschlüsselung

- als TOM **13** 158, 162, 166
- Ende-zu-Ende-Verschlüsselung **13** 159
- Transportverschlüsselung **13** 159, 160

Verschuldensunabhängige Haftung **19** 336 ff.

- atypische Garantiehaftung **19** 336

Verschuldeter Eigenbedarf **65** 91**Versicherungen** **19** 309 ff.**Versicherungskosten** **19** 64**Versicherungspflicht**

- Mieter **27** 108 ff.

Versorgungsleistungen **37** 1 ff.

- Contracting **37** 15
- Vereinbarungen **37** 16
- Versorgungssperre **37** 17 ff.

Versorgungspflicht **37** 7 ff.**Versorgungssperre** **31** 20; **35** 5; **37** 17 ff.**Verspätete Rückgabe**

- Abwicklungsschuldverhältnis **70** 33
- Ansprüche gegen den Untermieter **70** 106
- Bereicherung **70** 97
- Eigentümer-Besitzer-Verhältnis **70** 102
- Mietausfallschaden **70** 75
- Nutzungsentschädigung **70** 1

Verspätete Übergabe **34** 36**Verstoß gegen gesetzliches Verbot**

- Abstands- und Ablösezahlungen **10** 237
- Apothekenpacht und -miete **10** 251
- Baupolizeilich nicht zugelassenem Zweck **10** 260
- Mietpreisüberhöhung bei Geschäftsräumen **10** 209
- Mietpreisüberhöhung bei preisgebundenem Wohnraum **10** 216
- Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG **10** 107
- Mietwucher nach § 291 StGB **10** 224
- Preisverstöße in den neuen Ländern **10** 219
- Rechtsfolgen **10** 267
- Sanierungsgebiete **10** 261
- Steuerverkürzungen **10** 258
- Vermietungsbeschränkung von Wohn- und Teileigentum **10** 264
- Zweckentfremdungsverbot **10** 259

Verstöße gegen Datenschutzrecht

- Rechtsfolgen; siehe Rechtsfolgen bei Verstößen

Verteilungsschlüssel **19** 80

- Flächenberechnung **19** 82
- preisgebundener Wohnraum **19** 80
- Wohnfläche **19** 81
- Wohnflächenmaßstab **19** 82

Vertrag mit Schutzwirkung für Dritte/zugunsten Dritter **50** 1 ff.**Vertrag zugunsten Dritter gem. § 328 BGB** **50** 25 ff.**Vertraglich vereinbarte Mieterhöhung** **57** 50–57

- Mietanpassungsklausel **57** 50, 52
- Rechtsfolgen **57**
- Staffelmietverträge **57** 51
- Zulässige Klauseln **57** 53–54

Vertragsabschlussgebühr/Bearbeitungsgebühr **19** 32 ff.

- Abbuchungsauftrag **19** 35
- Einzugsermächtigung **19** 35
- Lastschriftverfahren **19** 35
- SEPA-Basis-Lastschriftverfahren **19** 35
- SEPA-Firmen-Lastschriftverfahren **19** 35

Vertragsänderung

- Gewährleistungsausschluss **45** 30
- Mietvertragsparteien **58** 7 ff.
- Schriftform **14** 143 ff.

Vertragsbedingungen **18** 7 ff.**Vertragsbeitritt** **58** 42 f.

- siehe Mietbeitritt

Vertragsdauer **17** 13

- Option auf Verlängerung **17** 21
- Verlängerungsklauseln **17** 17

Vertragserfüllung

- als Rechtsgrundlage (Art. 6 Abs. 1 lit.b) DS-GVO) **13** 103, 216, 253

Vertragsfreiheit

- siehe auch Abschlussfreiheit
- allgemein **3** 1
- bei Geschäftsraummiets **3** 2
- Grenzen **3** 1

Vertragsgemäßer Gebrauch

- Abmahnung **26** 138
- Änderungen **26** 2
- Antenne **26** 19, 20
- Aufwendungen **26** 54
- Aufwendungsersatz **26** 54
- Außenwirkung **26** 69
- Balkon **26** 27
- Balkonkraftwerke **26** 8
- Barrierereduzierung **26** 8, 10
- bauliche Substanz **26** 5, 7, 15
- Beeinträchtigung, auch optische **26** 26, 27
- Begriff **26** 1
- Blindenhund **26** 100
- Blumenkästen **26** 46
- Breitbandanschlüsse **26** 21, 22, 24, 33
- Breitbandkabel **26** 34
- Cannabis **26** 84
- Dekoration **26** 43
- Duldungspflicht **26** 19, 22, 32
- Einbruchsschutz **26** 12
- Eingriffe **26** 5
- Einrichtungen **26** 47
- E-Mobilität **26** 8, 11
- Erlaubnis **26** 6, 8, 16, 36, 49, 56, 137
- exotische Tiere **26** 91
- gemeinschaftlicher Gebrauch **26** 77
- Gemeinschaftsantenne **26** 19, 20, 21
- Gemeinschaftseinrichtungen, -flächen **26** 11, 12, 77, 80, 81, 83, 114, 128
- Gerüche **26** 129
- Geschäftszweck **26** 58, 61
- Gewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs **26** 1
- Glasfaser **26** 33
- Grenzen des Nutzungsrechts des Mieters **16** 134 ff.
- Hausfrieden **26** 108, 120, 125, 130, 131, 132
- Hausordnung **26** 85, 108, 110, 118
- Heimarbeit **26** 68
- Hunden und Katzen **26** 94, 95, 96, 104
- Informationsbedürfnis **26** 24, 26, 29
- Innenräume **26** 43, 44
- Interessenabwägung **26** 8, 10, 12, 13
- Kardinalpflicht **26** 1
- Kautions **26** 17, 49, 50
- Kleintiere **26** 90
- Konkretisierung der Verpflichtung des Vermieters **16** 130 ff.
- Konservierungsinteresse **26** 9
- Kündigung **26** 118
- Ladestation **26** 9, 11
- Lärmstörungen **26** 113, 118, 121, 123, 124, 126, 127
- Minderung **26** 77
- Mischmietverhältnis **26** 66
- Notmaßnahmen **26** 54
- Nutzungsänderung **26** 59, 60
- Parabolantenne **26** 23
- Plakate **26** 40, 41
- Rücksichtnahme **26** 121, 124, 126
- Schadensersatz **26** 44, 51
- Sicherungsmaßnahmen **26** 17

- Steckersolargeräte **26** 8, 13
- teilgewerbliche Nutzung **26** 67
- Telearbeit **26** 68
- Telefonanschluss **26** 19
- Terrasse **26** 27
- Tierhaltung **26** 88, 96, 99
- Treu und Glauben **26** 1, 3, 63
- Umwandlung Wohn- in Geschäftsraum **26** 72
- Unterlassungsklage **26** 134, 135
- Veränderungen, bauliche **26** 4, 6, 14, 49
- Vereinbarungen **26** 1, 4
- Verkehrssicherheit **26** 8
- Verkehrssitte **26** 1, 38
- Versicherungsschutz **26** 8
- Vertragszweck **26** 57, 61, 66
- Verwendungszweck **26** 55, 66
- Werbegemeinschaft **26** 37
- Zuschlag **26** 71
- Zustimmung **26** 16
- Zweckentfremdung **26** 73
- Vertragsgestaltungsfreiheit** **18** 148
- Vertragshistorie** **18** 57
- Vertragsimmanenter Konkurrenzschutz** **36** 2
- Vertragsparität** **18** 5
- Vertragssrafe**
 - Green Lease **7** 147 ff.
- Vertragsstrafe** **19** 44
 - Allgemein **100** 98
 - Höhe, gerichtliche Kontrolle **100** 100
 - Sicherung durch Vermieterpfandrecht **21** 39
 - Unwirksamkeit bei Wohnraum **20** 16
 - Unzulässige Auslöser **100** 100
 - Wirksamkeit in AGB **100** 99
 - Wohnungsvermittlung (Sonderregelung) **100** 101
- Vertragsübernahme** **58** 24 ff.
 - Anspruch bei Unternehmen **59** 67 ff.
- Vertragswidriger Gebrauch** **35** 17
- Vertragswidriger Gebrauch der Mietsache** **66** 61 ff.
 - Überlassung des Gebrauchs an Dritte **66** 72 ff.
- Vertraulichkeit**
 - siehe Integrität und Vertraulichkeit
- Vertretenmüssen**
 - des Mieters (Mangelverursachung) **42** 12 f.
 - des Vermieters (unerheblich für Minderung) **42** 8
 - des Vermieters (Voraussetzung für Schadensersatz) **43** 25 ff.
- Verwahrung** **1** 62 ff.
 - Abstellen von Kraftfahrzeugen **1** 64
 - Typengemischte Verträge **1** 62
- Verwalter**
 - Siehe WoVermRG
- Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis des Verwalters, Umfang** **93** 8
- Verwaltungskosten** **18** 103
 - als Teil der Bewirtschaftungskosten **3** 156, 158
 - Begriff **32** 25
 - keine Betriebskosten **32** 25
 - Pauschalen **3** 158
- Verweigerung der Gebrauchsüberlassung an Dritte** **67** 6 ff.
 - Unselbstständiger Mietgebrauch **67** 8
- Verweisungsklauseln** **18** 106
- Verwertung der Mietsicherheit**
 - streitige Forderungen **74** 56
 - verjährte Forderungen **74** 57
 - Verwertung der Barkaution bei Verjährung **74** 58
 - Verwertung einer Bürgschaft bei Verjährung **74** 64
 - Verwertung eines verpfändeten Kontos bei Verjährung **74** 62

- Verwertung der Sicherheit** **20** 46 ff.
 - Abrede **20** 46
 - bei preisgebundenem Wohnraum **20** 48
 - bei streitigen Forderungen **20** 54
 - Voraussetzungen **20** 50
 - während des Mietverhältnisses **20** 52, 54
 - Zeitpunkt **20** 50, 52
- Verwertungsbefugnis** **19** 119
- Verwirkung** **77** 89 ff.
 - Abrechnung von Betriebskosten **77** 97, 99
 - Anspruch auf Erhaltung **77** 106
 - Automatik Klauseln **77** 102
 - Mieterhöhung **77** 100
 - Mietzahlung nach Minderung **77** 108
 - Minderung **77** 107
 - Minderungsrecht des Mieters **42** 10
 - Nachzahlungsanspruch des Vermieters **42** 62 ff.
 - Recht zur Kündigung **77** 111
 - Rückforderung überzahlter Miete **77** 109
 - Rückforderungsanspruch des Mieters **42** 55
 - Unterlassung vertragswidrigen Gebrauchs **77** 110
- Verwirkung (§ 654 BGB)**
 - Allgemein, Strafcharakter **100** 79
 - Grund: Schwere wiegende Treupflichtverletzung **100** 79, 84
 - Rückforderungsanspruch **100** 83
 - Wegen anderer Pflichtverletzungen **100** 84–86
 - Wegen Doppeltätigkeit **100** 80–82
- Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten (Art. 30 DS-GVO)** **13** 174
 - als Einfluss der Rechenschaftspflicht **13** 174
 - Ausnahme für Unternehmen < 250 Mitarbeiter, aber Gegen ausnahmen **13** 175
 - Pflicht zur Führung **13** 174
- Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung (Option)** **24** 79 ff.
 - Altbauten **24** 83 ff.
 - Durchschnittsätze, Vorsteuerabzug nach **24** 82
 - Erklärung der Option **24** 111
 - Kleinunternehmer **24** 80
 - Pauschalierende Landwirte **24** 81
 - Räume, einzelne **24** 99
 - Teilloption **24** 96
 - Voraussetzungen für den Verzicht **24** 79
 - Widerruf der Option **24** 112
- Verzinslichkeit** **19** 101
- Verzögerungsgefahr** **19** 43
- Verzögerungsrisiko** **19** 43
- Verzug**
 - Mieter **31** 7 ff.
 - Mieter, Rechtsfolgen **31** 13 ff.
 - mit anderen Leistungspflichten **31** 22
 - mit Kautionsleistung **20** 31, 34, 35
 - mit Schönheitsreparaturen **31** 26 ff.
 - Verspätete Übergabe **34** 36
 - Verzugschaden **31** 31 ff.
 - Verzugszinsen **20** 37, 91
 - Zahlungsverzug **31** 16 ff.
- Verzug des Vermieters**
 - bei Mängelbeseitigung **43** 31 ff.; **44** 4 ff.
 - bei Überlassung der Mietsache **46** 28 ff.
 - Voraussetzung für Aufwendungsersatz **44** 4 ff.
 - Voraussetzung für Schadensersatz **43** 31 ff.
- Verzugsbegründete Mahnung** **19** 45
- Videouberwachung** **13** 14, 171, 293
 - berechtigtes Interesse als Rechtsgrundlage (Art. 6 Abs. 1 lit.f) DS-GVO) **13** 295
 - Datenschutz-Folgenabschätzung (DSFA), Erforderlichkeit **13** 171
 - Interessenabwägung **13** 298

- nicht-öffentliche Bereiche **13** 294
 - öffentliche Bereiche (§ 4 BDSG) **13** 293
 - Vielzahl von Fällen 18** 132
 - Vielzahl von Verträgen 18** 18
 - Volkszählungsurteil 13** 5
 - Recht auf informationelle Selbstbestimmung **13** 5, 67
 - Vollmacht zur Abgabe von Willenserklärungen** 19 471 ff.
 - Vollmachten 19** 462
 - Vollständigkeitsklauseln 19** 479
 - Vollstreckung**
 - zur Nachtzeit **91** 34
 - Vollstreckungsauftrag**
 - beschränkte Räumung **88** 51
 - eingeschränkt **88** 47
 - Vermieterpfandrecht **88** 48
 - Verwertungsrecht **88** 51
 - Vollstreckungsgegenstände**
 - Betriebs- Nebenkostenabrechnung **91** 45
 - Duldung- und Unterlassungsvollstreckung **91** 51
 - Durchsuchung **91** 9 ff., 22
 - Gefährdung des Vollstreckungserfolgs **91** 13
 - Haftbefehl **91** 14
 - Mietförderung **91** 57
 - Nießbrauch an Wohnungseigentum **91** 54
 - Nutzungsentschädigungsanspruch **91** 56
 - Sperrung von Heizung und Kaltwasser **91** 50
 - Titel auf Räumung oder Herausgabe **91** 15
 - Überlassungsanspruch **91** 1, 53
 - Vermieterpfandrecht **91** 37 ff.
 - Werbetafeln **91** 43
 - Vollstreckungsgläubiger**
 - Erbengemeinschaft **87** 26
 - GbR **87** 23
 - Wohnungseigentümergeinschaft **87** 25
 - Vollstreckungskosten**
 - Aufbewahrungsfrist **87** 33
 - Kostenfestsetzung **87** 34
 - Vollstreckungsschutz**
 - Antrag **87** 20; **89** 3
 - Durchsuchung der Wohnung **87** 21
 - Ersatzwohnung **89** 63
 - Gesundheits- oder Lebensgefahr **89** 59
 - im Berufungsverfahren **87** 20
 - Interessen- und Güterabwägung **89** 57
 - Kosten **89** 82
 - Mischmietverhältnisse **89** 8
 - Rechtsbehelfe **89** 74
 - Sachverständigengutachten **89** 61
 - sittenwidrige Härte **89** 54
 - Verhältnismäßigkeit **89** 64
 - Vollstreckungsgericht **89** 48
 - Zuschlagsbeschwerde **89** 86
 - Vollwartung 19** 177
 - Vorausklage, Einrede der 20** 159, 160, 176
 - Vorausverfügung**
 - Baukostenzuschuss **90** 42, 44, 112
 - Begriff **90** 35, 115
 - Beschlagnahme **90** 37 f.
 - Gefahr der Doppelzahlung **90** 40
 - Mieterdarlehen **90** 45
 - Mietförderung **90** 31, 111
 - Nutzungsentschädigungsanspruch **90** 31, 111
 - periodisch wiederkehrende Zeitabschnitt **90** 41
 - Rechtsgeschäfte über Miete **90** 33, 37
 - Vorauszahlung**
 - auf Betriebskosten, Minderung **42** 53, 57
 - Vorauszahlungsklauseln 19** 40
 - Vorbehalt**
 - bei Annahme der Mietsache **45** 24 ff.
 - bei Mietzahlung **42** 56
 - Vorenthaltung der Mietsache**
 - § 546 BGB **70** 8
 - Rechtsverhältnis **70** 33
 - Vorformulierung 18** 12 ff.
 - Einfügungen **18** 13
 - Mietbedingungen **18** 13
 - Vorherige Anzeige 19** 40
 - Vorkaufsrecht des Mieters 79** 1 ff.
 - Ausschluss des Vorkaufsrechts **79** 30 ff.
 - Ausübung des Vorkaufsrechts **79** 25 ff.
 - Blockverkauf **79** 40 ff.
 - Bruchteilsübertragungen **79** 50 f.
 - Erhaltung der städtebaulichen Eigenart **79** 9
 - Erhöhung des Kaufpreises **79** 37
 - Finanzierungsvollmacht **79** 36
 - Gebrauch des Sondereigentums **79** 4
 - Gesamtverkauf **79** 40
 - Gewerberaum **79** 11
 - Mehrverkaufsrabatt **79** 46 ff.
 - Öffentlich-rechtliche Bestimmungen **79** 8
 - Personenmehrheiten **79** 38 f.
 - Rechtsstellung des Mieters nach Ausübung des Vorkaufsrechts **79** 52 f.
 - Spekulative Aufteilungen **79** 21
 - Teileigentum **79** 13
 - Wirkung der Ausübung des Vorkaufsrechts **79** 33 ff.
 - Zusammensetzung der Wohnbevölkerung **79** 9
 - Zustimmung **79** 34
- Vorkenntnis**
 - Ausschluss der Kausalität **100** 39
 - Beweislast **100** 39
 - Kein Ausschluss bei wesentlicher Zusatzleistung **100** 40
 - Vorkenntnisklausel in AGB, Unwirksamkeit **100** 41
- Vorlage von Bilanzen 19** 122
- Vorleistungspflicht 19** 39
- Vormieterrecht 19** 7
- Vornahmeklauseln 19** 169 ff.
- Vorrang der Individualabrede 18** 131; **19** 473
- Vorschuss**
 - Auf Liste, Rückforderung **100** 24
 - Auf Provision, Unzulässigkeit bei Wohnraum **100** 92
- Vorschussanspruch**
 - des Mieters für Mängelbeseitigung **44** 28 f.
- Vorsteuerabzug des Mieters 24** 115 ff.
- Berechnung der Nebenkosten **24** 122
- Nachweis der Verwendung durch den Mieter **24** 124
- Rechnung **24** 115
- Vorsteueraufteilung 24** 106 ff.
- Die vereinbarte Miete **24** 114
- Eingangsleistung für Anschaffung und Herstellung **24** 109
- Eingangsleistung für Nutzung, Erhaltung und Unterhalt **24** 107, 108
- Vorstrafen**
 - Frage nach, unzulässig **13** 237
- Vorvertragliche Informationsobliegenheit, Mietpreisbremse 11** 87–105
- Einfache Modernisierung **11** 99
- Erhöhte Vormiete **11** 97–98
- Inhaltliche Anforderungen **11** 96–103
- Nachholung der Informationsobliegenheit **11** 105–110
- Neubauwohnungen **11** 100–101
- Rechtsfolgen bei Verstößen **11** 103–104
- Umfassende Modernisierung **11** 102
- Vorvertragliche Phase 13** 222, 229
- Rechtsgrundlage (Art. 6 Abs. 1 lit.b) DS-GVO) **13** 224
- zulässige Fragen in **13** 229
- Vorwegabzug 19** 86 ff.
- Vorzeitiger Einzug 34** 5

Wahlrecht

- des Mieters bei Art der Sicherheit **20** 6, 7
- Erlöschen **20** 8

Wärmecontractor

- Mieterhöhung nach Modernisierung **54** 18

Wärmelieferung **33** 7

- Contracting **33** 148
- Kosten **33** 165
- Preis **33** 165
- Umstellung im laufenden Mietverhältnis **33** 153

Wärmemengenzähler

- Definition **33** 201

Wärmepumpe **33** 225

- Einbau **54** 110 ff.
- Kappungsgrenze **54** 150

Wärmezähler

- Definition **33** 64

Warmluftheizung **33** 221**Warmwasserkosten** **33** 1, 145

- Begriff **32** 47; **33** 145
- verbundene Anlagen **33** 200

Warmwasserlieferung **33** 7**Warmwasserversorgung** **37** 13**Warmwasserversorgungsanlage** **19** 191**Warmwasserzähler** **33** 66**Wartung** **19** 177 ff.

- Einrichtungen **19** 177

Wartungs- und Instandhaltungskosten **19** 64**Wartungskosten** **32** 27, 103; **33** 146**Wartungsverträge**

- Heizanlagen **33** 147

Wäscheschleuder **32** 82**Waschmaschine** **32** 82**Wassereinsparung** iSv § 555b Nr. 3

- Maßnahmen zur – **29** 31

Wasserschaden

- Beweislat **27** 91

Wasserverbrauch

- Einsparen **7** 109 ff.

Wasserversorgung **19** 191 ff.**Wasserversorgung und Entwässerung** **32** 33

- Sach- und Haftpflichtversicherung **32** 406
- Umlageschlüssel **32** 405

Wasserzähler **32** 36**Wechselseitige Bevollmächtigung zum Empfang****von Willenserklärungen** **19** 463 ff.

- Empfangsboten **19** 465

Wegfall der Geschäftsgrundlage **66** 16 ff.

- Abgrenzung zur ergänzenden Vertragsauslegung **9** 417 ff.

Wegnahme von Einrichtungen **73** 1 ff.

- Abtretung des Wegnahmerechts **73** 37
- Abwendungsrecht des Vermieters **73** 42 ff.
- Aktivlegitimation **73** 34 ff.
- Anpflanzungen **73** 14 ff.
- Anzeigepflicht **73** 25 ff.
- Ausschluss des Wegnahmerechts **73** 29 ff.
- Ausübung **73** 20 ff.
- Einrichtungen **73** 8 ff.
- Entschädigung **73** 47 ff.
- Mieterwechsel **73** 35
- Prozessuale Fragen **73** 68 ff.
- Schadensersatz wegen Vereitelung **73** 30
- Verjährung **73** 53 ff.
- Verpflichtung zum Anbieten **73** 59
- Wohnraummiete **73** 57 ff.

Wegnahmerecht **19** 440 ff.**WEG-Verwalter**

- Stellung als Verantwortlicher **13** 322

Weiterbildungspflicht

- Für gewerbsmäßige Makler **100** 5

Weitergabe von Daten

- an Abrechnungsunternehmen **13** 268
- an Dritte (andere Mieter) bei Belegeinsicht **13** 272
- an Handwerker **13** 58

Weitervermietung

- gewerblich **48** 1 ff.; s. a. gewerbliche Weitervermietung

Werbeflächenvertrag **19** 20**Werbegemeinschaft** **18** 116; **19** 287

- Einkaufszentrum **19** 287

Werbung **18** 117**Werbungskosten** **24** 17**Werbungskosten, Betriebsausgaben, ABC** **24** 44 ff.

- Abfindungen **24**
- Angehörige, Mietverträge mit **24**
- Annoncen **24**
- Anwaltskosten **24**
- Betriebskosten **24**
- Damnum **24**
- Einbauküche **24**
- Erhaltungsaufwand **24**
- Erschließungskosten **24**
- Kontoführungsgebühren **24**
- Maklerprovision **24**
- Prozesskosten **24**
- Räumungskosten **24**
- Risikolebensversicherung **24**
- Schönheitsreparaturen **24**
- Schuldzinsen **24**
- Steuerberatungskosten **24**
- Umsatzsteuer **24**
- Verbilligte Überlassung einer Wohnung **24**
- Verluste, Liebhaberei **24**

Werkdienstwohnungen **65** 229 ff.**Werkförderung**

- Abtretung **23** 49
- Arbeitgeber **23** 47, 55
- Arbeitnehmer **23** 47
- Bauherr **23** 47
- Begriff **23** 47
- Belegungsrecht **23** 47, 49, 55
- Betriebsübernahme **23** 49
- Darlehen **23** 47, 52
- Darlehensvertrag **23** 47
- dingliches Wohnrecht **23** 49
- Eigentumswechsel **23** 49
- Finanzierungsbeitrag **23** 47
- Grundbuch **23** 49
- Kostenmiete **23** 52
- Kündigung, fristlose **23** 50
- Kündigung, ordentliche **23** 50, 55
- Mietausfallgarantie **23** 54
- Mieterhöhung **23** 51, 55
- Mietvertrag **23** 47
- Schriftform **23** 55
- ungerechtfertigte Bereicherung **23** 53
- Vertrag zugunsten Dritter **23** 55
- Vorschlagsrecht **23** 49
- Weitervermietung **23** 48
- Werkförderungsvertrag **23** 47, 48, 54, 55
- Werkvertrag **23** 47
- Wohnraum **23** 48
- Zuschuss **23** 47
- Zustimmung **23** 50

Werkförderungsvertrag

- siehe auch Belegungsberechtigte, Privatpersonen
- allgemein **3** 230
- Kündigung **3** 233, 234
- Schadensersatz **3** 238

Werkmietwohnung/Werkdienstwohnung

- Abgrenzung **3** 232
- Kündigungsvorschriften **3** 231

Werkwohnungen 24; 65 218 ff.

- Aufbewahrungspflicht **24**
- Bei Überschusseinkünften **24** 48
- Bewertung des Sachbezugs **24** 45
- Funktionsgebundene Werkmietwohnungen **65** 226
- Mietrecht **24** 47
- Rechnungen **24** 49
- Verlust, Geldendmachung **24** 46
- Werkmietwohnungen **65** 220 ff.

Werkvertrag 1 53 ff.

- Typengemischter Vertrag **1** 54

Wertersatzanspruch

- des Verbrauchers bei Widerruf **13** 68

Wertsicherungs-, Spannungs- und Leistungsvorbehaltsklauseln 19 123 ff.

- Mietanpassungsklauseln **19** 123

Wertversicherungsklausel 18 116**Wesensfremd 18** 121**Wettbewerb 36** 1 ff.**Widerklage**

- Zulässigkeit der Klage **95** 87

Widerlegung 19 31**Widerruf 19** 276

- bei Haustürgeschäften (Altfälle) **13** 69
- der Einwilligung (Art. 7 Abs. 3 DS-GVO) **13** 99
- der Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an Dritte **47** 246 ff.; **49** 103 ff.

Widerruf von Empfangsvollmachten 19 467 ff.**Widerrufsrecht**

- Bei Außergeschäftsraum- und Fernabsatzverträgen **100** 22
- Frist **100** 22
- Für Verbraucher **100** 22

Widerspruch

- Ablehnung der Provisionszahlung durch Interessenten **100** 15

Widerspruch und Fortsetzungsverlangen 65 204 ff.**Widerspruchsrecht 19** 386

- des Vermieters bei Entfernung von Sachen **21** 47, 63, 68, 69

Widerspruchsrecht (Art. 21 DS-GVO) 13 132, 150

- bei Verarbeitung auf Grundlage berechtigter Interessen **13** 150
- Hinweispflicht des Vermieters auf **13** 122

„wie besichtigt“

- Klausel **42** 34; **45** 21

Wiederauffüllung der Sicherheit 20 17, 53

- bei Eigentumswechsel **20** 69, 71
- bei Verwertung während der Mietzeit **20** 53
- Pflicht des Mieters **20** 17, 53

Wiederherstellungspflicht 34 27**Wiederholte Vertragsfortsetzung 65** 211 ff.**Wiedervermietungsmiete 11** 35–58

- Betriebskostenpauschale **11** 52–53
- Brutto- und Teilklausivmiete **11** 50–51
- Einfacher Mietspiegel **11** 45–49
- Ermittlungswege **11** 40–58
- Mietspiegel einer Nachbargemeinde **11** 47
- Möblierte Wohnungen **11** 58
- Nebenräume **11** 54–58
- Ortsübliche Vergleichsmiete **11** 35–58
- Qualifizierter Mietspiegel **11** 41–44
- Sachverständigengutachten **11** 48
- Schönheitsreparaturen **11** 56
- Teilgewerbliche Nutzung **11** 57
- Untermieterlaubnis **11** 54–58
- Vergleichswohnung **11** 48
- Zuschlag **11** 54–58

Windenergie 33 226**Winterdienst**

- Betriebskosten **32** 55

Wirtschaftliche Identität

- Siehe Identität, wirtschaftliche

Wirtschaftliche Unmöglichkeit 34 29**Wirtschaftlichkeitsberechnung**

- siehe auch Kostenmiete
- allgemein **3** 136
- Bestandteile **3** 136
- Einfrierungsgrundsatz **3** 172
- Ermittlung der Kostenmiete **3** 136
- Finanzierungsplan **3** 150–152
- Gesamtkosten **3** 140–149
- laufende Aufwendungen **3** 153–165
- Teilwirtschaftlichkeitsberechnung **3** 174

Wirtschaftseinheit 19 79**WoBindG (Wohnungsbindungsgesetz)**

- Anwendungsbereich **3** 103, 214
- Belegungsbindung (§§ 4, 5) **3** 4, 115 ff.
- Kostenmiete (§ 8) **3** 113, 135
- Zweckentfremdungsverbot (§ 7) **3** 133

WoFG (Wohnraumförderungsgesetz)

- als Ersatz für II. WoBauG **3** 103
- Belegungsbindung (§ 27) **3** 4, 115 ff.
- Einkommensgrenzen (§ 9) **3** 118
- Mietbindung (§ 28) **3** 104
- Wohnberechtigungsschein
- siehe auch Belegungsbindung
- allgemein **3** 116, 117
- Einkommensgrenzen **3** 118–120
- Erteilungsvoraussetzungen **3** 117
- Frage nach, bei Besichtigungstermin **13** 228
- Wohnungsgröße **3** 121

Wohngemeinschaft

- als Mietvertragspartei **8** 225 ff.

Wohnraum

- Green Lease Wohnraum **7** 150 ff.

Wohnraum in der Wohnung des Vermieters 65 162**Wohnraumsmiete 2** 6 ff.

- Anlagepflicht der Kautions **20** 93 ff.
- Aufnahme Dritter in Wohnraum **47** 14 ff.; **49** 1 ff.
- Aufnahme Ehegatten **2** 9
- Aufnahme Familienangehöriger **2** 9
- Aufnahme Lebenspartner **2** 9
- Aufrechnungsbeschränkungen **42** 22 ff.
- Ausschluss der Minderung (§ 536 Abs. 4 BGB) **42** 20 ff.
- Baracken **2** 14
- Bauherrenmodelle **2** 25
- Behelfsheimen **2** 14
- Betriebskosten **32** 6
- Betriebswohnungen **2** 18
- Bürgschaft **20** 151
- Definition **2** 6 ff.
- Faktisches Nutzungsverhältnis **2** 7
- Fälligkeit der Kautions **20** 32, 84
- Grundstück **2** 15
- Höhe der Mietsicherheit **20** 12 ff.
- Kündigung bei Kautionsverzug **20** 34
- Mischmietverhältnis **2** 27
- Nebenkosten **32** 5
- Pension **2** 18
- Ratenzahlung der Kautions **20** 84
- Schutz des Mieters **20** 2, 13, 27
- Vertragszweck **2** 17
- Verzinsungspflicht **20** 115 ff.
- Wohnheim **2** 27

Wohnraummietsachen

- § 23 Nr. 2a GVG **95** 7

Wohnung

- Begriff **91** 18
- Unverletzlichkeit **91** 11

Wohnungsabnahme 69 73

Wohnungseigentum

- Mängel am Gemeinschaftseigentum **43** 27

Wohnungsfürsorgewohnungen

- allgemein **3** 101, 195–202
- Belegungsbindung **3** 198
- Kostenmiete **3** 195, 200, 201

Wohnungsgenossenschaft

- als Mietvertragspartei **8** 444 ff.

Wohnungsgenossenschaft, Besonderheiten bei Mieterinsolvenz **93** 49 ff.**Wohnungsrecht** **1** 82 ff.

- Abgrenzung **1** 82 ff.

Benutzungsrecht **1** 88**Wohnungszuweisung**

- Gewaltschutzgesetz **47** 7
- Scheidungsverfahren **47** 7, 40 f.

WoVermRG (Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung)

- Anbieten von Wohnraum (§ 6) **100** 73
- Ausschluss des Provisionsanspruchs (§ 2 Abs. 2)
 - Bei Identität/Beteiligung des Maklers **100** 68
 - Bei Verwalterstellung **100** 69, 71
- Bestellerprinzip (§ 2 Abs. 1a) **100** 74–76
- Höhe der Provision (§ 3) **100** 48–50
- § 4a WoVermittG **76** 1 ff.
- Textform (§ 2 Abs. 1 S. 2) **100** 14
- Umgehungsgeschäfte (§ 2 Abs. 5) **100** 76
- Verbot erfolgsunabhängiger Entgelte (§ 2) **100** 11, 92
- Vertragsstrafe (§ 4) **100** 101

Zahlungsverzug **66** 81 ff.

- Fälligkeitsklauseln **66** 85 ff.

Mieter **31** 16 ff.

- Versorgungssperre **31** 20

Vertreten müssen **66** 92 ff.**Zeitlicher Anwendungsbereich** **18** 74 ff.

- Kenntnisnahme **18** 78

Mündlich **18** 83**Vertragsabschluss** **18** 87**Zeitmietvertrag** **19** 132; **68** 10 ff.

- Wohnraummietverhältnisse auf Lebenszeit des Mieters **68** 15

Zeitmietvertrag im Wohnraummietrecht **68** 18 ff.**Zeigungsannonce**

- Zustandekommen des Maklervertrags über **100** 18

Zerstörung **34** 27**Zerstörung der Mietsache**

- Verhältnis zur Gewährleistung **41** 56–60

Ziel **12** 2**Zinseinnahmen** **24** 2**Zinsen** **20** 115 ff.

- Abrechnung **20** 137
- Anlagepflicht **20** 115
- bei Geschäftsraummiete **20** 122 ff.
- bei Studenten-/Jugendwohnheim **20** 100
- bei verpfändetem Sparguthaben **20** 148
- bei Wohnraummiete **20** 115 ff.
- Erhöhung der Sicherheit **20** 23, 37, 91, 93, 115, 129, 131, 148
- Fälligkeit **20** 131
- Höhe **20** 125
- Kosten der Kontoführung **20** 132
- Schadensersatz bei Nichtanlage **20** 115
- Steuerliche Behandlung (Zinsabschlagsteuer) **20** 133 ff.
- Verzugszinsen **20** 37, 91
- Zinseszinsen **20** 103, 129

Zivilmakler

- Abgrenzung zum Handelsmakler **100** 2

Zölibatsklausel

- Sittenwidrigkeit **47** 37

Zuflussprinzip **24** 6**Zugang** **19** 470**Zugang von Kündigungen** **19** 383 ff.

- Schriftform **19** 383

Zugesicherte Eigenschaften der Mietsache **41** 114–122

- Abgrenzung **41** 117
- Bagatellmängel **41** 122
- Eigenschaften, zuseherungsfähige **41** 115
- Form **41** 119
- Gebrauchsbeeinträchtigung **41** 121–122
- Kenntnis des Mieters **41** 120
- nachträgliche Zusicherung **41** 118
- Unmöglichkeit, Verhältnis zur **41** 120
- Zusicherung **41** 116–120

Zulässigkeit der Klage

- Feststellungsklage **95** 71
- Klage auf künftige Mietzahlung **95** 67
- Klageantrag **95** 53
- örtliche Zuständigkeit **95** 25
- Urkundenprozess **95** 92
- Widerklage **95** 87
- Zuständigkeit Amtsgericht **95** 2

Zumutbarkeitskriterien **19** 27**Zurückbehaltungsrecht**

- Ausschluss nach § 570 BGB **97**
- des Mieters **42** 5; **45** 3
 - an der Kautions, unzulässig **20** 39, 90
 - an der Miete bei fehlender Kautionsanlage **20** 61, 106
- des Vermieters
 - an der Kautions nach Mietende **20** 57
 - an der Mietsache bei Nichtleistung der Kautions **20** 38
 - an unpfändbaren Sachen, unzulässig **20** 207; **21** 33

Zurückbehaltungsrecht wegen Mängeln **41** 14–29

- Abweichende Vereinbarungen **41** 29
- Altverträge **41** 21
- Einrede **41** 14–16
- Entfallen **41** 25–27
- Höhe und Dauer **41** 23
- Risiken **41** 24
- Veräußerung der Mietsache **41** 28
- Verhältnis zur Gewährleistung **41** 46
- Voraussetzungen **41** 17–28
- Vorleistungspflicht **41** 21

Zurückbehaltungsrechte des Mieters **66** 88 ff.**Zusätzen mit Formularcharakter** **18** 56**Zusätzliche Sicherheiten** **20** 19 ff.

- bei baulichen Veränderungen **20** 19
- bei Bonitätszweifeln **20** 22
- Kumulationsverbot **20** 12
- unaufgeforderte Bürgschaft **20** 22
- zur Kündigungsabwendung **20** 22

Zustandekommen des Maklervertrages

- Siehe Maklervertrag, Zustandekommen

Zuständigkeit Amtsgericht

- Bestimmung der Zuständigkeit **95** 35
- doppelrelevante Tatsachen **95** 16
- Mischmietverhältnis **95** 20
- örtliche Zuständigkeit **95** 25
- sachliche Zuständigkeit **95** 1
- Werkmietwohnungen **95** 22
- Wohnraummietverhältnisse **95** 7

Zuständigkeit, internationale

- siehe Internationale Zuständigkeit

Zustimmungsvorbehalte **19** 16**Zutritts- und Besichtigungsrecht** **19** 315 ff.

- Konkreter sachlicher Grund **19** 315

Zutrittskontrolle

- als TOM **13** 163

Zuweisung der gemeinsamen Wohnung durch das Gericht 8 60 ff.

- Endgültige Regelung 8 171 ff.
- Gewaltschutzgesetz 8 163; 47 7
- Scheidungsverfahren 47 7, 40 f.
- Verfahren 8 181 ff.
- Vorläufige Regelung 8 167 ff.

Zwangsäumung

- siehe Berliner Räumung

Zwangsversteigerung

- Anordnung 90 7
- außerordentliches Kündigungsrecht 90 25
- der Mietsache 20 61
- Ende der Bindungswirkung 3 187
- Kündigung des Erstehers 90 11
- Miete 90 13
- Mieterschutzbestimmungen 90 29
- Mietkaution 90 53, 116
- Mietsicherheiten 90 53, 116
- Nachtragshaushalt 90 20
- Rangstelle 90 23
- verfahrensbeteiligter Mieter 90 8
- Vermieterpfandrecht 90 57
- Wohngeldverbindlichkeit 90 17
- Wohnungseigentum 90 15
- Zuschlag 90 1, 9, 13

Zwangsverwalter

- Abgaben 90 82, 83
- Abwicklungsschuldverhältnis 90 110
- als Verantwortlicher 13 63
- Betriebskostenabrechnung 90 76
- Betriebsvermögen 90 79
- Erhaltung 90 75
- Fortführung des Rechtsstreits 90 106
- gerichtliches Verfahren 90 105
- gewerbliche Tätigkeit 90 79
- Haftung 90 92 ff.
- Hinzuziehung von Hilfskräften 90 79
- Hotel- und Gaststättenbetrieb 90 79
- öffentlich-rechtliche Lasten 90 81
- Partei kraft Amtes 90 123
- Stimmrecht in der Eigentümerversammlung 90 101
- Verfahrensstandschafter 90 105
- Verlust der Prozessführungsbefugnis 90 105
- Wohnungs- oder Teileigentum 90 99
- Ziehung von Nutzungen 90 75

Zwangsverwaltung

- Abrechnung über Nebenkosten 32 190
- Anordnung 90 65
- Beschlagnahme 90 65, 89
- beteiligter Mieter 90 71

- der Mietsache 20 61, 74, 81, 82
 - Duldungstitel 90 60
 - Erhaltungsaufwendungen 90 46
 - Erstreckung 90 65
 - Gebühren des Verwalters 90 50
 - Haftung für Kautions 20 81
 - Insolvenz 90 83
 - Instandhaltungsrücklage 90 51
 - Kosten des Verfahrens 90 50
 - Nutzungsersatz 90 67
 - objekterhaltend, objektverbessernd 90 49
 - relatives Veräußerungsverbot 90 65
 - Reparaturmaßnahmen 90 51
 - Schutzbestimmungen 90 73
 - Sondereigentum 90 51
 - Sonderkündigungsrecht 90 73
 - Überschuss 90 63
 - und Vermietung 90 77
 - Untervermietung/Unterverpachtung 90 67
 - Veräußerung der Mietsache 61 9
 - Wohnungsrechtsinhaber 90 60
 - Zurückbehaltungsrecht des Mieters 20 61, 106
 - Zuschlag 90 74
 - Zwangsverwalter als Mietvertragspartei 8 495 ff.
 - zweckwidrige Ziele 90 64
- Zweckbindung (Art. 5 Abs. 1 lit.b) DS-GVO)**
- 13 91, 123
 - als tragender Grundsatz 13 123
 - bei Weiterverarbeitung (Art. 6 Abs. 4 DS-GVO) 13 124
 - im Lebenszyklus des Mietverhältnisses 13 220, 253
- Zweckentfremdungsverbot**
- Abbruch 3 57–60
 - Adressaten 3 34, 35
 - allgemein 3 3, 10–98
 - bei gefördertem Wohnraum 3 133, 134
 - Genehmigung 3 65–86
 - Gewerbliche Nutzung 3 37–48
 - Gültigkeitsdauer 3 22
 - Leerstehenlassen 3 49–56
 - Rechtsfolgen von Verstößen 3 91–98
 - Rechtsgrundlagen 3 10–18
 - Schutzwürdiger Wohnraum 3 23–33
 - Voraussetzungen 3 19, 20
- Zweisprachig 18 91**
- Zwischenablesung 33 105, 177**
- Zwischenmietverträge 65 5 ff.**
- Gewerbliche Zwischenvermietung 65 5 ff.
- Zwischenvermieterinsolvenz 94 5**
- Zwischenvermietung**
- gewerblich 48 1 ff.



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG