

Handbuch Geschäftsraummiete

Lindner-Figura / Oprée / Stellmann

5., neu bearbeitete Auflage 2023
ISBN 978-3-406-76926-9
C.H.BECK

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

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen. [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Sachregister

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

Abbruch der Vertragsverhandlungen

- Setzen des Vertrauenstatbestandes **4** 30 ff.
- triftiger Grund für den Abbruch der Vertragsverhandlungen **4** 37 ff.

Abbruchsverfügung einer Behörde **18** 191

Abdingbarkeit des Kündigungsrechts

- außerordentliches Kündigungsrecht **18** 182 f., 238 f., 247
- ordentliches Kündigungsrecht **18** 94 ff.

Abfindung siehe *Abstandsvereinbarungen*

Abflussprinzip **11** 153 ff., 203, 290

Abgeschlossenheitsbescheinigung **21** 18, 20

Abgesonderte Befriedigung (Insolvenzverfahren)

- Vermieterpfandrecht **20** 77

Abgrenzungsfragen

- Abgrenzungskriterien **1** 19 ff.
- Allgemeines **1** 11 ff.
- Gefälligkeitsverhältnis **1** 30
- Leasing **1** 40 ff.
- Leihe **1** 27 ff.; **10** 30 f.
- öffentlich-rechtliches Nutzungsverhältnis **1** 39
- Pacht **1** 18 ff.
- Verwahrung **1** 36 ff.
- Werkvertrag **1** 34 ff.
- Wohnraummiete **1** 12, 49 ff., 62 ff.
- Zeitpunkt **1** 14 ff.

Abhilffrist

- bei Abmahnung **18** 169, 199 ff.
- Entbehrlichkeit **14** 362; **18** 201
- Gebrauchsentzug **14** 356
- Gesundheitsgefährdung **15** 205 ff.
- Kündigung, außerordentliche fristlose **18** 199 ff.
- Verweigerung **18** 201 ff.
- Voraussetzungen **18** 200

Ablehnungsandrohung **13** 185

Ablösevereinbarungen **10** 223, 226 ff.

Ablösungsrecht des Mieters **19** 22 ff.

- Aufrechnungsmöglichkeit **19** 25
- im Termin **19** 27 f.
- vor dem Termin **19** 22 ff.

Abmahnung

- abgemahnte Verstöße **18** 167 f.
- Abhilffrist **18** 163, 199 ff.; 213
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **18** 172
- Entbehrlichkeit **18** 164, 171
- Gesundheitsverletzung **18** 213
- Inhalt **18** 162 ff.
- Kündigung, außerordentliche fristlose **18** 159 ff.

- nachgeschobene Kündigungsgründe **15** 39
- unterlassene Schönheitsreparaturen **18** 162
- Zahlungsverzug **18** 169, 215 ff.; 231 *siehe dort*
- zeitlicher Zusammenhang zur Kündigung **18** 169

Abrechnung der Miete

- Umsatzmiete **10** 5, 65 ff.

Abrechnung von Betriebs- bzw. Nebenkosten

- Abflussprinzip **11** 151 ff., 290
- Abrechnungseinheit **11** 158 ff.
- Abrechnungsfrist **11** 204 ff.
- Abrechnungszeitraum **11** 200 ff.
- Aufstellung der Gesamtkosten **11** 141 ff.
- Belegeinsicht **11** 229 ff.
- Einwendungsfrist **11** 208
- Fehler **11** 248 ff.
- Form **11** 195
- gemischt genutzte Objekte **11** 256 ff.
- Insolvenz des Vermieters **11** 284 f.
- Kautions **11** 273
- Leerstand **11** 261 ff.
- Leistungsprinzip **11** 152 ff.
- Mieterwechsel **11** 274 ff.
- Nachzahlungsanspruch **11** 237, 239, 241
- Prüfung durch Mieter **11** 229
- Rechtsfolge des Unterbleibens **11** 217 ff.
- Rückzahlung **11** 222 ff.
- Umsatzsteuer **11** 82 ff., 287 ff.
- Verjährung **11** 241 ff.
- Vermieterwechsel **11** 279 ff.
- Verteilungsmaßstab **11** 162 ff.
- Verwirkung **11** 244 ff.
- Voraufteilungen **11** 156 f.
- Wohnungseigentumsgesellschaft **11** 290 ff.
- Zurückbehaltungsrecht **11** 221
- Zwangsversteigerung **19** 30
- Zwangsverwalter **11** 282 f.; **19** 68 ff., 93

Abruf bei Garantiefall **12** 223

Abschluss des Mietvertrages **5** 1 ff. *siehe auch Vertragsschluss*

Abschlussgebühr **13** 34

Abschlussoptionen **9** 36

Abspaltung **2** 239

Abstandsvereinbarungen **10** 224 f.

Abstandszahlungen für Einrichtungsgegenstände **10** 226

Abtretung

- Kündigungsrecht **18** 25
- Mieterrechte **15** 2
- Wegnahmerecht des Mieters **16** 299

Abtretungsklauseln

– Untermietverträge **15** 88 ff.

Abwässer

– Versorgungsleistung des Vermieters **14** 210 ff.

Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses **16** 1 ff.

– Ansprüche des Mieters *siehe Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses, Mieteransprüche*

– Ansprüche des Vermieters *siehe Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses, Vermieteransprüche*

– Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts **16** 47

– Betriebsübergang (§ 613a BGB) **16** 62 f. *siehe dort*

– Entfernung von Einrichtungen **16** 2, 26 ff.

– Insolvenz des Mieters **20** 3 ff., 76 ff., 78 ff., 90 ff.

– Insolvenz des Vermieters **20** 130 ff.

– Rückgabe der Mietsache **16** 1, 4 ff. *siehe dort*

Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses, Mieteransprüche

– Aufwendungsersatzanspruch des Mieters (§ 536a Abs. 2 BGB) **14** 349 ff.; **16** 229 ff. *siehe dort*

– Aufwendungsersatz wegen vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses **16** 334

– Rückerstattung von Mietsicherheiten **16** 309 ff.

– Rückgabeprotokoll **16** 48 ff.

– Schadensersatzanspruch wegen vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses **16** 320, 332 ff.

– Wegnahmerecht des Mieters **16** 272 ff. *siehe dort*

Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses, Vermieteransprüche

– Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts **16** 47

– Bereicherungsansprüche **16** 134 ff., 228

– Eigentümer-Besitzer-Verhältnis **16** 138 ff.

– Geschäftsführung ohne Auftrag **16** 227

– Herausgabeansprüche gegen einen Dritten **16** 61

– Nutzungsentschädigung wegen verspäteter Rückgabe der Mietsache **16** 66 ff.

– Rückgabepflicht des Mieters **16** 4 ff.

– Schadensersatzansprüche wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen **16** 143 ff. *siehe auch Schönheitsreparaturen*

– Schadensersatzansprüche wegen Vorenthaltung der Mietsache **16** 77, 86 f., 121 ff.

– Schadensersatzanspruch wegen vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses **16** 320 ff.

– Schadensersatz statt der Leistung (§ 281 BGB) **16** 141 f., 145 ff.

– Schadensminderungspflicht des Vermieters **16** 130

– Verschulden **16** 127

– Verzugsschadensersatz **16** 121 ff.

– weitere Pflichtverletzungen **16** 128 f.

– Schadensumfang **16** 130

Abwicklungsgesellschaft

– Kündigung **18** 69

Adresse des Mieters, Hinweisschild **16** 35

Allgefahren-Versicherung **13** 22; **22** 40 ff., 80

Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 1 ff.; **11** 21

– Abgrenzung zu Individualvereinbarungen **7** 26 ff.

– Abmahnungen **18** 172

– Annahmefrist **5** 20

– anwendbare Vorschriften **7** 2, 46 f.

– Anwendungsbereich **7** 3 ff.

– Äquivalenzprinzip **7** 121

– Aufrechnungsverbot **10** 267 ff.

– Aufwendungsersatzanspruch, Abbedingung **14** 355; **16** 263

– Auslegung **5** 110; **7** 67, 83 ff.

– Banken-AGB **12** 118

– Begriff **7** 4 ff.

– behördliche Genehmigungen, Risiko **14** 286

– Besichtigungsrechte des Vermieters **13** 124, 131

– Besonderheiten bei Verbrauchern **7** 18, 25, 44 f., 131

– Betriebskosten **7** 58; **11** 55, 80, 91, 164; **17** 98; **22** 77

– Betriebspflicht **13** 102 ff.; **23** 17 ff., 126

– Beweislast **7** 33, 61, 74

– Bürgschaft, formularmäßige Vereinbarung **12** 96, 104 f.

– Duldungspflichten des Mieters **13** 124, 131

– Einbeziehung **7** 48 ff.

– Endrenovierung **13** 156 ff.; **16** 36 f., 144 ff.

– ergänzende Vertragsauslegung **7** 87, 177

– Erhaltungsklausel **7** 149 ff.; **14** 192

– Erlaubnis zur Untervermietung *siehe dort*.

– erweiterte Zurechnung **13** 32

– geltungserhaltende Reduktion **7** 82, 179 ff.

– Generalklausel **7** 103 ff.

– Gerichtsstandsvereinbarung **7** 142 f.

– Gesamthaftungsklausel **13** 31

– Gesamtnichtigkeit **7** 185 ff.

– Gestaltung der Mietsache **23** 184 f.

– Gewährleistungsausschluss **14** 385 ff.

– Gewinnabschöpfungsklausel bei Untermiete **15** 85

– Haftungsausschluss **7** 124, 128; **13** 21 ff.; **14** 385 ff.

– Haftungserweiterung des Mieters **13** 27; **15** 57

– Individualvereinbarungen **7** 26, 76 ff.

– Instandhaltungspflicht, Übertragung auf Mieter **13** 33, 80, 143 ff.

– Instandhaltung von Versorgungsleitungen **13** 31; **14** 211

– Instandsetzungspflichten, Übertragung auf Mieter **13** 33, 80, 143, 147 ff.

– Inhaltskontrolle **7** 94 ff.

– Kardinalpflichten **7** 126 ff.

- Klauselverbote mit Wertungsmöglichkeit 7 99 f.
 - Klauselverbote ohne Wertungsmöglichkeit 7 101 f.
 - Kompensationseffekt 7 113
 - Konkurrenzschutz 23 18, 35, 60
 - Kopplungsgeschäft 7 72
 - Kostentragungsklausel 7 143 ff.
 - Kündigungsrecht, Abbedingung 14 363 f.; 15 100, 182 ff.; 15 54
 - Lastschriftverfahren bei Mietzahlung 10 262
 - Mängelanzeige, Abbedingung 13 80; 14 378
 - Mietbeginn vor Übergabe 14 61
 - Mietminderung, Ausschluss 14 326
 - Nichteinbeziehung 7 168 ff.
 - Nutzungsentschädigungsansprüche 16 76
 - Obhutspflichten 7 127
 - persönlicher Anwendungsbereich 7 42 ff.
 - Räumung 16 39
 - Rechtswahlklausel 7 146
 - Rechtzeitigkeitsklausel 18 231
 - Renovierung 7 124; 13 155 ff.; 16 39, 144 ff.
 - Rückgabe der Mietsache 16 39 f.
 - Salvatorische Klausel 7 57, 147 ff., 176
 - Schadensersatz, Ausschluss 14 347 f.
 - Schadensersatz wegen Mietmängeln 14 348
 - Schiedsgutachtenklausel 7 156 f.
 - Schiedsklausel 7 153 ff.
 - Schönheitsreparaturen 7 124; 13 151 ff.; 16 39, 144 ff.
 - Schranken der Inhaltskontrolle 7 137 ff.
 - Schriftformklausel 7 53, 158 f.
 - Sicherheiten 12 39 ff., 59, 62, 96 f., 109 f., 122, 193
 - Sicherheitsvorkehrungen 23 182
 - Sortimentsänderungen 23 62
 - Sortimentsbindung 23 18
 - Sparbuch/Sparkonto 12 118
 - Sphärenhaftung 13 27 ff., 193
 - Summierungseffekt 7 112; 13 158; 16 144
 - Transparenzgebot 7 129 ff.
 - Übergaberegulungen 14 69 f.
 - Überlassung der Mietsache 7 126; 14 61, 68 ff.
 - überraschende Klausel 7 64 ff.
 - Ungezieferklausel 13 31
 - Unklarheitenregel 7 89
 - Untermiete, Ausschluss 15 17
 - Untermiete, Erlaubnispflichtigkeit 15 18
 - Untermiete, Form der Erlaubnis 15 27
 - Untermiete, Gewinnabschöpfungsklausel 15 85
 - Untermiete, Haftung des Mieters für den Untermieter 15 58
 - Untermiete, Widerruf der Erlaubnis 15 44
 - Untermietzuschlag 15 82 ff.
 - Unternehmerbegriff 7 43
 - Unwirksamkeit von AGB, *siehe dort*
 - Unwirksamkeit des Mietvertrages 7 185 ff.
 - Verbandsklage 7 191 ff.
 - Verbraucherbegriff 7 44
 - Verfallklausel, Mietsicherheit 12 62
 - Verjährung 7 124; 17 72 ff.
 - Verkehrssicherungspflicht, Übertragung 13 90 ff.
 - Verschuldensmaßstab 14 387
 - Versicherungsbedingungen 22 5, 23, 26, 28, 34, 63
 - Versicherungspflicht des Mieters 13 29
 - vertragsgemäßer Gebrauch, Festlegung 13 15
 - Vertragsstrafe 7 124; 13 202 ff.
 - Verwender 7 19 ff.
 - Vollmachtsklausel 7 160 ff., 181
 - Vollständigkeitsklausel 7 167
 - Vorrang von Individualabreden 7 76 ff.
 - Werbegemeinschaft 23 87 ff.
 - Widerruf der Erlaubnis zur Untermiete 15 44
 - Zurechnung von Verschulden, Änderung 13 32
 - Zurückbehaltungsrecht, Ausschluss 10 278; 14 313; 16 47
 - Zutrittsrechte des Vermieters, Ausgestaltung 13 131
- Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG) 3 3, 88 ff.**
- Adressat 3 91
 - Benachteiligungsverbote 3 88 ff.
 - Beweislast 3 89
 - Deliktsrecht 3 97
 - Fristen 3 99
 - Kontrahierungszwang 3 93
 - Massengeschäfte 3 88 ff.
 - Öffentliches Angebot der Mieträume 3 90
 - Rechtsfolgen 3 92 ff.
 - Schadensersatzanspruch 3 96
 - Unterlassungsanspruch 3 95
 - Vermutungsregelung 3 89
- All-Risk-Versicherung 13 22; 22 40 ff., 80**
- Alternativkündigung 18 36**
- Altlasten *siehe auch Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)***
- Ausgleichsansprüche bei Sanierung 16 43 ff.; 23 211 ff.
 - Begriff 23 205 f.
 - Beweislast 23 222 ff.
 - Grundstücksmiete 23 205 ff.
 - Insolvenz des Mieters 20 146
 - Mangel der Mietsache 14 268 f.; 23 227 ff.
 - Pflichten nach dem BBodSchG 23 207 ff.
 - Pflichtenmaßstäbe, Beurteilungszeitpunkt 23 218
 - Rückgabe der Mietsache 16 43 ff.
 - Schadensersatzansprüche des Vermieters gegen den Mieter 23 214 ff.
 - Tankstelle 13 16; 23 217
 - Umweltschadenshaftpflichtversicherung 16 46
 - vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache 13 16

Anbietungsverpflichtung

- Bindung des Erwerbers 3 87
- Form 3 85 f.
- Rechtsfolge bei Verletzung 3 84
- Rechtsnatur 3 83 f.

Anchor-Store 13 96

Änderung des Mietvertrages

- Schriftform 6 63 ff.

Änderungskündigung 15 35

Andienungsverpflichtung 3 80 *siehe auch Anbietungsverpflichtung*

Anerkenntnis

- Neubeginn der Verjährung 17 99 ff.

Anerkenntnisverbot bei Haftpflichtversicherung 22 122a

Anfechtung

- Anfechtungserklärung 5 88 ff.
- Anfechtungsfrist 5 91; 21 81
- Anfechtungsgegner 5 90
- Anfechtungsgründe 5 63 ff.
- Anwendbarkeit neben Gewährleistungsrecht 5 93; 14 235
- arglistige Täuschung 5 76 ff.; 20 13
- Bestätigung 5 99 f.
- Beweislast 5 75, 87, 100
- des Insolvenzverwalters 21 81 ff.
- Drohung 5 84
- Eigenschaftsirrtum 5 69 ff.
- Erklärungsirrtum 5 68
- Eventualanfechtung 5 61
- Gewährleistungsrecht, Verhältnis 14 235
- Inhaltsirrtum 5 65 ff.
- Insolvenzverwalter 20 40 ff.; 21 77 ff.
- Kalkulationsirrtum 5 67
- Nachschieben von Anfechtungsgründen 5 89
- Personenmehrheit 5 88
- Rechtsfolge 5 92 ff.
- Rechtsnachfolge 5 62
- Täuschung 5 76 ff.
- Täuschung durch Dritte 5 81
- unberechtigte Anfechtung 5 64

Angebot 5 4 *siehe auch Antrag*

Ankermieter 13 96; 23 29

Anlagen

- elektronische Form 6 123 ff.
- Schriftform 6 47 ff., 82; 23 143

Anmietrecht

- artverwandte Konstruktionen 3 78
- Begriff 3 75 ff.
- Bindung des Erwerbers 3 81 f.
- Form 3 79 f.
- Rechtsnatur 3 75 ff.

Annahme

- Änderung des Antrages 5 14
- Gebrauch der Mietsache 5 16 ff.
- Gesellschaft bürgerlichen Rechts 5 12
- kaufmännisches Bestätigungsschreiben 5 18
- konkludente Annahme 5 15 ff.

- Personenmehrheit 5 12
- Räumungsurteil 5 16
- Rechtsbindungswille 5 13
- Rechtzeitigkeit 5 20 ff.
- schlüssiges Verhalten 5 15 ff.
- Schweigen 5 18
- Untervermietung 5 16

Annahmefrist

- gesetzliche 5 21 ff.
- vertragliche 5 20, 24

Annahmeverzug

- Beginn der Verjährungsfrist 17 51
- des Mieters 13 191 ff.
- Erfüllungsanspruch 13 193
- Mehraufwendungen (§ 304 BGB) 13 191

Anpassung der Miethöhe 10 117 ff. *siehe Wert-sicherungsklauseln*

Anrechenbarer Baukostenzuschuss 10 243 ff.

- Begriff 10 244
- Eigentumswechsel 10 251
- Mietdauer, Auswirkungen 10 250
- Mieterdarlehen, Verhältnis 10 245
- Mieterhöhung 10 250
- Mietvorauszahlung, Verhältnis 10 246
- verlorener Baukostenzuschuss, Verhältnis 10 248
- Wirkung 10 246 ff.
- Zulässigkeit 10 244 f.

Antennenanlage

- Betriebskosten 11 134

Antrag

- Änderung des Antrages 5 14
- Bestimmtheit 5 3
- Bindungswirkung 5 6, 10
- Erlöschen 5 9
- invitatio ad offerendum 5 4
- Rechtsbindungswille 5 4
- Schlüsselübergabe 5 8, 16

Anwartschaftsrecht

- Gegenstand des Vermieterpfandrechts (§ 562 BGB) 12 289, 296 f.
- Konkurrenz zwischen Sicherungsrechten 12 296 f.

Anzeigespflicht des Mieters (§ 536c BGB)

- 13 69 ff. *siehe Mängelanzeige (§ 536c BGB)*

Anzeigespflicht des Versicherungsnehmers

- 22 91a f., 93 ff.

Apothekenpacht und -miete 5 53

Arbeitnehmer

- Schadensersatzansprüche gegen Vermieter 14 342

Arbeitsverhältnis

- Betriebsübergang 23 159 ff.

Arglist (§ 536d BGB) 14 347, 388

Arglistige Täuschung 5 76 ff.; 20 13

Arztpraxis

- als Mietzweck 14 28

- Konkurrenzschutz **14** 118b, 119 f., 151 ff.
- Wettbewerbs- und Standesrecht **14** 150
- Asbest** **14** 268
- Asylbewerberheim** **13** 43
- Aufhebungsvertrag** **18** 1, 264 ff.
- Ersatzmieterklausel **18** 269
- Form **18** 266
- Inhalt **18** 271, 273
- keine Umdeutung einer Kündigung **18** 268
- konkludenter **18** 268
- Personenmehrheit **18** 270
- Schadensersatz **18** 272
- Vertragsschluss **18** 266, 268
- Aufklärungspflichten**
- Annahmefrist **4** 14
- arglistige Täuschung **5** 77
- Beantwortung von Fragen **4** 26 f.
- behördliche Genehmigung **4** 22
- culpa in contrahendo **4** 11 ff.
- Eigentümerstellung **4** 17 f.
- Einkommens- und Vermögensverhältnisse **4** 19
- kein Zwang zur Selbstbeichtigung **4** 20
- Konkurrenzschutz **4** 16
- Nebenkosten **4** 25
- Pflicht zur Selbstbestimmung **4** 12
- Rechtsform **4** 24
- Schriftformerfordernis **4** 15
- Umbauten **4** 23
- Unterbrechungen/Störungen der Verkehrs-
anbindung **4** 23
- Verletzung **4** 11 ff.
- Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung **4**
21
- Auflösend bedingter Mietvertrag** **18** 1,
15 ff.
- Abgrenzung zur Befristung **18** 16
- Ende des Mietverhältnisses **18** 17
- Voraussetzung für Dauernutzungsrecht nach
WEG **21** 18 ff.
- Aufrechnung**
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **10** 268
- Aufrechnungserklärung **10** 266
- Barkaution **16** 312
- Beschränkung **10** 267 ff.; **12** 6; **19** 25 f.
- Bürgschaft **16** 316
- Insolvenz des Vermieters **20** 123 ff.
- Kündigungsausschluss **18** 232 ff.
- Nutzungsentschädigung **10** 271; **16** 81
- Sicherheitenrückgabanspruch **12** 69, 84
- Veräußerung der Mietsache **10** 272
- verjährte Ansprüche (§ 215 BGB) **10** 288; **17**
27
- vorherige Ankündigung **10** 270
- Zahlungsverzug **18** 232 ff.
- Zwangsversteigerung der Mietsache **10** 272 ff.;
19 15, 25
- Zwangsverwaltung der Mietsache **19** 71 f.

Aufwendungsersatzanspruch des Mieters

- (§ 536a Abs. 2 BGB) **14** 349 ff.; **16** 229 ff.
- Abbedingung **14** 355; **16** 245, 263, 265
- Ausschluss des Anspruches **16** 263 ff.
- Beweislast **16** 270
- Eigentümer-Besitzer-Verhältnis **16** 260 ff.
- Einstweilige Verfügung bezüglich Vorschuss-
anspruch **16** 271
- formularmäßiger Ausschluss **14** 355; **16** 266
- Geschäftsführung ohne Auftrag **16** 246 ff.
- Inhalt des Anspruches **16** 241 f.
- Mahnung des Mieters **16** 237 f.
- nach Beendigung des Mietvertrages **16** 260,
262
- notwendige Aufwendungen **14** 352; **16** 231,
234, 240 ff.
- Notwendigkeit der Beseitigung des Mangels
16 240
- Schuldnerverzug des Vermieters **14** 350 f.; **16**
236
- Selbstvornahmerecht des Mieters **14** 350 ff.; **16**
226 ff.
- sonstige Aufwendungen **16** 232, 246 ff.
- Umfang des Anspruches **14** 353 f.; **16** 241 ff.
- ungerechtfertigte Bereicherung (§§ 812 ff.
BGB) **16** 254 ff.
- Verhältnis zu anderen Gewährleistungsrechten
14 365
- Verjährung **14** 354; **16** 267 f.; **17** 91
- vertragliche Ansprüche **16** 233 ff.
- Verwirkung **16** 269
- Verzug mit Mängelbeseitigung **14** 350 f.; **16**
230, 234
- vor Abschluss des Mietvertrages **16** 260 f.
- Vorschussanspruch **14** 354; **16** 243
- Aufzug**
- Betriebskosten **11** 126
- Mängel **14** 242
- Außen-GbR** **2** 63 ff., 67 ff., 81, 303 ff.
- auf Mieterseite **2** 63 f.
- auf Vermieterseite **2** 67
- Haftung **2** 69 f.
- Insolvenzverfahren **2** 84
- Parteifähigkeit im Prozess **2** 81 ff.
- Stellvertretung **2** 71 ff.
- Ausfallbürgschaft** **12** 111 *siehe auch Bürgschaft*
- Ausfallgarantie** **12** 224 *siehe auch Garantie*
- Ausgliederung** **2** 239
- Auskunftsanspruch**
- des Mieters wegen Konkurrenzschutz **23** 44
- des Vermieters gegen den Insolvenzverwalter
20 100
- Auslauffrist**
- Kündigung, außerordentliche fristlose **18** 155
- Auslegung des Mietvertrages**
- Allgemeines **5** 101 ff.
- Andeutungstheorie **6** 34
- Beispielsfälle **5** 109

- Drei-Stufen-Verfahren **5** 103
- ergänzende Vertragsauslegung **5** 105 ff.; **7** 87
siehe dort
- Formalmietverträge **5** 110; **7** 83 ff.
- Schriftform **6** 34
- Ausschluss der Aufrechnung** **10** 267 ff.
- Ausschluss der Gewährleistung** *siehe Gewährleistungsausschluss*
- Ausschluss der Kündigung** *siehe Kündigungsausschluss*
- Außenbereich (§ 35 BauGB)** **23** 114 *siehe auch Bauplanungsrecht*
- Außerordentliche fristlose Kündigung** *siehe Kündigung, außerordentliche fristlose*
- Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist** **18** 2, 102 ff. *siehe auch Sonderkündigungsrechte*
- Aussonderungsrecht**
 - Herausgabeanspruch bei Mieterinsolvenz **20** 91, 141 f., 151 f.
 - Kautionsrückzahlungsanspruch **20** 131 f., 156
 - Räumungsanspruch **20** 144 f., 151 f., 168
 - Wegnahmerecht bei Vermieterinsolvenz **20** 133
 - Wiederaufnahme eines Prozesses **20** 162 f.
- Auswechslung von Kündigungsgründen** **18** 40
- Bäckerei**
 - als Mietzweck **14** 29
- Bagatellfälle**
 - bei Modernisierungen **18** 138
 - Kündigungsrecht des Mieters **18** 197
- Bagatellgrenze**
 - Ausschlussumsätze im Umsatzsteuerrecht **10** 96, 114
- Bank**
 - Erfüllungsgehilfe des Mieters **18** 229
- Bankbürgschaft** **12** 101, 152 *siehe auch Bürgschaft*
- Banken-AGB** **12** 130
- Banküberweisung** **18** 229
- Bargeschäft (§ 142 InsO)**
 - Miete **20** 43
- Barkaution** **2** 187 ff.
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen **12** 104 ff., 109
 - Anlageverpflichtung **12** 108 ff.
 - Aufrechnung **16** 312
 - Begriff **12** 16
 - Einstweilige Verfügung auf Auszahlung **16** 314
 - ergänzende Vertragsauslegung **5** 109
 - Frist zur Rückzahlung **16** 309 f.
 - Insolvenz des Mieters **20** 147 f.
 - Insolvenz des Vermieters **20** 132
 - Klage auf Pfandfreigabe **16** 315
 - Mahnung durch Mieter **16** 311
 - Mehrheit von Mietern **16** 314
 - Rückgewähr der Sicherheit **12** 87; **16** 300 ff.
 - Sicherungsmittel **12** 16, 34, 95 ff.
 - Sparbuch, Sparkonto *siehe dort*
 - Stufenklage **16** 314
 - Urkundensprozess **16** 314
 - Verzinsungspflicht **12** 108 ff.
 - Verzug **18** 219
 - Wechsel der Vertragsparteien (§ 566a BGB) **12** 254 ff., **16** 313
 - Zurückhaltung bis zur Nebenkostenabrechnung **11** 273
 - Zwangsversteigerung der Mietsache **19** 30
 - Zwangsverwaltung der Mietsache **19** 82
- Basisdeckung bei Gebäude-Versicherungen** **22** 4, 26
- Basisjahr bei Wertsicherungsklauseln** **10** 149 f.
- BauGB** *siehe Bauplanungsrecht*
- Baugenehmigung** **14** 10 ff., 16
- Baukostenzuschüsse des Mieters** **10** 201 f., 205 f., 210 f., 233 ff.; **18** 147
 - Abgrenzung zu Mieterdarlehen **10** 205 f., 243
 - anrechenbarer Baukostenzuschuss **10** 243 ff. *siehe dort*
 - Begriff **10** 233 f., 234, 236, 242, 244
 - Kündigungsrechte, Einschränkung **10** 237, 250; **19** 35 ff.
 - Mieterhöhung **10** 237, 250
 - verlorener Baukostenzuschuss **10** 236 ff. *siehe dort*
 - Zulässigkeit **10** 236, 249
 - Zwangsversteigerung der Mietsache **19** 14, 29, 34 ff.
- Bauleistungen des Mieters** **18** 84, 147 *siehe auch Baukostenzuschüsse des Mieters*
- Bauliche Veränderungen** **24** 77 ff.
- Bauliche Veränderungen durch Mieter**
 - Kündigung **18** 243
- Baumaßnahmen, Bautätigkeit**
 - Mangel der Mietsache **14** 275, 278
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** **23** 108, 112
- Bauordnungsrecht**
 - Schwarzbau **14** 11
- Bauplanungsrecht**
 - Außenbereich **23** 114
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) **23** 108, 112
 - Bebauungsplan **23** 105 ff.
 - Factory Outlet Center **23** 104 ff., 112 ff.
 - Einkaufszentren **23** 104
 - Innenbereich **23** 112 f.
 - Kerngebiet **23** 104
 - Nachbargemeinden, Planabstimmung **23** 109
 - Raumordnung, Verhältnis **23** 106
 - Sondergebiet **23** 104

- Sondergebietsausweisung durch Bebauungsplan **23** 105 ff.
- vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) **23** 105, 109
- Bebauungsplan** **23** 104 f., 106 ff., 111 f.
siehe auch Bauplanungsrecht
- Bedingung**
 - auflösend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit **21** 56 ff.
 - auflösend bedingtes Mietverhältnis **18** 1, 15 ff.; **21** 19 f.
 - bedingte Kündigung **18** 33 ff.
- Beeinträchtigung der Mietsache** *siehe Gebrauchsbeeinträchtigung*
- Beendigung des Mietverhältnisses**
 - Aufhebungsvertrag **18** 1, 264 ff. *siehe dort*
 - außerordentliche fristlose Kündigung **18** 2, 150 ff. *siehe dort*
 - außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist **18** 2, 104 ff. *siehe Sonderkündigungsrechte*
 - Bedingung **18** 1, 15 ff.
 - Befristung des Mietverhältnisses **18** 1, 6 ff. *siehe dort*
 - Geschäftsgrundlage **18** 2
 - Insolvenz des Mieters **20** 7 ff., 39, 68 ff.
 - Kündigung des Mietverhältnisses *siehe dort*
 - ordentliche Kündigung **18** 1, 80 ff. *siehe dort*
 - Rücktritt **18** 3, 18 ff. *siehe dort*
 - Sonderkündigungsrechte **18** 1, 102 ff.
 - Verwaltungsakt **18** 4, 275 ff. *siehe dort*
 - Zeitablauf **18** 1, 6 ff.
 - Zwangsverwaltung der Mietsache **19** 79 ff.
- Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit** **21** 56
- Befristete Bürgschaft** **12** 179 *siehe auch Bürgschaft*
- Befristung des Mietverhältnisses** **18** 1, 5 ff.
 - Abgrenzung zur Bedingung **18** 16
 - Bestimmbarkeit des Endes **18** 11
 - Beweislast **18** 14
 - Gegenstand **18** 9
 - Insolvenz des Mieters **20** 6
 - ordentliche Kündigung **18** 7
 - Vereinbarung **18** 10
 - Verlängerungsklausel **18** 83
 - Zeitweiliger Ausschluss des Kündigungsrechts **18** 84
 - 30-Jahres-Mietverhältnisse **18** 12 f.
- Beginn der Verjährung** **17** 42 ff.
- Behördliche Anordnungen und Auflagen**
 - Beeinträchtigung des Mieters **18** 191
 - kein Rechtsmangel **14** 303
 - Kündigungsrecht des Mieters **14** 358
 - Mängel der Mietsache **14** 283 ff.
 - Verschlechterung der Mietsache **17** 6
- Behördliche Genehmigungen**
 - Fehlen kein Rechtsmangel **14** 303
 - Risiko der Nichterteilung **14** 286
- Beiträge zu einer Werbegemeinschaft** **23** 96
- Beleugsicht** **11** 203 ff.
- Beleuchtung**
 - Mangel der Mietsache **14** 253
 - Teil der Betriebskosten **11** 130
- Benachteiligungsverbote** **3** 88 ff. *siehe auch Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz*
- Bereicherungsrecht** *siehe Ungerechtfertigte Bereicherung (§§ 812 ff. BGB)*
- Beschaffenhheitsvereinbarung** **13** 19; **14** 17, 21, 96, 102, 295, 301
- Beschaffenhheitsvereinbarung, negative** **14** 144, 198, 240, 271, 291, 370, 386
- Beschlagnahme** **19** 8, 58, 61
 - Zwangsversteigerung **19** 8
 - Zwangsverwaltung **19** 58, 61 ff.
- Beschränkte Bürgschaft** **12** 183 *siehe auch Bürgschaft*
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit** **21** 19, 29 ff. *siehe auch Sicherung des Mieters*
 - Abgrenzung zum Dauernutzungsrecht nach WEG **21** 30
 - auflösende Bedingung **21** 56 ff.
 - Ausübung, Regelung **21** 49 ff.
 - Begriff **21** 30
 - Bestehenbleibensvereinbarung **21** 70
 - Dritte **21** 53
 - Ersatzwert **21** 75 f.
 - Hotelpacht **23** 146
 - Inhalt **21** 31 ff.
 - Insolvenz des Vermieters **21** 77 ff.
 - Konkurrenzschutz als Sicherungsgegenstand **23** 65
 - Liegenbelassungserklärung **21** 70 ff.
 - ortsbliches Nutzungsentgelt **21** 50
 - Rang **21** 67 ff.
 - Rangvereinbarung **21** 46 ff.
 - Rechtsmissbrauch **21** 62
 - Rückgewähr **21** 55 ff.
 - Schutzbedürftigkeit des Erstehers der Mietsache **21** 63 f.
 - Sicherungsabrede **21** 37 ff.
 - Sicherungsfall **21** 44 f.
 - Zulässigkeit **21** 31 ff.
 - und Zwangsversteigerung **21** 61 ff.
- Beseitigungspflicht des Mieters bei Rückgabe der Mietsache** **13** 214 ff.; **16** 28 ff.
- Besichtigung des versicherten Objekts durch den Versicherer** **22** 92
- Besichtigungsrecht** **13** 129 ff.; **14** 96
- Besichtigungsrecht des Vermieters** **13** 124, 129 ff.
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen **13** 124, 131
 - Terminabsprache **13** 129
 - Umfang **13** 130

Besitzeinräumung an der Mietsache 14 51 ff.

siehe auch Überlassung der Mietsache

Besitz- und Bestandsschutz 14 93 ff.

– Besitzschutzrechte (§§ 859 ff. BGB) **14 101, 104 ff.**

– Doppelvermietung **14 113 ff.**

– Einstweilige Verfügung **14 111 ff.**

– Grenzen **14 95 ff.**

– Mitmieter **14 103**

– Pflichten des Vermieters **14 94**

– Prozessuale Durchsetzung von Ansprüchen **14 110 ff.**

– Rechte bei Verletzung **14 99 ff.**

– Störungsabwehransprüche **14 102 f.**

Bestehenbleibensvereinbarung bei nachrangigen Rechten 21 70

Bestimmbarkeit der Miethöhe 10 55 ff.

Bestimmtheitsgrundsatz

– Bürgschaft **12 151**

– Umlegung von Nebenkosten **11 46 ff.**

Betretungsrecht des Vermieters 14 57

Betreuung 2 39 ff.

Betriebskosten

– Abgrenzung zu anderen Kosten **11 18 ff.**

– Abrechnung von Betriebs- und Nebenkosten *siehe dort*

– Allgemeine Geschäftsbedingungen **7 58; 11 21, 55; 17 98; 22 77**

– Änderung der Kostenverteilung **11 71 ff.**

– Anpassung der Zahlungen **11 348 ff.**

– Antennenanlage **11 134**

– Aufklärungspflichten **4 26**

– Aufzugskosten **11 126**

– Begriff **11 5 ff.**

– Beleuchtung **11 130**

– Bestimmtheitsgrundsatz **11 46 ff., 90**

– Bruttokaltmiete **11 43**

– culpa in contrahendo **11 96**

– dynamische Verweisung **11 60, 64**

– Eigenleistung des Vermieters **11 15 ff.**

– Entwässerung **11 101**

– ergänzende Vertragsauslegung **5 105 ff.; 11 52**

– Gartenpflegekosten **11 129**

– Gebäudereinigung **11 128**

– gesetzliche Kostenverteilung **11 38**

– Gewerbesteuer **11 7**

– Grundsteuer **11 99, 260**

– Hausmeisterkosten **11 133**

– Heizkosten *siehe dort*

– Inklusivmiete **11 42, 357**

– Insolvenz des Vermieters **11 284 f.; 20 99 f.**

– Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten *siehe dort*

– Lockvogelangebot **11 94**

– Mietminderung **14 316 f.**

– Müllbeseitigungskosten **11 127**

– Nachzahlungsanspruch **11 237, 239, 241**

– Nebenkosten **11 4**

– Nettomiete **11 45**

– Pauschalzahlung **11 89 ff., 354 ff.**

– Schornsteinreinigung **11 131**

– Straßenreinigungskosten **11 127**

– Teilinklusivmiete **11 44**

– überraschende Klausel **7 73**

– Umlegung von Nebenkosten **11 46 ff.**

– Umsatzsteuer **11 82 ff., 287 ff.**

– Unwirksamkeit der vertraglichen Regelung **11 67 ff.**

– Verjährung von Ansprüchen **17 77**

– Versicherungskosten **11 142, 156; 22 2, 74 ff., 107**

– vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten **11 38 ff.**

– Verwaltungskosten *siehe dort*

– Verwirkung von Ansprüchen **11 244 ff.; 17 98 ff.**

– Vorauszahlung **11 87 f., 92 ff., 192 ff., 222 ff., 348 ff.**

– Vorrang der Individualabrede **7 81**

– Warmwasserkosten **11 110**

– Wasserkosten **11 100**

– Wirtschaftlichkeit **11 9 ff.**

– Zwangsverwaltung **11 228 f.; 19 61 ff., 92**

Betriebskostenverordnung 11 5, 98 ff.; 22 2, 80

Betriebspflicht 13 96 ff.

– Allgemeine Geschäftsbedingungen **13 102 ff.; 23 17 ff., 126**

– außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses **23 30, 37**

– Auskunftsinteresse bei Untermiete **18 35**

– Begriff **23 14**

– Betriebszeiten **23 19 ff.**

– Durchsetzung der Betriebspflicht **13 112 ff.**

– Einstweilige Verfügung **13 112 ff.**

– Ende **23 24**

– Entfallen **13 107 ff.; 23 32 ff.**

– Entstehung **13 97 ff.**

– Factory Outlet Center **13 108; 23 126**

– Gaststätte **23 27**

– Geschäftsgrundlage **13 107 ff.**

– gesetzliche Ladenöffnungszeiten **13 103 f.; 23 19**

– Hotelpacht **23 147**

– konkludente Vereinbarung **13 97 ff.; 23 25 ff.**

– Konkurrenzschutz, Verhältnis **13 103, 111; 14 162; 23 35, 126**

– Leistungsbestimmungsrecht des Vermieters **13 128**

– Marketingkonzept **13 100**

– Mieterflucht **23 36**

– ohne Vereinbarung **23 31**

– Rechtsfolgen bei Nichterfüllung **13 118 ff.**

– Risiko, unternehmerisches **13 108 ff.; 23 33 f.**

– Shoppingcenter **13 96; 23 14 ff.**

– Sortimentsschutz **13 103, 109 f.**

– Umsatzmiete **10 76; 13 100, 118; 23 26**

- unangemessene Benachteiligung des Mieters **13** 106
- Vereinbarung **23** 17 ff.
- Verstoß **13** 118 ff.; **23** 31, 37 f.
- Vertragsauslegung **13** 103
- Vollstreckung **13** 112, 114
- während Vorenthaltung der Mietsache **16** 111
- Betriebsübergang (§ 613a BGB)**
- Betriebsteil **23** 159
- Freistellungsverpflichtung **16** 63
- Hotel **23** 158 ff., 161
- Rückgabe der Mietsache durch Mieter **16** 62 f.
- Wirkung **23** 162
- Betriebsunterbrechung**
- Schaden **23** 192
- vorübergehende **23** 21
- Betriebsveräußerung**
- Haftung für Verbindlichkeiten (§ 25 HGB) **23** 164
- Steuerverbindlichkeiten (§ 75 AO) **23** 163
- Betriebszeiten bei Betriebspflicht** **23** 19 ff.
- Bezugsfertigkeit** **14** 88
- Bezugsfertigkeit und Übergabe** **14** 69, 88
- Blankett**
- Erklärungsirrtum **5** 68
- Schriftform **6** 83
- Blitzschlag als versichertes Risiko** **22** 4, 6, 9
- Blue-Pencil-Test** **7** 180
- Boarding House** **14** 164
- Bodenbelag**
- Abnutzung und vertragsgemäßer Gebrauch **13** 50
- Mangel **14** 256
- Bodenverunreinigungen** *siehe Alllasten*
- Bolzplatzentscheidung** **14** 19, 94, 102, 271
- Bordell**
- Kündigungsrecht bei Duldung in Gastwirtschaft **18** 195
- Sittenwidrigkeit des Mietvertrages **5** 58
- Brand als versichertes Risiko** **22** 4, 6 ff., 43
- Brandschäden und vertragsgemäßer Gebrauch** **13** 51
- Brandschutzmängel** **14** 283, 285
- Breakage-Clause** **23** 142
- Bruchteilsgemeinschaft** **2** 111 ff.
- Bruttomiete**
- Begriff **10** 10 ff.
- Bruttokaltmiete **10** 11; **11** 43
- Bruttowarmmiete **10** 13
- Mietminderung **14** 308
- Bruttoumsatz** **10** 71 *siehe auch Umsatzmiete*
- Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, Genehmigung** **10** 130
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**
- **16** 43 ff.; **23** 205 ff.
- Altlastenbegriff **23** 205
- Ausgleichsansprüche **16** 43; **23** 211 ff.
- Gefahrenabwehrpflichten **23** 207 ff.
- Sanierungspflichten **23** 210 ff.
- Verjährung von Ausgleichsansprüchen **23** 212, 214
- Vorsorgepflichten **23** 207 ff.
- Bürgschaft**
- Abgrenzung zur Garantie **12** 21, 281 ff.
- Akzessorietät **12** 140 f., 196
- Anforderung **12** 160 ff.
- Aufrechnungslage **16** 316
- Ausgestaltung **12** 146, 160 ff.
- Bankbürgschaft **12** 101
- befristete Bürgschaft **12** 179 ff.
- beschränkte Bürgschaft **12** 183
- Bestimmtheitsgrundsatz **12** 151
- Bürgschaft auf erste Anforderung **12** 160 ff.
- Bürgschaft auf Zeit (§ 777 BGB) **12** 179 ff.
- formularmäßige Vereinbarung **12** 147, 163, 166, 171, 182, 193, 205
- Gerichtsstand **12** 197 f.
- gesondertes Rechtsgeschäft **12** 148
- Hemmung der Verjährung **16** 318
- Höchstbetragsbürgschaft **12** 183
- Insolvenz des Mieters **20** 147
- Klage auf Herausgabe der Bürgschaftsurkunde **16** 319
- Konzernmutter als Bürgin **12** 153
- Kündigung der Bürgschaft **12** 186 ff.
- Mietausfallbürgschaft **12** 176 ff.
- Nachmieter auf Vorschlag des Bürgen **12** 159
- Nutzungsentschädigungsansprüche **12** 142
- Schriftform **12** 148 f.
- selbstschuldnerische Bürgschaft **12** 172 ff.
- Sicherungsumfang **12** 141
- Überföderung, krasse finanzielle **12** 156
- Übertragung des Mietvertrages **12** 337, 339 f.
- Verjährung der Hauptschuld **12** 192; **16** 316
- Verjährungseinwand **12** 190 ff.; **16** 316
- Vermögensverfall des Mieters **12** 87
- Vollstreckungsgegenklage **16** 318
- Vorausklageeinrede, Verzicht **12** 172
- Wechsel der Vertragsparteien **12** 337, 339 f.
- Zahlungsverzug des Mieters **12** 158
- Zwangsverwaltung **19** 82 ff.
- Call-Center** **13** 39 ff.
- Corona**
- allgemein **8** 75 ff.
- Betriebsschließungen **8** 87
- Mietmangel **8** 81 ff.
- Risikoverteilung **8** 89 f.
- Störung der Geschäftsgrundlage **8** 86 ff.
- Unzumutbarkeit **8** 91 ff.
- Vorrang des Vertragsinhalts **8** 77 ff.
- Covid 19/Corona** **13** 110; **14** 10, 50a, 237, 269, 284
- CO₂-Steuer** **24** 9

Culpa in contrahendo

- Abbruch der Vertragsverhandlungen **4** 28 ff.
- Abgrenzung zu mietrechtlichen Gewährleistungsvorschriften **4** 4 f.; **14** 238
- Abgrenzung zum Anfechtungsrecht **4** 6
- Abgrenzung zum Deliktsrecht **4** 6
- Anspruchsverpflichteter **4** 41 ff.
- Aufklärungspflichten **4** 11 ff.; **14** 50
- Betriebskosten **11** 90
- Beweislast **4** 54 f.
- Dissens **5** 37
- fehlerhafte Auskünfte **4** 27
- gesetzliche Regelung **4** 2
- Haftungsgrund **4** 3
- Letter of Intent **3** 40
- Mitverschulden **4** 50, 55
- Möglichkeit der Haftungsbeschränkung **4** 51 ff.
- Rechtsgrundlage **4** 2
- Risikoverteilung im Mietverhältnis **23** 77
siehe dort
- Schmerzensgeld **4** 47
- Shoppingcenter **23** 86
- Umfang des Schadensersatzes **4** 45 ff.
- Verjährung **4** 56 f.
- Verletzung von Aufklärungspflichten **4** 11 ff.; **14** 49
- Verletzung von Verkehrssicherungspflichten **4** 8 ff.
- Vorvertragliche Aufklärungspflicht **14** 50
- Zuständigkeit des Gerichts **4** 58 ff.

Dach und Fach **13** 146, 150

Darlehen *siehe Mieterdarlehen*

Datenschutz **24** 32 ff.

Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) **21** 16 ff.

- siehe auch Sicherung des Mieters*
- Abgrenzung zur beschränkten persönlichen Dienstbarkeit **21** 30
- Abgeschlossenheitsbescheinigung **21** 18, 20
- Begriff **21** 17 f.
- Bestehenbleibensvereinbarung **21** 70
- Entschädigung des Dauernutzungsberechtigten **21** 26
- Ersatzwert **21** 75 f.
- Grundbucheintragung **21** 23
- Heimfall **21** 25 f.
- Hotelpacht **23** 146
- Inhalt **21** 21 ff.
- Insolvenz des Vermieters **21** 77 ff.
- Instandhaltung, Instandsetzung **21** 27
- Laufzeit **21** 20, 23
- Nutzungsentschädigung **21** 24
- Rangsicherheit **21** 67 ff.
- Rechtsmissbrauch **21** 62
- Schutzbedürftigkeit eines dritten Erstehers **21** 63 f.
- Sicherheitsleistung **21** 27
- Veräußerlichkeit **21** 21

- Vererblichkeit **21** 21
- Verhältnis zum Mietvertrag **21** 19 ff.
- Vormerkung **21** 23
- Wertsicherungsklausel **21** 24
- Zwangsversteigerung **21** 61 ff.

Decken

- Höhe, Mangel der Mietsache **14** 254
- Tragfähigkeit **14** 20, 240, 266

Deckungsprozess bei Haftpflichtversicherung **22** 123

Deckungsverhältnis bei Garantie **12** 280, 291 f.

Dekontaminierung *siehe Altlasten*

Dienstleistungen als Mietleistung **10** 35; **13** 2, 168 ff., 197

Differenzmethode **13** 185; **14** 340

Dingliche Sicherung in der Vermieterinsolvenz **21** 77 ff.

- Anfechtung des Insolvenzverwalters **21** 77, 81 ff.
- Anfechtungsfrist **21** 81
- Unwirksamkeit wegen §§ 119, 111 InsO **21** 78 ff.

Dingliche Sicherung des Konkurrenzschutzes **23** 66

Dingliche Sicherung des Nutzungsrechts des Mieters **19** 44; **21** 1 ff., 13 ff. *siehe auch Sicherung des Mieters*

Dingliche Sicherung des Pächters **23** 146

DIN-Normen, Einhaltung **14** 14, 21, 265, 274

Diskotheek, vertragsgemäßer Gebrauch **13** 41 f.

Diskriminierungsverbote **3** 3, 85 ff. *siehe auch Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz*

Dissens

- Beweislast **5** 38
- Erklärungsdissens **5** 34
- offener Dissens **5** 29 ff.
- Schadensersatz **5** 37
- Scheinkonsens **5** 34
- Rechtsfolge **5** 35
- Totaldissens **5** 36
- vereinbarte Beurkundung **5** 32 f.
- versteckter Dissens **5** 34 ff., 64

Doppelvermietung

- Einstweilige Verfügung **14** 113 ff.
- Rechtsmangel **14** 307

Double-Net-Miete **10** 24

Dreißig-Jahresgrenze (§ 544 BGB) **9** 41 ff.; **18** 12 ff., 104 ff.

- Ausschluss des Erbmietvertrages **18** 111
- Dauernutzungsverhältnis **21** 19
- Verlängerungsoption **18** 108
- zwingendes Recht **18** 111

Drohung

- Anfechtung des Vertrages **5** 84 *siehe dort*

- Duldungspflichten des Mieters** 13 119 ff.
 – Abdingbarkeit 13 128
 – Allgemeine Geschäftsbedingungen 13 128
 – Beeinträchtigungen 18 191
 – Besichtigungsrecht des Vermieters 13 129 ff.
 – Durchsetzung 13 132 ff.
 – Einstweiliger Rechtsschutz 13 133 f.
 – Erhaltungsmaßnahmen 13 121 ff.; 14 193
 – Hauptsacheverfahren 13 135
 – keine Pflicht zur Mitwirkung 13 124
 – Modernisierungen 13 125 ff.; 18 136
 – Notstand 13 132
 – Umfang der Pflichten 13 124
- Early Access** 14 58, 60 f.
- EC-Versicherung** 22 24 ff.
- Effektivmiete (Nominalmiete)** 10 17
- Ehegatten** 2 56 ff.
- Eheliche Gütergemeinschaft** 2 105
- Eigenschaften der Mietsache**
 – Gegenstand einer Zusicherung 14 294 f.
 – verkehrswesentliche, Eigenschaftsirrturn 5 28 ff.
- Eigentümergeinschaft** 2 118
- Eigentümerwechsel** *siehe Veräußerung der Mietsache siehe Wechsel der Vertragspartei*
- Einbringung** 2 243 f.
- Einbruchssicherheit, Mangel der Mietsache** 14 264
- Einkaufszentrum** *siehe Shoppingcenter*
- Einmalmieter, Fälligkeit** 10 255
- Einde des nichterfüllten Vertrages** 13 182 f.
- Einrichtungen des Mieters**
 – Begriff 16 273 ff.
 – entschädigungslose Übernahme durch Vermieter 16 292
 – Instandhaltung, Instandsetzung 14 207 f.
 – Räumung der Mietsache 16 26 ff.
 – Verjährung von Ansprüchen 17 14, 36, 38, 52, 58
 – Verkauf an Nachmieter 16 286
 – Wegnahmerecht des Mieters 16 272 ff. *siehe dort*
- Einschreiben**
 – Kündigung 18 53
- Einsturzgefahr**
 – Kündigungsrecht 18 211
- Einstweilige Verfügung**
 – Anordnung der Zwangsverwaltung 19 56
 – Auszahlung der Barkaution 16 314
 – Besitzstörungen 14 111 f.
 – Betriebspflicht des Mieters 13 112
 – des Mieters auf Wiedereinräumung des Besitzes 14 111 f.; 16 56
 – Doppelvermietung 14 113 ff.
 – Duldungspflicht des Mieters 13 133 f.
 – Konkurrenzschutz 14 182
 – Verfahren 13 113 f.
 – Verwertung des Vermieterpfandrechts 12 238
 – Vollstreckung 13 115 ff.
 – Vorschussanspruch des Mieters 16 271
- Einzelkaufleute** 2 43
- E-Mail**
 – Kündigung 18 28
- Elektromobilität** 14 23a
- Elektronische Form** 6 116 ff. *siehe auch Schriftform*
- Endrenovierung**
 – Allgemeine Geschäftsbedingungen 13 156 ff.; 16 36 f., 144, 146
 – Summierungseffekt 7 112; 13 178; 16 37 f., 147
- Energie**
 – Versorgung bei Vermieterinsolvenz 20 117 ff.
 – Versorgungsleistung des Vermieters 14 210 ff.
 – während Vorenthaltens der Mietsache 16 59, 103
- Energieausweis** 14 219 ff.
 – Anspruch auf Aushändigung 14 220 f.
 – Anspruch auf Durchführung der Maßnahmen 14 222
 – Mieterhöhung 14 222
 – Mietminderung 14 222
 – Rechtsfolgen 14 221 ff.
 – Schadensersatzansprüche 14 222
 – Sinn und Zweck 14 219
 – Umlagefähigkeit der Kosten 14 223
- Energieoptimierung** 24 70 ff.
- Enteignung**
 – Beendigung eines Mietverhältnisses 18 276
- Entgangener Gewinn** 13 186 f.; 14 339
- Entschädigung durch Versicherung** 22 81 ff.
 – gemeiner Wert 22 86 ff.
 – Haftpflichtversicherung 22 107 ff.
 – Neuwertversicherung 22 48, 82 ff.
 – Zeitwertversicherung 22 85
- Entschädigungsansprüche**
 – öffentliche Aufhebung eines Mietverhältnisses 18 279
- Entwässerung**
 – Betriebskosten 11 101
- Entziehung des Gebrauchs der Mietsache** 14 51; 18 191 *siehe auch Gebrauchsbeeinträchtigung*
- EOP-Methode** 10 48
- Erbaurecht**
 – Erlöschen, Sonderkündigungsrecht (§ 30 ErbbauRG) 18 144 f.; 21 10
 – Umsatzsteuerbefreiung 10 79
- Erbe des Mieters, Sonderkündigungsrecht** 18 112 f.
- Erbengemeinschaft** 2 103 f.
- Erbmietverträge, Ausschluss (§ 544 BGB)** 18 111
- Erdbeben als versichertes Risiko** 22 24, 27, 35
- Erdbeben als versichertes Risiko** 22 24, 27, 36

Erfüllung

- Anspruch des Mieters **14** 230, 309 ff.
- Erfüllungsort **10** 260 f.
- fristgemäße Leistung der Miete **10** 262
- Gewährleistungsanspruch des Mieters **14** 230, 309 ff.
- Lastschriftverfahren **10** 262
- Mietzahlung **10** 260 f.
- Schickschuld **10** 260 f.
- Tilgungsbestimmung **10** 263 ff.
- Zahlungsweise **10** 262
- Zurückbehaltungsrecht des Mieters **14** 310 ff.

Erfüllungsgehilfe **13** 32

Erfüllungsverweigerung *siehe Leistungsverweigerung*

Ergänzende Vertragsauslegung

- Abgrenzung zur Störung der Geschäftsgrundlage **8** 6
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 177
- Beispielsfälle **5** 109
- Betriebskosten **5** 109; **11** 52
- Beurteilungszeitpunkt **5** 107
- Schranken **5** 108
- Sicherungsabrede **12** 29, 53
- Voraussetzungen **5** 106 f.

Ergebnisabführungsverträge **12** 303 ff.

Erhaltung der Mietsache *siehe auch Instandhaltung, Instandsetzung*

- Abgrenzung zur Modernisierung **13** 119 ff.
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **14** 199
- Duldungspflichten des Mieters **13** 119 ff. *siehe dort*
- Einzelpflichten **14** 200 ff.
- Entfallen der Erhaltungspflicht **14** 197 f., 226 ff.
- Hauptleistungspflicht des Vermieters **14** 192 f., 196
- Inhalt der Erhaltungspflicht **14** 195
- Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen **14** 201 ff.
- Opfergrenze **14** 228
- Rechtsfolgen bei Verletzung der Erhaltungspflicht **14** 225
- Umfang und Grenzen der Erhaltungspflicht **14** 192 ff., 226 ff.
- Verbesserung der Mietsache **14** 195, 198
- Verkehrssicherungspflichten **14** 214 ff.
- Versorgungsleistungen des Vermieters **14** 210 ff.
- Verstoß gegen Erhaltungspflicht als Mangel der Mietsache **14** 252
- Wegfall der Erhaltungspflichten **14** 197 f., 226 ff.
- Zerstörung der Mietsache **14** 227 f.

Erhaltungsklausel

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 149 f.

Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters **18** 136 ff.

Erhitzung der Mieträume **14** 261 ff., **18** 211

ErklärungsdisSENS **5** 34

Erklärungsirrtum **5** 68

Erlaubnis zur Untervermietung **10** 17 ff.

siehe auch Untermiete

- Adressat **15** 29
- Anfechtung **15** 48
- Anspruch auf Erteilung **15** 20 ff.; **18** 132
- Antrag **15** 23 f.
- Auflagen **15** 31; **18** 132
- Bedingungen **15** 31; **18** 132
- Befristungen **15** 31
- Begründung **15** 41; **18** 134
- Beweislast **15** 43
- Form **15** 25 ff.; **18** 128
- Gebrauchsüberlassung **18** 123 ff.
- genereller Antrag **15** 39 f.; **18** 133
- Inhalt **15** 30 ff.
- konkreter Antrag **15** 34 ff.; **18** 133
- Nachschieben von Gründen **15** 41; **18** 134
- Rechtsnatur und Wirkung **15** 18 f.
- Schweigen **15** 26, 37 ff.; **18** 133
- Sonderkündigungsrecht des Mieters **15** 54 ff.; **18** 121 ff., 130 ff.
- Überlegungs- und Bearbeitungsfrist **15** 36; **18** 133
- Versagungsgrund **15** 49 ff.; **18** 132
- Verweigerung **18** 121 ff., 133 ff.
- Widerruf **15** 42 ff.; **18** 129
- Wille des Gesetzgebers **15** 2

Eröffnung des Insolvenzverfahrens

- Insolvenz des Mieters **20** 3 ff., 49 ff. *siehe dort*
- Insolvenz des Vermieters **20** 106 ff. *siehe dort*

Erreichbarkeit der Mietsache **14** 18 f.

Ersatzklausel

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 150

Ersatzmieterklausel

- Aufhebungsvertrag **18** 269

Ersatzräume

- Schadensersatz für Kosten **14** 341; **18** 180

Ersatzvornahme **14** 349 ff. *siehe auch Verwendungsersatz*

Ersatzwert **21** 75 f.

- Pfandbriefbanken **21** 76

Erschütterungen

- Mangel der Mietsache **14** 274

Ertragsrisiko **23** 67 ff. *siehe auch Risikoverteilung im Mietverhältnis*

Erwärmung der Mieträume **14** 261 ff.

ESG **24** 7, 26 ff.

EWIV (Europäische Wirtschaftliche Interessensvereinigung) **2** 99 ff.

Essentialia negotii **3** 12 ff., 41 ff.; **5** 26, 36; **6** 22

EU-Taxonomie **24** 30

Eventualanfechtung **5** 61

Explosion als versichertes Risiko **22** 4, 6, 10

Extended Coverage Versicherung **22** 25 ff.

Extremus, Terrorismusversicherung **22** 69 ff.

Facility Manager

– Betriebskosten **11** 27 f.

Factory Outlet Center **23** 6, 101 ff.

- Attraktivität, Erhaltung **23** 128 f.
- Außenbereich **23** 114
- bauplanungsrechtliche Einordnung **23** 104 f.
- Begriff **23** 101 f.
- Beschränkung des Warensortiments **23** 115 ff.
- Betriebspflicht **13** 108 ff.; **23** 126
- Innenbereich **23** 112 f.
- Konkurrenzschutz **23** 126 f.
- Kontrolle von Beschränkungen durch Vermieter **23** 122
- Kündigung, außerordentliche **23** 123
- Markenartikel **23** 117
- Mindestsortiment **23** 121
- Mindestumsatz **23** 128 f.
- öffentliches Recht **23** 103 f.
- Preisabschlagsvereinbarungen **23** 125
- Schadensersatzanspruch des Vermieters **23** 123
- Sonderware **23** 118
- Vertragsstrafe **23** 123
- Warensortiment **23** 115 ff.

Fahrzeuge

- Anprall als versichertes Risiko **22** 27, 29 f.
- Gegenstand des Vermieterpfandrechts (§ 562 BGB) **12** 233

Fälligkeit **10** 252 ff.

- dritter Werktag **10** 253
- Einmalmiete **10** 255
- Miete **10** 252 ff.; **13** 4
- Nachzahlungsanspruch bei Nebenkosten **11** 237 ff.
- Nutzungsentschädigung **16** 112, 134
- Rückzahlungsanspruch bei Betriebskosten **11** 237 ff.
- Samstag **10** 258
- Sicherheitsleistung **12** 65 ff.
- Übergangsregelung zum Mietrechtsreformgesetz **10** 254

Falsa demonstratio **5** 64, 102

Fax siehe *Telefax*

Fehlen der Geschäftsgrundlage siehe *Geschäftsgrundlage*

Fehler der Mietsache siehe *Mängel der Mietsache*

Feiertag als Tag der Rückgabe der Mietsache **16** 8**Festmiete** **10** 4**Feuchtigkeit**

- Kündigungsgrund **18** 195
- Mangel der Mietsache **14** 255

Feuer-Versicherung nach AFB **22** 4 ff.**Finanzierungsbeitrag des Mieters** **10** 202
siehe auch *Sonderzahlungen des Mieters*

- Kündigungsausschluss **18** 98; **19** 35 ff.

Firmenfortführung **2** 349**Fixgeschäft**

- Überlassung der Mietsache **14** 80

Fixtures, Furnitures & Equipment (FF & E)
23 155 ff.**Fläche der Mietsache**

- Abweichung als Mangel **14** 257 ff., 359
- Kündigungsrecht bei Abweichung **14** 359
- zugesicherte Eigenschaft **14** 295

Flughäfen **23** 7, 180 ff.

- Besuchereinrichtungen **23** 180 ff.
- Einflussnahme auf Gestaltung der Mietsache **23** 184, 187
- Flächenüberlassung an Fluggesellschaften **23** 186 ff.
- Haftung des Flughafenbetreibers für Schäden **23** 192 ff.
- Handling Agents **23** 186 f., 189
- Internationalität des Publikums **23** 183
- Konkurrenzschutz **23** 189 ff.
- marktbeherrschende Stellung des Flughafenbetreibers **23** 189 ff.
- Miethöhe **23** 191
- Sicherheitsanforderungen und Mietvertrag **23** 180 ff.
- tertiärer Bereich **23** 178 ff., 190

Fluglärm, Kündigungsgrund **18** 195**Flugzeugabsturz als versichertes Risiko**
22 6, 11**FOC – Factory Outlet Center** **14** 136, 179, 180; **23** 101 ff.**Form**

- Allgemeines **6** 1 ff.
- elektronische Form **6** 116 ff.
- elektronische Signatur **6** 118 ff.
- Kündigung **18** 28; **21** 5
- Nebenkostenabrechnung **11** 177
- notarielle Beurkundung **5** 32 f.; **6** 135 ff.
- Schriftform **6** 3 ff. *siehe dort*

Formularmietverträge siehe *Allgemeine Geschäftsbedingungen***Formwechsel** **2** 241**Franchisevertrag**

- Hotel **23** 131 f., 135, 175 ff.

Freistellungsanspruch des Mieters gegen den Untermieter

- Verjährung **17** 25

Frist

- angemessene Frist zur Kündigungserklärung **14** 359; **18** 155, 203
- Mängelanzeige (§ 536c BGB) **14** 376
- ordentliche Kündigungsfrist (§ 580a BGB) **18** 90
- Verjährung *siehe dort*

Fundamente

- Tragfähigkeit **14** 266

Fußböden

- Mangel der Mietsache **14** 256
- Verkehrssicherungspflicht des Vermieters **14** 216

Garantie

- Abgrenzung zur Bürgschaft **12 21, 281 ff.**
- Abruf **12 285**
- Anforderung **12 139 f.**
- Ausfallgarantie **12 286**
- Deckungsverhältnis **12 280, 291 f.**
- Einwendungen des Garanten **12 287**
- Erlöschen der gesicherten Forderung **12 291**
- Form **12 284**
- Garantie auf erste Anforderung **12 139 f.**
- Garantie auf Zeit **12 139**
- Garantiefall **12 285**
- Garantieverhältnis **12 281 ff.**
- keine Akzessorietät **12 278, 281**
- Rechtsmissbrauch **12 288**
- Rückgewähranspruch des Garanten **12 230**
- Rückgriffsanspruch des Garanten **12 291**
- Sicherungsmittel **12 278 ff.**
- Valutaverhältnis **12 280**

Garantiehftung des Vermieters 14 322 ff.

Gartenpflegekosten

- Betriebskosten **11 129**

Gaststätten

- Betriebspflicht des Mieters **23 27** *siehe dort*
- Diskothek, vertragsgemäßer Gebrauch **13 41 f.**
- Gaststättenerlaubnis **14 13, 281 f., 285**
- Gaststättenpacht bzw. -miete **5 53**
- Gesundheitsgefährdung **18 207**
- Konkurrenzschutz **14 148 ff.** *siehe dort*
- Mangel der Mietsache **14 285**
- Teilungserklärung nach WEG, Betriebsbeschränkung **14 303**
- vertragsgemäßer Gebrauch **13 40 ff.; 14 41 f.**
- zugesicherte Eigenschaft **14 299**

Gebäudereinigungskosten

- Betriebskosten **11 128**

Gebäude-Versicherung 22 3 ff. *siehe auch Versicherungsfragen*

Gebietsschutz *siehe Konkurrenzschutz*

Gebrauch, vertragsgemäßer 14 24–38, 86–98

Gebrauchsbeeinträchtigung 18 191

- Abhilfefrist **18 199 ff.**
- Abmahnung **18 199 ff.**
- Bagatellfälle **18 192, 198**
- Besitzschutzrechte (§§ 859 ff. BGB) **14 101, 104 ff.**
- bevorstehende Gebrauchsbeeinträchtigung **18 191**
- Duldung von Beeinträchtigungen **18 192**
- Erheblichkeit der Gebrauchsminderung **18 192, 196 ff.**
- fehlende Eignung der Mietsache **18 188**
- Frist zur Kündigungserklärung **18 203**
- Gebrauchsentziehung **18 187**
- Kündigungsrecht **18 184 ff.**
- Missbrauch des Kündigungsrechts **18 196**
- Mitmieter **14 103**
- Nichtgewährung des Gebrauchs **18 184 ff.**

- prozessuale Durchsetzung von Ansprüchen **14 110 ff.**
- rechtzeitige Gewährung des Gebrauchs **18 189**
- Schadensersatz **14 109**
- Störungsabwehranspruch **14 102 f.**
- Streitigkeiten über Mietverhältnis **18 193**
- unerhebliche Beeinträchtigung **18 192, 198**
- Unterlassungsanspruch **14 108**
- Verschulden **18 202**
- vertragsgemäßer Gebrauch *siehe dort*
- Widerspruch gegen Untervermietung **18 194**
- Zerstörung der Mietsache **18 187**

Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters 14 4 ff., 51 ff., 93 f. *siehe auch Überlassung der Mietsache*

- Einzelpflichten **14 94**
- Grenzen **14 95 ff.**
- Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen **14 201 ff.**
- prozessuale Durchsetzung **14 110 ff.**
- Rechte bei Verletzung durch den Vermieter **14 99 ff.**
- Verkehrssicherungspflichten **14 214 ff.**
- Versorgungsleistungen **14 210 ff.**

Gebrauchsüberlassung an Dritte 13 35 ff.; 14 46, 124 ff.; 18 123 ff. *siehe auch Untermiete*
Gefahrerhöhung bei Versicherungsvertrag 22 94 ff., 104

Gefälligkeitsverhältnis

- Abgrenzung zur Miete **1 29**

Geltungserhaltende Reduktion 7 82, 178 ff.
Gemeiner Wert (Verkehrswert), Versicherung 22 86

Gemeinschaftsflächen, gemischt genutzte Räume

- Betriebskostenabrechnung **11 256 ff.**
- Instandhaltung, Instandsetzung **14 206**
- Mängel **14 269**

Generalklausel 7 103 ff.

Gentleman's Agreement 3 34

Gerichtsstand 7 142

- Bürgschaft **12 136**
- Grundstücksmietsache **23 203**

Gerichtsstandsvereinbarung

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **7 141**

Gerichtsvollzieher, Zustellung 18 58

Gerüche

- Kündigungsgrund **18 211**
- Mangel der Mietsache **14 271, 274**

Gesamthaftungsklausel 13 31

Gesamthandsgemeinschaften 2 60 ff.

- Eheleiche Gütergemeinschaft **2 105**
- Erbengemeinschaft **2 103 f.**
- EWIV (Europäische Wirtschaftliche Interessenvereinigung) **2 99 ff.**
- Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) *siehe dort 2 62 ff.*
- Idealverein **2 93 ff.**

- Kommanditgesellschaft (KG) **2** 90
- Nicht rechtsfähiger Verein *siehe dort* **2** 92 ff.
- Offene Handelsgesellschaft (OHG) **2** 86 ff.
- Geschäftsfähigkeit** **2** 18 ff.
- beschränkte Geschäftsfähigkeit **2** 21 ff.
- Geschäftsunfähigkeit **2** 20
- Vormundschaftsgericht **2** 39 f. *siehe auch Minderjährige*
- Geschäftsführung in der Werbegemeinschaft** **23** 97 f.
- Geschäftsführung ohne Auftrag (GoA)**
- Schönheitsreparaturen **16** 218
- Verwendungsersatzanspruch des Mieters **16** 246 ff.
- Geschäftsgrundlage** **13** 107 ff.; **14** 47–50a
- Abgrenzung zum Bereicherungsrecht **8** 17
- Abgrenzung zum Gesellschaftsrecht **8** 18
- Abgrenzung zum Gewährleistungsrecht **8** 14 ff.; **14** 236 ff.; **23** 74
- Abgrenzung zur Kündigung **8** 10 ff.
- Anpassung des Vertrages **8** 69 ff., 263; **18** 262
- Äquivalenzstörung **8** 54 ff., 58
- Auflösung des Vertrages **8** 71 f.
- Beendigung des Mietverhältnisses **18** 2
- Begriff **8** 4 ff.
- Betriebskosten **11** 350, 356
- Betriebspflicht, Entfallen **13** 129 ff.
- Differenz zur Marktmiete **8** 46 ff.
- einzelne Fallgruppen **8** 26 ff.
- Fehlen der Geschäftsgrundlage **8** 9
- gemeinsamer Motivirrtum **8** 9, 15
- Gewinnerwartung des Mieters **8** 27 ff.; **14** 47 ff. *siehe dort*
- Hotelpachtvertrag **23** 8
- Inflation **8** 57 ff.
- Marktmietsklausel **8** 51
- Projektentwicklung **8** 63 ff.
- Prozessuales **8** 73 f.
- Rechtsfolge **8** 69 ff.
- Risikoverteilung im Mietverhältnis **8** 22 ff.; **14** 47 ff., 229, 263 ff.; **23** 67 ff. *siehe dort*
- Schriftform der Vertragsanpassung **8** 70
- schwerwiegende Änderung **8** 20
- Shoppingcenter **23** 74 ff.
- Störung der Geschäftsgrundlage **8** 1 ff.; **14** 50; **23** 74 f.
- Verwendungsrisiko **14** 47 ff.
- Voraussetzungen **8** 19 ff.
- Vorhersehbarkeit der Entwicklung **8** 21
- Wegfall der Geschäftsgrundlage **8** 9; **18** 262
- Geschäftsraum**
- Begriff **1** 4 f.
- verkehrswesentliche Eigenschaft **5** 72
- Geschäftsraummiete**
- Abgrenzung zu anderen Schuldverhältnissen **1** 11 ff., 17 ff.
- Abgrenzung zur Wohnraummiete **1** 48 ff.
- anwendbare Vorschriften **1** 2, 67 ff.
- Begriff **1** 3 ff.
- Beweislast **1** 70 ff.
- praktische Bedeutung **1** 1
- Gesellschaft bürgerlichen Rechts** **2** 62 ff.; **5** 12 *siehe auch Personenmehrheit*
- Außen-GbR *siehe dort* **2** 63 ff., 67 ff.
- Innen-GbR **2** 85
- Tod eines Gesellschafters **2** 325 ff.
- Werbegemeinschaft **23** *siehe dort* 93 ff.
- Gesellschafterwechsel** **2** 301 ff.
- Außen-GbR **2** 303 ff.
- juristische Personen **2** 313
- KG **2** 305 ff.
- OHG **2** 305 ff.
- Partnerschaftsgesellschaften **2** 310 ff.
- Sozietäten **2** 310 ff.
- Gesetzliche Vertreter** **13** 32
- Gesundheitsgefährdung**
- Abhilfefrist **18** 213
- Abmahnung **18** 213
- Altlasten *siehe dort*
- Asbest **14** 268
- Einzelfälle **18** 211
- Erheblichkeit **14** 360 ff.; **18** 211
- Gaststätte **18** 207
- Gefahr **18** 210
- Kenntnis **18** 213
- Kündigung, außerordentliche fristlose (§ 569 Abs. 1 BGB) **14** 360 ff.; **18** 205 ff., 213 f.
- Kündigungserklärung **18** 214
- Laden, Werkstatt **18** 207
- Mängel der Mietsache **14** 267 f. *siehe dort*
- Schimmelpilze **14** 268
- Schutzgut **18** 209
- teilweise Gefahr **18** 212
- Trinkwasser **14** 268
- Verschulden **18** 213
- Wohngifte **14** 268
- Gewährleistungsansprüche des Mieters** **14** 230 ff. *siehe auch Mängel der Mietsache*
- Abgrenzung zur culpa in contrahendo **4** 4 f.; **14** 238
- Abgrenzung zur positiven Vertragsverletzung **14** 239
- Abgrenzung zur Störung der Geschäftsgrundlage **8** 14 ff.; **14** 236 ff.
- Abgrenzung zur Unmöglichkeit **14** 72 ff., 232 ff.
- Anfechtungsvorschriften, Anwendbarkeit **5** 93; **14** 235
- Aufwendungsersatzanspruch **14** 349 ff. *siehe dort*
- Ausschluss der Gewährleistungsrechte **14** 366 ff.
- Beweislast **14** 392

- Erfüllungsanspruch, Verhältnis **14** 309 ff., 365
- Ersatzvornahme **14** 349 ff.
- Garantiehafung des Vermieters **14** 330 ff.
- Insolvenz des Vermieters **20** 91
- Kündigungsrechte **14** 356 ff.
- Mängelanzeige (§ 536c BGB) **13** 70 ff.
siehe dort
- Mietminderung *siehe dort*
- prozessuale Fragen **14** 390 ff.
- Schadensersatz wegen Mietmängeln (§ 536a BGB) **14** 329 ff. *siehe dort*
- Verhältnis der Ansprüche zueinander **14** 365
- Verhältnis zu anderen Anspruchsgrundlagen **14** 71 ff., 231 ff.
- Zurückbehaltungsrecht des Mieters **14** 310 ff.
- Gewährleistungsausschluss** **14** 366 ff.
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **14** 385 ff.
- Anzeigepflicht (§ 536c BGB), Verstoß **13** 81 ff.; **14** 376 ff. *siehe Mängelanzeige (§ 536c BGB)*
- Erfüllungsanspruch, Verhältnis **14** 370
- gesetzliche Haftungsausschlüsse **14** 367 ff.
- Kenntnis des Mieters von einem Mangel (§ 536b BGB) **14** 89, 370 ff.
- Opfergrenze **14** 382
- Treu und Glauben **14** 381 ff.
- Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs **14** 380
- vertragliche Haftungsausschlüsse **14** 385 ff.
- Verwirkung **14** 384
- vom Mieter zu vertretende Mängel **14** 368
- zeitliche Beschränkung **13** 89
- Gewerbesteuer**
- Betriebskosten **11** 7
- Gewerbliche Weitervermietung** **2** 45 ff., 230 ff.
- Nutzungsentschädigung **2** 232
- Zweckbestimmung **2** 46
- Gewinnabschöpfungsklausel**
- Untermietverträge **15** 85
- Gewinnbeteiligungsklausel** **10** 180
- Gewinnerwartung des Mieters** *siehe auch Risikovertteilung im Mietverhältnis*
- Existenzgefährdung des Mieters **8** 31 f.
- Garantien des Vermieters **14** 50
- Gewinnerzielungsrisiko **8** 28 f.
- Risikoübernahme durch Vermieter **8** 34 ff.; **14** 50
- Störung der Geschäftsgrundlage **8** 27 ff.; **14** 50
- umsatzabhängige Miete **8** 39
- Vertragsgestaltung **8** 43 ff.
- vorvertragliche Aufklärungspflicht **14** 50
- Gift** **14** 268
- Gläubigerverzug** *siehe Annahmeverzug*
- Gleichbehandlung** **3** 3 *siehe auch Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz*
- Gleitklauseln mit automatischer Mietanpassung** **10** 128 ff.
- „Good will“-Erklärung** **12** 263 *siehe auch Patronatserklärung*
- Graffiti** **14** 260
- Green Building** **24** 4
- Green Leases** **13** 128; **14** 22, 270; **24** 1 ff.
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **24** 16 ff.
- Anforderungen **24** 12 ff.
- Ausgangslage **24** 1 ff.
- Beauftragung nachhaltiger Leistungen **24** 64 ff.
- Begriffsbestimmung **24** 38 ff.
- „Bemühens“-Regelung **24** 45
- Bindungswirkung **24** 22, 43 ff.
- Datenschutz **24** 32 ff.
- Energieoptimierung **24** 70 ff.
- ESG **24** 7, 26 ff.
- EU-Taxonomie **24** 30
- Finanzierung **24** 35 ff.
- Förderung nachhaltiger Mobilität **24** 69
- Generalklausel **24** 54 ff.
- Green Building **24** 4
- Individualvereinbarung **24** 23
- Konkrete Regelungsbereiche **24** 47 ff.
- nachhaltige Bewirtschaftung **24** 67 ff.
- Nachhaltigkeitsaustausch **24** 68
- Offenlegungsverordnung **24** 29
- Programm Klauseln **24** 48
- Reduktion von Verbräuchen **24** 76
- Verbrauchsdaten **24** 70 ff.
- Verhaltens-Kodex **24** 67
- Wirtschaftlichkeitsgebot **24** 57
- Zertifizierungen **24** 85 ff.
- Grundbuch**
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit **21** 42, 46 ff., 57, 67 ff.
- Dauernutzungsverhältnis (WEG) **21** 19, 23
- Grundbuchlicher Rang** **21** 67 ff.
- Ersatzwert **21** 75 f.
- Liegenbelassungserklärung **21** 70 ff.
- Grundmiete** **10** 2 f.
- Grundsteuer**
- Betriebskosten **11** 99, 260
- Grundstücksmiete** **23** 9, 197 ff.
- Altlasten **23** 205 ff. *siehe dort*
- anwendbare Vorschriften **23** 199
- Ausgleichsansprüche bei Sanierung **23** 211 ff.
- Begriff der Grundstücksmiete **1** 10; **23** 197
- Begriff des Grundstücks **23** 198
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) **23** 205 ff. *siehe dort*
- Karenzzeit **23** 202
- Kündigung, ordentliche **23** 200
- Kündigungsfrist **23** 201
- Mängel des Grundstücks **23** 227 ff.
- öffentlich-rechtliche Beschränkungen **23** 229

- Schadensersatzansprüche des Vermieters gegen den Mieter **23** 214 ff.

Gründungsgesellschaften **2** 283 ff.

- KG i. Gr. **2** 294 ff.
- kommunaler Zweckverband **2** 297
- OHG i. Gr. **2** 292 f.
- Vor-GmbH **2** 285 ff.
- Vorgründungsgesellschaften **2** 298 ff.
- Vorverein **2** 292 f.

Grüner Mietvertrag *siehe Green Leases*

Gutachten, Kosten **16** 190

Haftpflichtversicherung **11** 132; **22** 107 ff.

siehe auch Versicherungsfragen

- Anerkenntnisverbot **22** 122a
- Arten **22** 107
- Betriebskosten **11** 132
- Deckungsprozess **22** 123
- Haus- und Grundeigentümer-Haftpflichtversicherung **22** 107 f., 110 ff.
- Schadensregulierung **22** 121 ff.
- Umwelt-Haftpflichtversicherung **22** 116 ff.

Haftungserweiterung des Mieters

- formularvertraglich **13** 26, 31
- Gesamthaftungsklausel **13** 31
- individualvertraglich **13** 26 ff.
- Sphärenhaftung des Mieters **13** 27 ff., 193
- Versicherungspflicht des Mieters **13** 30
- Zurechnung von Verschulden, erweiterte **13** 32 f.

Haftungsfreizeichnung **13** 19 ff.; **14** 366 ff.

siehe auch Gewährleistungsausschluss

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 124, 128; **13** 21 ff.; **14** 385 ff.
- gesetzliche Haftungsausschlüsse **14** 367 ff.
- individualvertragliche Haftungsausschlüsse **13** 20; **14** 385 ff.
- Versicherbarkeit des Risikos **13** 22

Hagel

- als versichertes Risiko **22** 22, 23, 27, 31, 34
- Hagelversicherung **22** 23

Hauptartikel

- Konkurrenzschutz **14** 139 ff., 148 ff., 185; **23** 51 ff.

Hauptleistungspflichten

- des Mieters **13** 1 ff.
- des Vermieters **14** 1 ff., 51 ff., 192 ff.

Hausfrieden

- Kündigungsrecht des Vermieters bei Störung (§ 569 Abs. 2 BGB) **18** 248 ff.
- während der Vorenthaltung der Mietsache **16** 113

Hausmeisterkosten

- Betriebskosten **11** 133

Heads of Agreement **3** 34

Heilung

- Formmangel **6** 109 ff., 151 ff.

Heizkosten

- Eichkosten **11** 102
- Einkauf der Brennstoffe **11** 102
- Fernwärme **11** 104
- Heizkostenverordnung, *siehe dort*
- Reinigung der Heizanlage **11** 103, 120
- Teil der Betriebskosten **11** 102
- Umstellung auf Wärmelieferung **11** 108 f.
- Wärmecontracting **11** 105
- Wärmelieferung **11** 104
- Wartungskosten **11** 102

Heizkostenverordnung

- Anwendungsbereich **11** 295 ff.
- Kürzungsrecht **11** 343 ff.
- Mieterwechsel **11** 334 ff.
- Möglichkeit vertraglicher Regelungen **11** 301 ff.
- Verbrauchserfassung **11** 308 ff.
- Verteilungsmaßstab **11** 324 ff.

Heizung

- Kündigung bei Mängeln **18** 195, 196
- Mangel **14** 263, 269
- versicherte Gefahren **22** 14

Hemmung der Verjährung **10** 300 ff.; **16** 309; **17** 85 ff.

Herausgabeanspruch gegen Dritte und Untermieter **13** 17 ff.; **15** 60 ff.

- Abfindungszahlung des Vermieters **15** 68
- Auskunftsanspruch **15** 64
- Einwendungen **15** 63
- Fälligkeit **13** 225
- Geltendmachung **15** 70
- Gesamtgläubiger **15** 60
- Gesamtschuldner **15** 60
- Mahnung **15** 73
- Räumungsfrist **15** 72
- Räumungstitel **13** 22; **15** 70
- Umfang **15** 62
- Untergang des Rückforderungsrechts **13** 227
- verbotene Eigenmacht des Dritten **13** 222
- Verjährung **15** 75
- Verwirkung **13** 228
- wirksamer Hauptmietvertrag **13** 222; **15** 65

Herausgabeanspruch gegen Mieter

- Insolvenz des Mieters **20** 144 ff.
- Rückgabe der Mietsache **13** 5 ff.
- Stundung nach Kündigung **18** 157, 158

Herausgabeanspruch gegen Insolvenzwalter **20** 144 ff.

Herausgabevollstreckung aus notarieller Urkunde **12** 10

Hilfskündigung **18** 36

Hinterlegung

- Bürgschaft **12** 184 f.
- Miete **10** 261
- Miete bei Vermieterinsolvenz **20** 119, 120 f.

Hinweisschild, neue Adresse des Mieters **16** 35

Höchstbetragsbürgschaft 12 183 *siehe auch Bürgschaft*

Hochwasser 14 216, 280

– Mangel der Mietsache 14 280

– Mietminderung 14 318, 322

Hotel 23 8, 130 ff.

– Begriff 23 130

– Betreibervertrag 23 131 ff.

– Betriebsübergang 23 158 ff.

– Franchisevertrag 23 131, 135, 175 ff.

– Kooperationsvertrag 23 175 ff.

– Konkurrenzschutz 14 164; 23 148 ff.

– Managementvertrag 23 131

– Mietvertrag 23 131, 137 f.

– Mischverträge 23 132

– Pachtvertrag 23 131, 136 ff.

siehe Hotelpachtvertrag

– Service- und Preisklassen 23 130

– Veräußerung 23 171

Hotelpachtvertrag 23 136 ff.

– Abgrenzung zum Mietvertrag 23 136 ff.

– Betriebspflicht 23 147

– Betriebsübergang 23 158 ff.

– Betriebsveräußerung 23 163 f.

– Breakage-Clause 23 142

– Erfolgspacht 23 150 ff.

– Fixtures, Furnitures & Equipment 23 155 ff.

– Insolvenz des Verpächters 23 146

– Instandhaltung, Instandsetzung 23 154 ff.

– Inventar 23 155

– Inventarliste, Anlagen 23 144

– Konkurrenzschutz 23 148 ff.

– Kündigung 23 142

– Laufzeit 23 141

– Pacht 23 149 ff.

– Pachtsicherheit 23 153

– Schriftform 23 143 ff.

– Vertragsgegenstand 23 139

Idealverein 2 93 ff.

Incentives

– Vormietrecht 3 66

Indexmiete 10 25, 128 ff. *siehe auch Wertsicherungsklauseln*

Individualvereinbarungen 7 26, 76 ff.

Inhalt der Abmahnung 18 161 ff. *siehe auch Abmahnung*

Inhalt des Mietvertrages

– Vertragsinhalt 5 26 ff.

Inhalt der Kündigung 18 30 ff.

– Auswechslung von Gründen 18 40

– bedingte Kündigung 18 33

– Beendigungswille 18 30

– Hilfskündigung 18 36

– Kündigungsgrund 18 37 ff.

– Kündigungstermin 18 31 f.

– Nachschieben von Gründen 18 39

Inhaltsirrtum 5 65 ff.

Inhaltskontrolle bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen 7 94 ff.

Inkassokosten 13 178 ff.

Inkassokosten als Verzögerungsschaden 13 178 ff.

Inklusivmiete 10 7; 11 42, 357

Innenbereich (§ 34 BauGB) *siehe auch Bauplanungsrecht*

– Factory Outlet Center 23 112 f.

Insolvenz

– Auswirkung auf laufende Prozesse 20 157 ff.

– Einleitung eines neuen Prozesses 20 166 ff.

– prozessuale Fragen 20 151 ff.

– Unterbrechung von Prozessen 20 157 ff., 164

– Verhältnis zur Zwangsverwaltung 19 93 ff.

– Wiederaufnahme von Prozessen 20 159 ff.

– Zwangsvollstreckung aus Titeln 20 151 ff.

Insolvenz des Mieters 20 3 ff., 141 ff.

– Abweisung des Insolvenzverfahrens mangels Masse 20 49 ff.

– Abwicklung bereits beendeter Mietverhältnisse 20 141 ff.

– Abwicklung von endenden Mietverhältnissen 20 90 ff.

– Altlastenbeseitigung 20 146

– Anfechtung wegen arglistiger Täuschung 20 13

– außerordentliches Kündigungsrecht 20 8 ff., 15

– Barkaution 20 147 f.

– Beendigung des Mietverhältnisses 20 8 ff.

– Eröffnung des Insolvenzverfahrens 20 49 ff.

– Herausgabe der Mietsache 20 141 ff.

– Insolvenzeröffnungsverfahren 20 3 ff.

– Insolvenzverbindlichkeiten 20 57, 71 ff.

– Insolvenzverfahren 20 57 ff.

– Kündigungsadressat 20 8

– Kündigungssperre (§ 112 InsO) 20 1, 9 ff., 50, 76 ff.

– Mehrheit von Mietern 20 86 ff.

– Miete als Masseverbindlichkeit 20 28 ff., 57, 71 ff.

– Mietanspruch des Vermieters 20 19

– Mietzahlung als Bargeschäft (§ 142 InsO)

20 43

– Nachmieterinsolvenz 16 325

– Nebenkostennachzahlungen 20 59 f.

– Nutzungsentschädigung 16 81; 20 141 ff.

– ordentliches Kündigungsrecht 20 7, 85

– Räumung der Mietsache 20 144 ff.

– Rückgabe der Mietsache 20 141 ff.

– Rücktrittsrecht (§ 109 Abs. 2 Satz 1 InsO) 20 79 f.

– Schadensersatzanspruch des Vermieters 20 73, 81, 85, 87 f., 147

– Schönheitsreparaturen 20 62, 92, 146

– Sicherungsmaßnahmen, gerichtliche 20 19

– Sonderkündigungsrecht des Insolvenzverwalters (§ 109 Abs. 1 InsO) 20 16, 76 ff., 86 ff.

- Sonderkündigungsrecht des Vermieters **20** 9
- Sonderkündigungsrecht des vorläufigen Insolvenzverwalters **20** 16
- Unsicherheiteneinrede des Vermieters (§ 321 BGB) **20** 47 f.
- Verfügungsbefugnis, Verfügungsverbot **20** 19 ff., 39
- Vermieterpfandrecht **20** 99 ff., 149
- Zahlungsansprüche des Vermieters **20** 19 ff., 28 ff., 147
- Zahlungsverzug **20** 15, 38 f.
- Zurückbehaltungsrecht **20** 47 f.
- Insolvenz des Vermieters** **20** 150
- Abrechnung von Betriebskosten **11** 284 f.
- Abwicklung bereits beendeter Mietverhältnisse **20** 150
- Abwicklung endender Mietverhältnisse **20** 130 ff.
- Aufrechnung des Mieters **20** 123 ff.
- Barkaution **20** 132 f.
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit **21** 77 ff.
- Dauernutzungsrecht **21** 77 ff.
- dingliche Sicherung des Mieters **21** 33, 77 ff.
- Energieversorgung **20** 117 ff.
- Fortbestand des Mietvertrages **20** 107 f.
- Gewährleistung **20** 110 ff.
- Instandhaltung **20** 110 ff.
- Mängel der Mietsache **20** 110 ff.
- Masseverbindlichkeiten **20** 109
- Mieterpflichten **20** 119, 120 ff., 134
- Mietvorauszahlungen **20** 126 f.
- Mietzahlung **20** 119, 120 f.
- Nebenkostenabrechnung **20** 115 f.
- Schadensersatzansprüche des Mieters **20** 113 f., 147
- Sonderkündigungsrecht **20** 137; **21** 8 f., 77 ff.
- unvollendetes Mietobjekt **20** 108
- Veräußerung der Mietsache **20** 135 ff.
- Vermieterpflichten **20** 110 ff.
- Wasserversorgung **20** 117 ff.
- Wegnahmerecht des Mieters **20** 133
- Zahlungen an Insolvenzverwalter **20** 119, 120
- Zwangsverwaltung, Verhältnis **19** 93 ff.; **20** 121
- Insolvenzgericht**
- Einzelermächtigungen für Insolvenzverwalter **20** 35 ff.
- Maßnahmen im Eröffnungsverfahren **20** 20 ff.
- Insolvenzverbindlichkeiten**
- Beseitigung von Altlasten **20** 146
- Miete **20** 63
- Räumungsanspruch **20** 144 ff.
- Schadensersatzansprüche **20** 81
- Schönheitsreparaturen **20** 62, 92, 146
- Zwangsvollstreckung **20** 151 ff.
- Insolvenzverwalter**
- Anfechtung geleisteter Zahlungen **20** 40 ff.
- Anfechtung von Vereinbarungen (§ 129 InsO) **21** 81 ff.
- Masseverbindlichkeiten **20** 28, 34, 36, 57, 71 ff.
- Sonderkündigungsrecht bei Insolvenz des Mieters (§ 109 Abs. 1 InsO) **18** 143; **20** 16, 76, 82 ff.
- Veräußerung der Mietsache **20** 135 ff.
- Vermieterpfandrecht **20** 99 ff.
- Vorläufiger **20** 3 f., 15 ff. *siehe Insolvenzverwalter, vorläufiger*
- Wahlrecht der Vertragserfüllung **20** 55, 100, 108, 117 f.
- Insolvenzverwalter, vorläufiger** **20** 3 f., 16 ff.
- Befugnisse **20** 4, 16, 22 ff.
- Einzelermächtigung **20** 35 ff.
- Inanspruchnahme der Mietsache **20** 29 ff.
- Insolvenz des Mieters **20** 3
- Kündigungsadressat **20** 7
- Masseverbindlichkeiten **20** 28 ff., 34 ff., 57
- persönliche Haftung **20** 28 ff., 34 ff., 51
- „schwacher“ **20** 4, 16, 22, 35 ff.
- Sonderkündigungsrecht **20** 16
- „starker“ **20** 4, 16 21 f., 28 ff.
- Verwaltungs- und Verfügungsbefugnisse **20** 4, 16, 22 ff.
- Zahlungsverzug **20** 15, 38 f.
- Zeitpunkt für Berichtigung von Masseverbindlichkeiten **20** 34
- Instandhaltung** **13** 137 ff.; **14** 201 ff.
- Abgrenzung von Instandsetzung **14** 204
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 123, 126; **13** 143 ff.
- Begriff **11** 30 ff.; **13** 138 f.
- Dauernutzungsrecht (WEG) **21** 27
- DIN 31 051 Instandhaltung **14** 205
- Duldungspflichten des Mieters **13** 119 ff. *siehe dort*
- Einrichtungen des Mieters **14** 207 f.
- Erhaltungspflicht des Vermieters **14** 200 f.
- Gemeinschaftsflächen **14** 206
- Hotelpacht **23** 154 ff.
- Insolvenz des Vermieters **20** 91
- Kostentragung **11** 33 f.
- Pflichtverletzung, Kündigungsrecht **18** 242, 243
- Rechtsfolgen bei Verletzung der Erhaltungspflicht **14** 218
- Übertragung auf den Mieter **13** 143 ff.
- Verjährung von Ansprüchen **17** 16
- Ver- und Entsorgungsleitungen **14** 211
- Vorenthaltung der Mietsache **16** 101
- Wegfall der Erhaltungspflicht **14** 197 f., 226 ff.
- Zwangsverwaltung **19** 64 ff., 81
- Instandsetzung** **13** 137 ff.; **14** 201 ff.
- Abgrenzung von Instandhaltung **14** 204
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **13** 147 ff.
- Begriff **11** 31 f.; **13** 140

- Dauernutzungsrecht (WEG) **21** 27
- Duldungspflichten des Mieters **13** 119 ff.
siehe dort
- Einrichtungen des Mieters **14** 207 f.
- Erhaltungspflicht des Vermieters **14** 200
- Gemeinschaftsflächen **14** 206
- Hotelpacht **23** 154 ff.
- Kostentragung **11** 33 f.
- Opfergrenze **14** 228
- Pflichtverletzung, Kündigungsrecht **18** 233
- Rechtsfolgen bei Verletzung der Erhaltungspflicht **14** 225
- Übertragung auf den Mieter **13** 147 ff.
- Ver- und Entsorgungsleitungen **14** 211
- Verjährung von Ansprüchen **17** 16
- Vorenthaltung der Mietsache **16** 101
- Wegfall der Erhaltungspflicht **14** 197 f., 226 ff.
- Zerstörung der Mietsache **14** 227 f.
- Zwangsverwaltung **19** 81 ff.
- Instructions to Proceed** **3** 34
- Inventarliste und Schriftform** **6** 55
- Hotelpachtvertrag **23** 143 f.
- Investitionsmiete** **10** 18
- Irrtum**
- Anfechtung **5** 64 ff. *siehe dort*

- Juristische Person** **2** 119 ff.
- AEUV **2** 129 f.
- in Gründung **2** 285 ff.
- Stellvertretung **2** 123 f.
- Beendigung **18** 116

Kalkulationsirrtum **5** 67

Kaltmiete **10** 10 ff.

Kanzleien

- Konkurrenzschutz **14** 159 ff.

Kardinalpflichten

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 126 ff.

Karenzzeit bei Grundstücksrente **23** 202

Kartellrecht

- Konkurrenzschutz **14** 134 ff.

Kauf bricht nicht Miete (§ 566 BGB) *siehe*

Veräußerung der Mietsache siehe Wechsel der Vertragspartei

- Geltungsumfang des Grundsatzes **21** 11 f.

- Managementvertrag **23** 171

Kaufmännisches Bestätigungsschreiben **5** 18

- bei Rückgabe der Mietsache **16** 55

Kaution *siehe Barkaution*

Kenntnis des Mieters von einem Mangel

(§ 536b BGB) **14** 89, 370 ff.

Kernenergie und Versicherungen **22** 42, 73

Kerngebiet nach BauGB

- Factory Outlet Center **23** 104

Kettenmietverträge

- Räumung der Mietsache **16** 26

Key Money **13** 34

Klage auf zukünftige Leistung (§ 259 ZPO)

- Nutzungsentschädigung **16** 120

Klauselverbote mit Wertungsmöglichkeit **7** 99 f.

Klauselverbote ohne Wertungsmöglichkeit **7** 101 f.

Klimaanlage

- Mangel der Mietsache **14** 269

Knebelungsabrede **5** 58

Kollusion **5** 58

Kommanditgesellschaft (KG) **2** 90, 294 ff., 303 ff.

Kommunaler Zweckverband **2** 297

Kompensationseffort **7** 113

Konkurrenzschutz **14** 116 ff.

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **23** 18, 55

- Ärzte **14** 119, 151 ff.

- Aufklärungspflichten **4** 16

- Ausschluss **14** 177 ff.; **23** 18

- Auswirkungen des Betriebs eines Wettbewerbers **14** 120

- beschränkte persönliche Dienstbarkeit **23** 66

- Betriebspflicht, Kombination **14** 179 f.

- Beweislast **14** 187

- branchenbezogene Klauseln **14** 172 f.

- Bürozwang, Miete **14** 124 f.; **14** 26

- dingliche Sicherung **23** 66

- Durchsetzung **14** 182 ff.

- Einkaufsstraßen **14** 144

- Einzelfälle **14** 145 ff., 161 ff.

- Einzelhandel **14** 138 ff.

- Factory Outlet Center **23** 136

- Flughafen **14** 135; **23** 189 ff.

- Gastronomie **14** 148 ff.

- Gebrauchsentziehung durch Vermieter **18** 187
- gegenüber Supermarkt **23** 45, 59

- Grenzen **23** 39 f.

- Haupt- und Nebenartikel **14** 139 ff., 148 f., 185; **23** 56 f., 64

- Hotelpacht **14** 164; **23** 148 ff.

- Kartellrecht **14** 134 ff.

- Konkurrenzschutzklauseln **14** 168 ff.

- konzernverbundenes Unternehmen **23** 52

- Kündigungsrecht **14** 190

- Laufkundschaft **14** 118b f., 124, 128

- Leistungstreuepflicht **14** 118a

- Mangel der Mietsache **14** 9, 188 ff., 289

- marktbeherrschender Vermieter **14** 134 ff.

- medizinische Berufe **14** 151 ff.

- Mietminderung **14** 188 f.

- Mietzweck **14** 118 f., 121 f., 124 f.

- nachvertraglicher **23** 148

- namensbezogene Klauseln **14** 174 f.

- personeller Geltungsbereich **14** 132; **23** 51 ff.

- Prioritätsgrundsatz **23** 39, 148

- produktbezogene Klauseln **14** 170 f.

- prozessuale Fragen **14** 182 ff.

- räumlicher Geltungsbereich **14** 126 ff. **23** 42, 47 ff.
- Rechtsanwälte **14** 156 ff.
- Rechtsmangel **14** 9, 304
- Reichsgerichtsrechtsprechung **14** 116 ff.
- sachlicher Geltungsbereich **23** 57 ff.
- Schadensersatz **14** 190
- Shoppingcenter **14** 133 ff., 138 ff.; **23** 37, 41 ff.
- Sittenwidrigkeit **5** 58
- Sondereigentümer (WEG) **23** 46, 49
- Sortimentsänderungen **14** 123; **23** 63
- Steuerberater **14** 156 ff.
- Supermarkt **14** 139 ff., 143; **23** 45, 60
- Teileigentum **14** 127
- Umsatz bestimmter Warengruppen **14** 140
- Unternehmensbezogene Klauseln **14** 174 f.
- Untervermietung **18** 10
- Veräußerung der Mietsache **23** 53
- Verhältnis der konkurrierenden Mieter **14** 133
- Verletzung als Mangel **14** 9
- vertragliche Vereinbarung **14** 165 ff.; **23** 60 ff.
- vertragsimmanenter Konkurrenzschutz **14** 117 ff.; **23** 40 ff., 148
- Wettbewerbsrecht **14** 133, 180 f.
- Wettbewerbsverbote **14** 180 f.
- Wirtschaftsprüfer **14** 156, 158
- Kontamination** **23** 205 ff. *siehe auch Altlasten siehe auch Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)*
- Kontrahierungszwang** **3** 93 *siehe auch Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz*
- Kontroll- und Überwachungspflicht des Vermieters** **13** 93; **14** 218
- Konzern**
 - Bürgschaft für Tochtergesellschaft **12** 103
 - Konkurrenzschutz **23** 52
- Kopplungsgeschäft** **7** 72
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 62
- Kostenelementeklausel** **10** 188 ff.
- Kostentragungsklausel**
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 143 f.
- Krieg und Versicherungen** **22** 42, 73
- Kündigung der Hotelpacht** **23** 142
- Kündigung des Mietverhältnisses** **18** 1, 24 ff.
 - Abtretung des Kündigungsrechts **18** 25
 - Alternativkündigung **18** 36
 - Änderungskündigung **18** 35
 - Auffangtatbestand des § 543 Abs. 1 BGB **18** 256 ff.
 - außerordentliche befristete Kündigung **18** 2, 102 ff. *siehe Sonderkündigungsrechte*
 - außerordentliche fristlose Kündigung **18** 150 ff. *siehe Kündigung, außerordentliche fristlose*
 - bedingte Kündigung **18** 33 ff.
 - Beweislast **18** 56
 - Erklärungszeitpunkt **18** 32
 - Form **18** 28 f., 51 f.; **19** 42
 - Fristen **18** 87 ff.
 - Hilfskündigung **18** 36
 - Inhalt der Kündigung **18** 30 f. *siehe dort*
 - Insolvenz des Mieters **20** 7 ff., 16, 39, 42, 50, 76 ff.
 - Kündigungsausschluss *siehe dort*
 - Kündigungstermin **18** 31 f.
 - Kündigung vor Beginn des Mietverhältnisses **18** 27
 - Mieterdarlehen **10** 206
 - Nichtberechtigter, Kündigung **18** 26
 - ordentliche Kündigung **18** 80 ff. *siehe Kündigung, ordentliche*
 - Personenmehrheit **18** 69 ff.
 - Rechtzeitigkeit **18** 55
 - Rücknahme **18** 74 f.
 - Schranken **18** 91 ff.
 - Sonderkündigungsrechte **18** 102 ff.; **19** 34 ff. *siehe dort*
 - Stellvertretung **18** 60 ff. *siehe dort*
 - Teilkündigung **18** 43 ff.
 - Umdeutung **18** 76 ff.
 - Vollmacht **18** 60
 - Wesen der Kündigung **18** 24
 - wichtiger Grund (§ 242 BGB) **18** 259 ff.
 - Zugang **18** 48 ff. *siehe dort*
 - Zurückweisung **18** 61 ff.
 - Zwangsversteigerung **19** 34 ff.
 - Zwangsverwaltung **19** 86
- Kündigung, außerordentliche fristlose** **18** 150 ff.
 - Abdingbarkeit **14** 364; **18** 182 f., 238 f., 247
 - Abhilfefrist **14** 356, 358; **18** 199 ff., 213
 - Abmahnung **18** 159 ff. *siehe dort*
 - angemessene Frist **14** 358; **18** 158, 162, 200
 - Auffangtatbestand (§ 543 Abs. 1 BGB) **18** 256 ff.
 - Auslauffrist **18** 155
 - befristete Mietverhältnisse **18** 7
 - Befürchtungen **18** 190
 - Besitzmängel **14** 115
 - Betriebspflicht, Verletzung **13** 118; **23** 30
 - Duldungspflicht des Mieters, Verstoß **13** 136
 - durch Mieter **18** 153, 155
 - durch Vermieter **18** 154 ff.
 - erhebliche Vertragsverletzungen (§ 543 Abs. 1 BGB) **18** 256 ff.
 - Ersatzräume, Kosten **18** 180
 - Erweiterung des Kündigungsrechts **18** 183, 239, 247
 - Gebrauchsbeeinträchtigungen **14** 356 ff.; **18** 184 ff.
 - Gesundheitsgefährdung (§ 569 Abs. 1 BGB) **14** 360 ff.; **18** 205 ff. *siehe dort*
 - Hausfriedensstörung (§ 569 Abs. 2 BGB) **18** 248 ff.
 - Herausgabeanspruch, Stundung **18** 157, 158
 - Insolvenz des Mieters **20** 1, 8 ff., 32 f. *siehe dort*
 - Kenntnis vom Grund **18** 158, 213
 - Konkurrenzschutzverletzung **14** 190

- Konkurrenz zu Rücktrittsrechten **18 18**
- Kündigungsfrist **18 155**
- Mängel der Mietsache **14 356 ff.**
- Mietausfall, Ersatz **18 178 f.**
- Mietrückstand **18 215 ff.**
- Modernisierung **14 359**
- Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs **18 184 ff.**
- Nichtleistung einer Mietsicherheit **12 46**
- Schadensersatz **18 173 ff.**
- Shoppingcenter **23 68 ff.**
- Umdeutung eines Rücktritts **18 19**
- Umdeutung in ordentliche Kündigung **18 76 ff.**
- Umzug, Kosten **18 180**
- unberechtigte Kündigung, Schadensersatz **18 181**
- verbotene Eigenmacht des Vermieters **14 359**
- Verhältnis zur Störung der Geschäftsgrundlage **8 11 ff.**
- Verhältnis zu sonstigen Gewährleistungsrechten **14 365**
- Verschulden **18 202, 213, 227 ff., 254**
- Vertragsstörung von erheblichem Gewicht **18 154**
- Vertragsverletzung des Mieters **18 240, 241 ff. siehe dort**
- Vorauszahlung von Betriebskosten **11 97**
- wichtiger Grund (§ 242 BGB) **18 259 ff.**
- Zahlungsverzug **18 215 ff. siehe dort**
- Kündigung, außerordentliche mit gesetzlicher Frist 18 2, 102 ff. siehe auch Sonderkündigungsrechte**
- Kündigung, ordentliche 18 80 ff.**
- Abdingbarkeit **18 94 ff.**
- abweichende Kündigungsfristen **18 100 ff.**
- Ausschluss des Kündigungsrechts **18 84, 94 ff.**
- befristete Mietverhältnisse **18 6, 83**
- Formalien **18 82**
- Formmangel als Kündigungsgrund **21 5**
- Grundstücksmiete **23 200**
- Insolvenz des Mieters **20 7**
- Karenzzeit **18 89**
- Kündigungsfrist (§ 580a BGB) **18 87 ff.**
- Schranken **18 91 ff.**
- Schriftform **18 85**
- unbefristete Mietverhältnisse **18 80 ff.**
- vor Beginn des Mietverhältnisses **18 86**
- zeitweiliger Ausschluss des Kündigungsrechts **18 84**
- Kündigungsausschluss 18 84, 94**
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **18 99, 182 f., 238 f.**
- Insolvenzverfahren **20 1, 10 ff.**
- Mieterdarlehen **10 208**
- Mietvorauszahlungen **10 219 ff.; 18 84, 147; 19 79 f.; 21 7**
- Treu und Glauben **18 91**

- Unklarheitenregelung **7 92**
- widersprüchliches Verhalten **18 93**
- Kündigungsfolgeschaden 16 325 ff.**
- Kündigungsfrist**
- außerordentliche Kündigung **18 155 f.**
- Grundstücksmiete **23 200**
- ordentliche Kündigung (§ 580a BGB) **18 87 ff., 100 ff.; 23 200**
- Kündigungsgrund**
- Aufnahme in die Kündigung **18 37 ff., 214**
- Auswechslung **18 40**
- Nachschieben von Gründen **18 39**
- Kündungsverzichtsklauseln 9 34 ff.**
- Kurze Verjährungsfrist (§ 548 BGB) 17 1 ff. siehe auch Verjährung**

Laden

- Gesundheitsgefährdung **18 207**
- Mangel der Mietsache **14 275, 277 f.**
- Mietzweck **14 27**
- Parkplätze **14 20**
- Teilungserklärung nach WEG **14 43**
- vertragsgemäßer Gebrauch, Änderung **14 41 f.**
- Zutritt **14 20**

Ladenöffnungszeiten

- Betriebspflicht **23 19**

Langfristige Mietverträge

- Kündigung aus wichtigem Grund **18 261**

Lärm

- Kündigungsgrund **18 195, 211**
- Mangel der Mietsache **14 274**

Lastschriftverfahren bei Mietzahlung 10 262

Laufkundschaft 14 118b f., 124, 128

Lawinen, Versicherung 22 22, 24, 27, 37

Leasing

- Abgrenzung zum Mietvertrag **1 40 ff.**
- anwendbare Vorschriften **1 45**
- Beurkundung **6 141**
- Hotel **23 131**

Lebensgemeinschaften 2 57

Leerstand

- Abrechnung von Betriebskosten **11 261 ff.**
- Betriebspflicht **23 14 ff. siehe dort**

Leihe

- Abgrenzung zum Mietvertrag **1 27 ff.**

Leistungsart bei Miete

- Leistung jeder Art **10 31 ff.; 13 3**

Leistungsbestimmungsrecht

- Miethöhe **10 62**

Leistungsfähigkeit des Mieters 13 168 ff.

Leistungshandlung bei Mietzahlung 18 221

Leistungsort bei Mietzahlung 10 261

Leistungsprinzip 11 152 ff., 190

Leistungsstörungenrecht

- Geltung neben den Gewährleistungsvorschriften **14 71 ff., 232 ff.**

Leistungstreuepflicht

- des Mieters **13** 198 f.
- Konkurrenzschutz **14** 118a

Leistungsverweigerung

- Auszug des Mieters **16** 189 f.
- des Mieters **13** 199
- Schönheitsreparaturen **16** 189 f.
- Überlassung der Mietsache **14** 83 f.
- Verjährung **17** 31, 114

Leistungsverzug *siehe Verzug***Leistungsvorbehalt** **10** 176 ff.**Leistungszeit**

- Miete **10** 252 ff.; **13** 4
- Rückgabe der Mietsache **16** 7 ff.

Leitungsverstopfung **13** 31**Leitungswasser**

- als versichertes Risiko **22** 13 ff., 27, 31, 46, 89
- Leitungswasserversicherung **22** 13 ff.

Letter of Intent

- Absichtserklärung **3** 38 f.
- Antrag **5** 4
- Begriff **3** 34 f.
- culpa in contrahendo **3** 40
- Rechtsnatur **3** 37 ff.
- Verhandlungsprotokoll **3** 37

Lichtentzug

- Kündigungsrecht **18** 195
- Mangel der Mietsache **14** 274

Liegenbelassungserklärung **21** 70 ff.

- Dauernutzungsrecht **21** 70 ff.
- Dienstbarkeit **21** 70 ff.
- Verpflichtungen der Bank **21** 71
- Versteigerungsbedingungen **21** 70

Liquidator **2** 315**Lloyds, Terrorismusversicherung** **22** 73**Lockvogelangebot** **4** 25; **11** 94**Löschung einer eingetragenen Gesellschaft** **2** 332 ff.

- Auflösung **2** 333
- Liquidator **2** 337
- nachträglich verwertbare Vermögensteile **2** 338
- Weiternutzung **2** 336
- Zwangsvollstreckung **2** 340 f.

Magnetmieter **13** 96, 100, 112; **23** 29**Mahnung**

- Fixgeschäft **14** 79
- Miete **18** 219
- Verzugsvoraussetzung **18** 219

Mahnverfahren

- Unterbrechung in der Insolvenz **20** 158

Makler

- Kostentragungsklausel **7** 143
- Rückgabe der Mietsache **16** 19
- Schadensersatz für Maklerprovision **14** 340 f.

Management des Shoppingcenters **23** 97 ff.**Managementvertrag für ein Hotel** **23** 131, 165 ff.

- Anstellungsrisiko **23** 173
- Laufzeit **23** 168
- Management-Fee **23** 167
- Veräußerung des Hotels **23** 171
- Vertragstypus **23** 165 f.
- Weisungsrechte des Hoteleigners **23** 168

Mängel der Mietsache

- Altlasten **14** 268; **23** 227 ff.
- anfängliche unbehebbarer Mängel **14** 74 f., 330 ff.
- Anwendbarkeit des allgemeinen Leistungsstörungenrechts **14** 71 ff., 232 ff.
- Anzeige der Mängel *siehe Mängelanzeige* (§ 536c BGB)
- Aufwendungsersatzanspruch des Mieters (§ 536a Abs. 2 BGB) **14** 349 ff.; **16** 225 ff. *siehe dort*
- äußere Einwirkungen auf die Mietsache **14** 242, 261, 267 ff., 271 ff.; **23** 72, 230
- bauliche Mängel **14** 251 ff.
- Baumaßnahmen, Bautätigkeit **14** 275, 278
- Begriff des Mangels **14** 240 ff.
- Beschaffenheitsfehler **14** 249
- Beurteilungszeitpunkt **14** 246 ff.
- Beweislast **14** 323
- Beziehungen der Mietsache zur Umwelt **14** 242, 261, 267 ff., 271 ff.; **23** 72, 230
- Brandschutzmängel **14** 283, 285
- Einbruchssicherheit **14** 264
- Einzelfälle **14** 249 ff.
- Erhaltungspflicht, Verstöße **14** 252
- Erheblichkeit des Mangels **14** 292
- Fehler **14** 249
- Flächendifferenz **14** 257 ff., 359
- Flughafen **23** 192 f., 194
- Garantihaftung des Vermieters **14** 330 ff.
- Gemeinschaftseinrichtungen **14** 269
- Gesundheitsgefährdungen **14** 247, 267 f.
- Gewährleistungsausschluss *siehe dort*
- Gewährleistungsrechte des Mieters *siehe dort*
- Hochwasser **14** 280
- Instandhaltungsvereinbarungen, Bedeutung **14** 244
- Kenntnis des Mieters **14** 89, 370 ff.
- konkrete Beeinträchtigung des Mietgebrauchs **14** 250
- Konkurrenzschutzverletzung **14** 188 ff., 289
- Kündigung des Mietvertrags **14** 190; **18** 184
- Leistungsstörungenrecht, Anwendbarkeit **14** 71 ff., 232 ff.
- Mangelbeseitigung bei Insolvenz des Vermieters **20** 110 ff.
- nachträglicher Mangel **14** 336 ff.
- Nebenpflichten, Verstoß **14** 290
- öffentlich-rechtliche Beschränkungen **14** 281 ff.; **23** 229

- optische Beeinträchtigungen **14** 260
- prozessuale Fragen **14** 390 ff.
- Raumtemperatur **14** 261 ff.
- rechtliche Verhältnisse **14** 281 ff.
- Rechtsmangel der Mietsache *siehe dort*
- Risikoverteilung im Mietverhältnis *siehe dort*
- Schadensersatz wegen Mietmängeln (§ 536a BGB) **14** 329 ff. *siehe dort*
- Schadstoffbelastungen **14** 268
- Selbstvornahmerecht des Mieters **13** 206; **14** 349; **16** 226 ff.
- Shoppingcenter **14** 47 ff., 237, 277 ff., 298; **23** 69 ff.
- Störungen durch Dritte **14** 249, 287 ff.
- subjektiver Fehlerbegriff **14** 240
- technische Normen, Einhaltung **14** 265
- Übergabeprotokoll **14** 90 ff.
- Umwelteinwirkungen von außen **14** 271 ff.
- Verschulden **14** 245
- Zeitpunkt für Beurteilung **14** 246 ff.
- Zusicherung **14** 294 ff.; **23** 73
- Mängelanzeige (§ 536c BGB) 13** 69 ff.; **14** 376 ff.
- Abdingbarkeit **13** 89; **14** 378
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **13** 80; **14** 378
- allmähliche Verschlechterungen der Mietsache **13** 73
- Anspruchsverlust bei Verletzung **13** 86 ff.
- Beweislast **14** 379
- Dritte, Anmaßung eines Rechts **13** 74
- Entstehen der Anzeigepflicht **13** 70 ff.
- Erkennbarkeit des Mangels **13** 72
- Form **14** 377
- Frist **13** 69, 75 ff.; **14** 377
- Gefahrenlage für das Mietobjekt **13** 70 ff.
- gesetzlich, normierte Obhutspflicht des Mieters **13** 59 ff., 69 ff.
- Kündigungsrecht bei Verletzung **18** 240
- Rechtsfolgen bei Nichterfüllung **13** 81 ff.
- Rechtsnatur **13** 69
- Rechtzeitigkeit der Anzeige **13** 69, 75 ff.
- Schadensersatz bei Verletzung **13** 82 ff.
- Verjährung von Ansprüchen **17** 14
- verspäteter Zugang der Anzeige **13** 77
- Verstoß **13** 81 ff.; **14** 376 ff.
- während der Vorenthaltung der Mietsache **16** 108
- Wegfall der Anzeigepflicht **13** 78 f.
- weitergehende Obhutspflichten des Mieters **13** 59 ff.
- Wirksamkeitsvoraussetzungen **13** 75 ff.
- Zugang der Mängelanzeige **13** 76 ff.
- Mängelbeseitigungspflicht des Vermieters**
- Entfallen während Vorenthaltung der Mietsache **16** 101
- Marktbeherrschende Stellung**
- Flughafenbetreiber **23** 189 ff.
- Marktmiete 10** 20
- Begriff **10** 20
- Bestimmbarkeit **10** 55
- Marktmietklausel **8** 51
- Masseverbindlichkeiten**
- Einleitung von Prozessen nach Insolvenzeröffnung **20** 166
- Einzelermächtigung des Insolvenzgerichts **20** 35 ff.
- Insolvenz des Vermieters **20** 109
- Miete im Insolvenzverfahren **20** 51 f., 85
- Miete im vorläufigen Insolvenzverfahren **20** 51 f.
- Nutzungsentschädigungsansprüche (§ 546a BGB) **20** 93
- Schadensersatzansprüche **20** 85
- „schwacher“ Insolvenzverwalter **20** 35 ff.
- „starker“ Insolvenzverwalter **20** 28 ff.
- Zeitpunkt der Zahlungsverpflichtung **20** 34
- Mehrheit von Mietern**
- Barkaution **16** 314
- Nutzungsentschädigung **16** 77 ff.
- Haftung für Schönheitsreparaturen **16** 171
- Rückgabe der Mietsache, Beweislast **16** 118
- Memorandum of Understanding 3** 34
- Mietabstands- und Ablösevereinbarungen 10** 223 ff.
- Mietausfall**
- Schadensersatz **18** 173 ff., 176 ff.
- Schadensminderungspflicht des Vermieters **20** 78
- Versicherung **12** 14; **22** 59 ff.
- Zwangsverwaltung der Mietsache **19** 87
- Mietausfallbürgschaft 12** 176 ff. *siehe auch Bürgschaft*
- Mietausfallversicherung 12** 14; **22** 59 ff.
- Mietbeginn**
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **14** 61
- Übergabetermin **14** 57
- Überlassung der Mietsache **14** 57 ff. *siehe dort*
- Miete**
- Änderung der Miethöhe **10** 117 ff.
- Arbeitsleistungen **10** 36; **13** 3
- Aufrechnung **10** 266 ff. *siehe dort*
- Begriffsbestimmung **10** 1 ff.
- Bestimmbarkeit **10** 55 ff.
- Bruttomiete **10** 10 ff.
- Dienstleistungen **10** 36; **13** 2, 168, 197
- Double-Net-Miete **10** 24
- Effektivmiete **10** 17
- Erfüllung **10** 260 ff. *siehe dort*
- Fälligkeit **10** 252 ff.; **13** 4
- Festmiete **10** 4
- Grundmiete **10** 2
- Hauptleistungspflicht des Mieters **13** 1 ff.
- Hinterlegung **10** 261; **20** 122
- Indexmiete **10** 25, 129
- Inklusivmiete **10** 7

- Investitionsmiete **10** 18
- Kaltmiete **10** 10 ff.
- Leistung jeder Art **10** 32 ff.; **13** 2
- Leistungshandlung **10** 261 f.; **18** 219
- Leistungsort **10** 261
- Marktmiete **10** 20 *siehe dort*
- Mietertrag **10** 21
- Miethöhe **10** 27 ff. *siehe dort*
- Mindestmiete bei Umsatzmiete **10** 69
- Nebenkosten, Verhältnis **10** 29
- Nettomiete **10** 10 ff.
- Nominalmiete (Effektivmiete) **10** 17
- ortsübliche Vergleichsmiete **10** 19 *siehe dort*
- Schickschuld **10** 260
- Schiedsgutachten **10** 193 ff. *siehe dort*
- Sonderzahlungen des Mieters **10** 201 f. *siehe dort*
- Staffelmiete **10** 15, 119 ff. *siehe dort*
- Teilinklusivmiete **10** 9
- Tilgungsbestimmung **10** 263 ff.
- Triple-Net-Miete **10** 22 f.; **22** 103
- Überlassung eines Grundstücks **10** 37
- Umsatzmiete **10** 5, 64 ff. *siehe dort*
- Umsatzsteuer **10** 79 ff. *siehe dort*
- Unfähigkeit des Mieters zur Leistung **13** 168 ff.
- Verjährung **10** 279 ff. *siehe dort*
- Warmmiete **10** 10 ff.
- Werkleistungen **10** 36; **13** 2, 168, 197
- Wertsicherungsklauseln **10** 128 ff. *siehe dort*
- Zahlungsart **10** 38, 262
- Zurückbehaltungsrecht **10** 277 ff. *siehe dort*
- Zwangsversteigerung, Verfügungsverbot **19** 9 ff.
- Zwangsverwaltung **19** 58 ff., 85 ff.
- Mieter**
- Duldungspflichten des Mieters **13** 119 ff. *siehe dort*
- finanzielle Leistungsfähigkeit **13** 168
- Hauptleistungspflicht **13** 1 ff.
- Insolvenz **20** 3 ff. *siehe Insolvenz des Mieters*
- Leistungsstörung **13** 167 ff.
- Leistungstreuepflicht **13** 198 ff. *siehe Vertragsverletzung des Mieters*
- Nebenpflicht, Verletzung **13** 195, 198 ff.
- Pflichten **13** 1 ff.
- Pflichtverletzung **13** 195 ff.
- Tod **2** 315; **18** 112 ff.
- verkehrswesentliche Eigenschaft **5** 72
- Mieterdarlehen** **10** 203 ff.
- Abgrenzung zu anderen Finanzierungsbeiträgen **10** 204 ff., 243, 246
- Begriff **10** 203
- Fälligkeit **10** 200
- Form **10** 207
- Kündigung **10** 208
- Mietdauer **10** 208
- Miethöhe **10** 208
- Rückzahlung **10** 212 f.
- Veräußerung der Mietsache **10** 209 ff.
- Zulässigkeit **10** 204 ff.
- Mieterdienstbarkeit** **19** 44; **21** 13, 29 ff.
- Mieterflucht** **23** 34
- Mieterhöhung**
- Verwirkung von Ansprüchen **17** 108
- Mietertrag** **10** 21
- Mieterwechsel**
- Abrechnung von Nebenkosten **11** 274 ff.
- Heizkostenverordnung **11** 334 ff.
- Mietfläche**
- Abweichung als Mangel **14** 257 ff., 359
- Kündigungssrecht **14** 359
- zugesicherte Eigenschaft **14** 301
- Mietgegenstand** *siehe Mietsache*
- Miethöhe** **10** 27 ff.; **13** 2
- Änderung der Miethöhe **10** 117 ff.
- angemessene Miethöhe **10** 59 ff.
- Bestimmbarkeit **10** 55 ff.
- Entgeltlichkeit **10** 27, 31
- Geld oder sonstige Leistungen **10** 32 ff.
- Grenzen **10** 43 ff.
- Leistungsbestimmungsrecht **10** 59, 62
- marktbeherrschende Stellung **23** 189 ff.
- Mieterdarlehen, Auswirkungen **10** 208
- Quadratmetermiete **10** 56 f.
- Schiedsgutachten zur Anpassung **10** 193 ff. *siehe dort*
- Untervermietung **10** 28
- Vereinbarung **10** 27 ff.
- Wert der Gebrauchsüberlassung **10** 62
- Wertsicherungsklauseln **10** 128 ff. *siehe dort*
- Wucherverbot **5** 59; **10** 44, 126
- Mietkauf** **1** 45; **6** 141
- Mietkaution** *siehe Barkaution*
- Mietmangel** *siehe Mängel der Mietsache*
- Mietminderung** **14** 314 ff.
- Abdingbarkeit **14** 325 ff.
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **14** 326
- Beschränkung des Minderungsrechts **12** 7
- Beweislast **14** 323 f.
- Brutto-/Nettomiete **14** 316 f.
- Eintritt kraft Gesetzes **14** 315
- Höhe der Minderung **14** 318 ff.
- Konkurrenzschutz **14** 188 f.
- Kriterien **14** 320
- Mängelanzeige **13** 86; **14** 315 *siehe dort*
- Mängel der Mietsache *siehe dort*
- Prozessuales **14** 390 ff.
- Rechtsnatur **14** 315
- Shoppingcenter **23** 68 ff.
- Streitwert **14** 391
- Veräußerung der Mietsache **2** 173
- Verhältnis zu anderen Gewährleistungsrechten **14** 365
- Verjährung **14** 315
- Verwirkung **17** 109
- vollständige Befreiung **14** 318

- Zahlungsverzug **18** 226, 228
- Zurückbehaltungsrecht **10** 276
- Zwangsverwaltung der Mietsache **19** 72
- Mietobjekt** siehe *Mietsache*
- Mietpreisüberhöhung** **5** 53; **10** 43 ff., 126; **13** 3
- Mieträume**
 - Zwangsversteigerung **19** 1 ff. siehe *Zwangsversteigerung der Mieträume*
 - Zwangsverwaltung **19** 49 ff. siehe *Zwangsverwaltung der Mieträume*
- Mietrückstand** siehe auch *Zahlungsverzug*
- Kündigungsgrund **18** 215 ff.
- Mietsache**
 - Mängel der Mietsache **14** 240 ff. siehe *dort*
 - rechtliche Anforderungen **14** 7 ff.
 - Rückgabe der Mietsache **13** 207 ff.
 - tatsächliche Anforderungen **14** 17 ff.
 - Überlassung der Mietsache **14** 51 ff. siehe *dort*
 - vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache **14** 2, 6 ff., 24 ff. siehe *dort*
 - zugesicherte Eigenschaft **14** 293 ff. siehe *dort*
- Mietsicherheit** siehe auch *Sicherung des Vermieters*
 - Fälligkeit **12** 65
 - Rückgewähr **12** 91; **16** 309 ff.
 - Verfall **12** 90
 - Verwertung **12** 80 ff. siehe *dort*
 - Wechsel der Vertragsparteien (§ 566a BGB) **12** 315 ff.
- Mietverlust**, Versicherung **11** 132; **12** 14; 22 45, 55 ff.
- Mietverlustversicherung** **13** 29
- Mietvorauszahlungen** **10** 201 f., 214 ff.
 - Abgrenzung zum Mieterdarlehen **10** 204 f., 212
 - Ausschluss des Kündigungsrechts **10** 219 ff.; **18** 80, 142; **19** 79 f., 95 f.
 - Baukostenzuschuss, Verhältnis **10** 234, 237
 - Begriff **10** 214
 - Insolvenz des Vermieters **20** 126 f.
 - Mietlaufzeit, Auswirkungen **10** 219 ff.
 - Sicherungsmittel **12** 6
 - Umsatzmiete **10** 74
 - Zulässigkeit **10** 215 ff.
 - Zwangsversteigerung der Mietsache **19** 13 f.
 - Zwangsverwaltung der Mietsache **19** 68 f., 90 f.
- Mietvorvertrag**
 - Abgrenzung zu Rahmenverträgen **3** 6
 - Abschlusszwang **3** 5
 - Abtretung **3** 28
 - Bestimmbarkeit **3** 11
 - Beweislast **3** 9 f.
 - Form **3** 18 f.
 - Hinwirkungspflicht **3** 20 ff.
 - Inhalt **3** 11 ff.
 - Klageantrag **3** 29 f.
 - Mindestinhalt **3** 12 ff.
 - Nachverhandlungspflicht **3** 21 f.
 - praktisches Bedürfnis **3** 4
 - Prozessuales **3** 29 ff.
 - Punktation **3** 1
 - Rechtsbindungswille **3** 7 ff.
 - Rechtsfolgen **3** 20 ff.
 - Rechtsnatur **3** 5 ff.
 - Schutzpflichten **3** 25
 - Vertragsbeendigung **3** 26 f.
 - Vertragsparteien **3** 13
 - Vollstreckung **3** 32 f.
 - Zuständigkeit des Gerichts **3** 31
- Mietwucher** **5** 59; **10** 44 ff., 126; **13** 3
- Mietzins** **10** 26 siehe *Miete*
- Mietzweck** **14** 2 ff., 86 ff.
 - Begriff **14** 2
 - Beschränkung durch Einzelvertrag **14** 36
 - Beschreibung im Mietvertrag **14** 24 ff.
 - Bezugsfertigkeit **14** 88
 - Einzelfälle **13** 38 ff.; **14** 25 ff.
 - Konkurrenzschutz **14** 118, 121 f., 124 f.
 - Markenbindung **14** 36 ff.
 - praktische Bedeutung **14** 3 ff.
 - Sortimentsbindung **14** 36 ff.
 - subjektiver Fehlerbegriff **14** 240
 - vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache **14** 5, 6 ff. siehe *dort*
 - Zustand der Mietsache bei Übergabe **14** 86 ff.
- Minderjährige**
 - Rechtsfolge bei mangelnder Geschäftsfähigkeit **5** 45
 - schwebende Unwirksamkeit **5** 44 f.
 - Unwirksamkeit des Vertrages **5** 41 f.
- Minderung** siehe *Mietminderung*
- Mindestmiete bei Umsatzmiete** **10** 69
- Mindestumsatz des Mieters** **23** 129 f.
- Mischfälle bei Beschädigungen**
 - Verjährung von Ansprüchen **17** 18 ff.
- Mischmietverhältnis**
 - Abgrenzung **1** 64 ff.
 - Begriff **1** 58 ff.
 - Beweislast **1** 71
- Mischvertrag**
 - Begriff **1** 43 f.
 - gleichwertige Vertragstypen **1** 45
 - Hotelvertragstypen **23** 131 ff.
 - untergeordnete Vertragstypen **1** 46
- Mithaftung im Insolvenzverfahren** **20** 87
- Mitmieter**
 - Besitzstörungen **14** 103
 - Fehlverhalten **12** 65
- Mitverschulden**
 - des Mieters **14** 343
- Modernisierungen** **24** 81 ff.
- Modernisierung der Mietsache (§ 554 BGB)**
 - Abwägungsgebot **13** 126
 - Ankundigungspflicht **13** 127
 - Bagatellgrenze **18** 138

- Baukostenzuschüsse des Mieters **10** 233 ff.
siehe dort
- Duldungspflicht des Mieters **13** 119 ff.; **18** 136;
16 108 *siehe dort*
- keine Pflicht des Vermieters **14** 195
- Sonderkündigungsrecht des Mieters **18** 136 ff.
- Verjährung von Ansprüchen des Mieters **17**
33 f.
- Zwangsverwaltung der Mietsache **19** 67
- Müllbeseitigung**
- Betriebskosten **11** 127
- Versorgungsleistung des Vermieters **14** 210

Nachbarbebauung, Lichtenzug, Kündigungsrecht **18** 195

Nachbargemeinden, Planabstimmung **23** 109

Nachbarschaft und Konkurrenzschutz **23** 50

Nacherbfolge

- Sonderkündigungsrecht **18** 146 f.; **21** 10

Nachfolgeklausel

- Mietvorvertrag **3** 5

Nachfolgevertrag

- Beginn der Verjährungsfrist **17** 49

Nachmieter

- auf Vorschlag des Bürgen **12** 160
- Insolvenz, Schadensersatz vom Vormieter **16**
325
- Schönheitsreparaturen **16** 212

Nachtrag

- Schriftform **6** 63 ff., 82, 84, 95

Nebenartikel

- Konkurrenzschutz **14** 139 ff., 167 f., 185;
23 57 f., 64

Nebenkosten *siehe auch Betriebskosten*

- Begriffsbestimmung **11** 4 ff.
- Mietminderung **14** 316 f.
- Transparenzgebot **7** 134 ff.; **11** 21a
- Unklarheitenregelung **7** 92
- Verjährung von Ansprüchen **11** 241 ff.; **17**
77
- Verwirkung von Ansprüchen **11** 244 ff.; **17**
106 ff.
- Zwangsverwaltung **11** 282 f.; **19** 61 ff., 92

Nebenschichten

- Verstoß durch Mieter **13** 195, 198 ff.
- Verstoß durch Vermieter als Mangel der Mietsache **14** 290

Nettomiete **10** 10 ff.

- Mietminderung **14** 316
- Nettokaltmiete **10** 12
- Nettowarmmiete **10** 14

Nettoumsatz **10** 71 *siehe auch Umsatzmiete*

Neubeginn der Verjährung **10** 304 f.; **17** 91 ff.

Neuwertversicherung **22** 48, 82 ff.

Nichteinbeziehung von AGB *siehe auch Allgemeine Geschäftsbedingungen*

- Rechtsfolge **7** 168 ff.

Nichterfüller Vertrag, Einrede des Vermieters **13** 182 ff.

Nichtgewährung des vertragsmäßigen Gebrauchs *siehe Gebrauchsbeeinträchtigung*

Nicht rechtsfähiger Verein **2** 92 ff.

- Haftung **2** 96 ff.
- Idealverein **2** 93 ff.
- Rechtsfähigkeit **2** 93

Nießbrauch

- Sonderkündigungsrecht bei Erlöschen (§ 1056 BGB) **18** 140 ff.; **21** 10

Nominalmiete (Effektivmiete) **10** 17

Notarielle Beurkundung

- Mietvertrag **6** 135 ff.
- Räumungs- und Herausgabevollstreckung **12** 9
- Rechtsfolge der Nichteinholung **6** 146 ff.

Nutzlose Aufwendungen **14** 340

Nutzungsänderung durch Mieter

- Kündigungsrecht **18** 243, 244

Nutzungsentschädigung **16** 66 ff.

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **16** 76
- abweichende Vereinbarungen **16** 75
- Anspruch nach § 546a BGB **16** 66 ff.
- Aufrechnung **10** 271 ff.; **16** 82
- Bereicherungsrecht **16** 134 ff.
- Beweislast **16** 117 f., 137
- Dauer **16** 73
- Dauernutzungsrecht (WEG) **21** 24
- Eigentümer-Besitzer-Verhältnis **16** 138 ff.
- Fälligkeit **16** 115, 137
- Höhe **16** 68 ff.
- Inhalt **16** 66 ff.
- Insolvenz des Mieters **16** 81; **20** 143, 147
- Klage auf zukünftige Leistung (§ 259 ZPO) **16**
120
- Mehrheit von Mietern **16** 77 ff.
- Räumungstitel **16** 119
- Schadensersatz statt der Leistung (§ 281 BGB) **16**
141 f.
- Umsatzsteuer **16** 81
- Untermiete **16** 78
- Verjährung **16** 116; **17** 23
- Vermieterpfandrecht **16** 83
- verspätete Rückgabe der Mietsache **16** 64 ff.
- Voraussetzungen **16** 84 ff.
- Vorenthaltung der Mietsache **16** 86 ff.
- weitergehende Schäden, Ansprüche **16**
121 ff.
- Zwangsverwaltung **19** 86
- Nutzungsrecht des Mieters**
- dingliche Sicherung **19** 44
- Nutzungsuntersagung nach Bauordnungsrecht** **14** 11

Obhutspflicht

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 127
- allgemeine Obhutspflicht und Grenzen **13**
61 ff.

- Anzeigepflicht nach § 536c BGB, Verhältnis **13** 60 ff., 72
- des Mieters **13** 59 ff.
- des Vermieters an zurückgelassenen Gegenständen **13** 220
- Mängelanzeige (§ 536c BGB) **13** 60 ff., 72
siehe dort
- Kündigungsrecht bei Verletzung **18** 242
- Rechtsfolgen bei Nichterfüllung **13** 68
- Sorgfaltsmaßstab **13** 67
- Verjährung von Ansprüchen **17** 14
- Verkehrssicherungspflicht *siehe dort*
- während Vorenthaltung der Mietsache **16** 104
- Offene Handelsgesellschaft (OHG)** **2** 86 ff., 292 f., 303 ff.
- Offenlegungsverordnung** **24** 29
- Öffentliches Recht** *siehe auch Behördliche Anordnungen und Auflagen*
- Bauplanungsrecht *siehe dort*
- behördliche Genehmigungen, Risiko **14** 286
- Factory Outlet Center **23** 109 ff., 115 ff.
- kein Rechtsmangel **14** 303
- Mangel der Mietsache **14** 74, 281 ff.
- Raumordnung **23** 106
- Relevanz für den Mietvertrag **23** 109, 115 ff.
- Zulässigkeit der Nutzung der Mietsache **14** 74, 281 ff.
- Öffentliche Zustellung**
- Kündigung **18** 58 f.
- Öffentlich-rechtliches Nutzungsverhältnis**
- Abgrenzung zum Mietvertrag **1** 39
- Opfergrenze** **14** 228, 233, 382
- bei Erhaltungspflicht des Vermieters **14** 221
- Gewährleistungsausschluss **14** 382
- Option zur Umsatzsteuerpflicht** **10** 81 ff.
- Ausschlussumsätze des Mieters **10** 95 ff.
- Bagatellgrenze **10** 96 ff., 114
- Form und Frist **10** 101
- keine Pflicht des Vermieters zur Option **10** 111
- Nachweispflicht des Mieters **10** 108
- Risiko des Vermieters **10** 112
- Schadensersatzleistungen **16** 322
- Teiloption bei gemischt genutzten Immobilien **10** 113 ff.
- Untervermietung **10** 94 f.
- Voraussetzungen **10** 92 ff.
- Vorsteuerabzug **10** 82 ff.
- Zulässigkeit **10** 84 ff.
- Optionsklauseln** **9** 22 ff.
- Optische Beeinträchtigungen als Mangel der Mietsache** **14** 260
- Ordentliche Kündigung** *siehe Kündigung, ordentliche*
- Ortsübliche Vergleichsmiete** **10** 19
- als Grundlage für Sittenwidrigkeit **10** 44
- Bestimmbarkeit **10** 55

Pachtvertrag

- Abgrenzung zum Mietvertrag **1** 18 ff.; **23** 136 f.
- Erfolgspacht **23** 150 ff.
- Festpacht **23** 149
- Hotel **23** 130, 136 ff. *siehe Hotelpachtvertrag*
- Kündigung aus wichtigem Grund **23** 142
- Pacht **23** 149 ff.
- Pachtsicherheit **23** 153
- Vertragsgegenstand **23** 139
- Vertragslaufzeiten **23** 141
- Parkplätze, Fehlen** **14** 20, 277 f.
- Parteien kraft Amtes** **2** 40
- Parteiwechsel durch Vertrag** **2** 356 ff.
- konkludente Entlassung **2** 358
- Vermieterwechsel **2** 356 f.
- Parteiwechsel durch Vertragsübernahme-**
klausel **2** 362 f.
- Partiarisches Rechtsverhältnis**
- bei Umsatzmiete **10** 68
- Partnerschaftsgesellschaften/Sozietäten** **2** 106 ff., 310 ff.
- Patronatserklärungen**
- „harte“ Patronatserklärungen **12** 263 ff.
- Schadensersatzanspruch **12** 270
- Sicherungsmittel **12** 23, 262 ff., 271 ff.
- „weiche“ Patronatserklärungen **12** 263, 269 f.
- Personenmehrheiten/-handelsgesellschaften** **2** 49 ff.
- Abwicklungsgesellschaft **18** 69
- Aufhebungsvertrag **18** 270
- Außenverhältnis **2** 49 f.
- Bruchteilsgemeinschaft **2** 111 ff.
- Ehegatten **2** 56 ff.
- Gesamthandsgemeinschaften *siehe dort* **2** 60 ff.
- Innenverhältnis auf Mieterseite **2** 52 ff.
- Innenverhältnis auf Vermieterseite **2** 51
- Insolvenz eines Mieters **20** 86 ff.
- Kündigung, Kündigungserklärung **2** 53; **18** 69 ff.
- Lebensgemeinschaften **2** 59
- Partnerschaftsgesellschaft **2** 106 ff.
- Sozietäten **2** 109 f.
- Tod eines Mieters **18** 118 f.
- Personenschäden**
- Verjährung von Ansprüchen **17** 29
- Pfandrecht des Vermieters** *siehe Vermieter-*
pfandrecht
- Pflicht zur Nutzung der Mietsache** **13** 52
siehe auch Betriebspflicht
- Pflichtenübertragungen auf den Mieter** **13** 26 ff.
- Pflichtverletzungen des Mieters** **13** 195 ff.
siehe auch Vertragsverletzung des Mieters
- Folgen der Pflichtverletzung **13** 196 ff.
- Kündigungsrecht **18** 240 ff.
- Verjährung **17** 15 ff.

Politische Risiken, Versicherungsdeckung 22 26, 28**Pool Re, Terrorismusversicherung** 22 67**Positive Vertragsverletzung**

– Flughafenbetreiber 23 193

– Regress des Versicherers beim Mieter 22 87 ff.

Preisabschlagsvereinbarungen 23 125**Preiserhöhungsklauseln**

– Transparenzgebot 7 134 f.

Preisklauselgesetz (PrKG) 10 130, 133 ff., 139 f.**Preisklauseln** 10 191**Preisklauselverordnung (PrKV)** 10

130, 134 ff.

Prioritätsgrundsatz bei Konkurrenzschutz 23 39**Produkt-Haftpflichtversicherung** 22 107**Protokoll der Übergabe der Mietsache** 14 90 ff.**Prozess und Insolvenz** 20 151 ff.

– Einleitung von Prozessen nach Eröffnung 20 166 ff.

– laufende Prozesse 20 157 ff.

– Unterbrechung 20 157 ff.

– Wiederaufnahme 20 159 ff.

– Zwangsvollstreckung in der Insolvenz 20 151 ff.

Punktation 3 1; 5 29**Quadratmetermiete** 10 56 f.; 14 259 ff.**Quittung bei Rückgabe** 16 49**Radioaktivität und Versicherungen** 22 42, 73**Radiusklausel** 14 136, 129, 180 f.**Rahmenvertrag**

– Abgrenzung zum Mietvorvertrag 3 6

– Rechtsnatur 3 6

Rang

– beschränkte persönliche Dienstbarkeit 21 67 ff.

– Bestehenbleibensvereinbarung 21 70

– Dauernutzungsrecht 21 67 ff.

– Ersatzwert 21 75 f.

Rangvereinbarung in Sicherungsabrede 21 46 ff.**Ratenzahlung der Miete** 10 32, 39**Raummiete**

– Begriff 1 9

Raumordnung 23 106

– Anpassung der Bauleitpläne 23 106

– Einkaufszentren 23 106

– Factory Outlet Center 23 106

Raumtemperatur 14 261 ff.**Räumung** 16 25 ff.

– Allgemeine Geschäftsbedingungen 16 36 f.

– Aussonderungsrecht 20 141, 144 f., 151

– Einrichtungen 16 26

– Endrenovierung 16 36 f.

– gesetzliche Konzeption 16 25 ff.

– Insolvenz des Mieters 20 144 ff.

– kein konkludenter Aufhebungsvertrag 18 268

– Nutzungsentgelt bei nicht ordnungsgemäßer Rückgabe 16 39

– Rückbauverpflichtung des Mieters 13 214 ff.; 16 28 ff.

– Schönheitsreparaturen 16 36 f.

– Teilräumung 16 40 ff.

– Umfang der Pflichten des Mieters 13 214 ff.; 16 25 ff.

– Vermieterpfandrecht, Geltendmachung 16 25

– vertragliche Vereinbarung 16 36 ff.

– Verwirkung des Klagerechts 17 111

– vorzeitige 18 268

– Zwangsvollstreckung in der Insolvenz 20 151 f.

Räumungstitel

– Bedeutung im Prozess wegen Nutzungsent-schädigung 16 119

Räumungsvollstreckung aus notarieller Urkunde 12 11**Rechte der Mietervertragsparteien nach dem UmwG** 2 262 ff.

– Mieterseite 2 264 ff.

– Risikobelastung 2 265

– Vermieterseite 2 263

Rechtliche Anforderungen an die Mietsache 14 7 ff.

– Baugenehmigung 14 11 ff., 16

– Einhaltung von (DIN-)Normen 14 14, 21

– Erlaubnis, öffentlich-rechtliche 14 13

– Konkurrenzschutz 14 9

– Nutzungsbeschränkungen in WEG-Teilungs-erklärungen 14 15

– Nutzungsgenehmigung 14 12

– öffentlich-rechtliche Zulässigkeit der Nutzung 14 10, 74

– Schwarzbauten 14 11

Rechtsanwälte

– Konkurrenzschutz 14 156 ff.

– Kosten als Verzögerungsschaden 13 177

Rechtsfähigkeit 2 18 ff.**Rechtsmangel der Mietsache** 14 7 ff., 302 ff.

– Abgrenzung zum Sachmangel 14 7 ff.

– Abgrenzung zum Unvermögen 14 76

– anfänglicher unbehebbarer 14 75

– Begriff 14 302 f.

– bei Überlassung der Mietsache 14 75

– Doppelvermietung 14 8, 75, 115, 307

– erhebliche Gebrauchsminderung 14 308

– Konkurrenzschutz 14 9, 304

– Leistungsstörungenrecht, Abgrenzung 14 75 f., 234

– Privatrechte Dritter 14 303 ff.

– Rechte im Sinne von § 536 Abs. 3 BGB 14 303

– Rechtsfolgen 14 309 ff.

– Schadensersatz 14 75, 115

- Untervermietung **14** 305
- Zeitpunkt **14** 306
- Rechtsnachfolge**
- kraft Rechtsgeschäftes *siehe dort* **2** 342 ff.
- Rechtsnachfolger des Mieters **18** 112 ff.
- Zwangsverwaltung **19** 57
- Rechtsnachfolge kraft Rechtsgeschäft 2**
- 342 ff.
- keine Rechtsnachfolge **2** 364 f.
- Parteiwechsel durch Vertrag *siehe dort* **2** 356 ff.
- Parteiwechsel durch Vertragsübernahmeklausel **2** 362 f.
- Übertragung des Handelsgeschäfts eines Kaufmanns *siehe dort* **2** 344 ff.
- Weiterführung unter altem Namen **2** 364 f.
- Rechtswahlklausel 7** 146
- Rechtzeitigkeitsklausel 13** 5, **18** 221
- Reduktion von Verbräuchen 24** 76
- Regelverjährung 10** 279, 296 ff.; **17** 82 ff.
siehe Verjährung
- Regen als versichertes Risiko 22** 22
- Regress des Versicherten (§ 67 VVG)**
- 22** 87 ff.
- Regressverzicht des Feuerversicherers 13** 29, 51 f.
- Reichsgericht**
- Rechtsprechung zum Konkurrenzschutz **14** 116 f.
- Renovierungen** *siehe auch Schönheitsreparaturen*
siehe auch Instandhaltung, Instandsetzung
- abwohnbare Mieterleistungen **18** 84
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 124; **13** 155 ff.; **16** 36 f., 144
- Anfangsrenovierungen **12** 9
- Aufhebungsvertrag, Schlussrenovierungen **18** 273
- Ausschluss des Kündigungsrechts **18** 84, 147
- Summierungeffekt **7** 112; **13** 158; **16** 144
- Verjährung von Ansprüchen **17** 16, 34
- Rentabilitätsvermutung 14** 340
- Reparatur der Mietsache** *siehe Instandsetzung*
- Repräsentant nach Versicherungsrecht 22** 104 ff.
- Risikosphären 13** 28, 33, 145; **14** 91, 344
- Risikoverteilung im Mietverhältnis 12** 1 ff.; **14** 47 ff.; **23** 33 f., 67 ff. *siehe auch Gewinnerwartung des Mieters*
- Betriebspflicht **13** 108 ff.
- culpa in contrahendo **23** 86
- Geschäftsgrundlage **13** 107 ff.; **14** 47 ff., 237, 271 ff.; **23** 74 f.
- Mietminderung **23** 68 ff.
- Shoppingcenter **14** 48 ff., 237, 271 ff., 277; **23** 33 f., 67 ff.
- Umsatzmiete **23** 81
- Umweltmängel der Mietsache **14** 271 ff.
- unvollständige Vermietung **23** 71
- vertragliche Übernahme des Ertragsrisikos **14** 48; **23** 79 ff.
- Verwendungsrisiko **14** 48 ff., 237
- Werbewirksamkeit **23** 70
- Rohrbruch**
- Verkehrsrückerstattungspflicht des Vermieters **14** 216
- versicherte Gefahr **22** 15 ff.
- Rolltreppen**
- Verkehrsrückerstattungspflicht des Vermieters **14** 216
- Rubrum 2** 1 ff., 44, 81 f., 94, 124
- Rückbauverpflichtung 13** 214 ff.; **16** 26 ff.
siehe auch Räumung
- Rückgabe der Mietsache 13** 207 ff.; **16** 1, 4 ff.
- Abschalten von Wasser, Strom etc. **16** 59 f.
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **16** 36 f.
- Anspruchsvoraussetzungen **16** 4 ff.
- Begriff der Rückgabe **16** 6 ff.
- Beseitigungspflicht des Mieters **13** 214 ff.
- Besitzaufgabe **13** 211 f.
- Besitzeinräumung **13** 211, 213 ff.; **16** 13 ff.
- Betriebsübergang **16** 62 f. *siehe dort*
- Beweislast **16** 54
- Dritte **13** 221 ff.
- Einrichtungen, Beseitigung **13** 214 ff.; **16** 28 ff.
- Einstweilige Verfügung des Mieters **16** 56
- Einstweilige Verfügung des Vermieters **16** 57
- Fälligkeit der Rückgabepflicht **13** 208 f., 226
- Herausgabenspruch, Abtretung **16** 18
- Herausgabenspruch gegenüber Dritten **13** 211; **16** 60
- Hinweisschild auf neue Adresse des Mieters **16** 35
- Insolvenz des Mieters **20** 131 ff.
- Kaufmännisches Bestätigungsschreiben **16** 55
- Makler **16** 19, 92
- Mitbesitz **16** 16, 22
- Ort **16** 12
- Quittung **16** 49
- Räumungspflicht, Umfang **16** 25 ff. *siehe Räumung*
- Rückbauverpflichtung **16** 28 ff.
- Rückgabeprotokoll **16** 48 ff.
- Rückgabetermin **16** 20, 91
- Schlüssel **13** 212 f.; **16** 15 ff., 92
- Sequestration **16** 57
- Teilrückgabe **13** 218 ff.; **16** 40 ff.
- Treuhänder, Rechtsanwalt **13** 210
- Untermieter **13** 221 ff.; **16** 14, 22 f., 96 f.
- verbotene Eigenmacht des Vermieters **16** 56 ff.
- verbotene Eigenmacht eines Dritten **13** 222
- Verschlechterung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch **16** 43 ff.
- verspätete Rückgabe **16** 64 ff.
- vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache *siehe dort*
- Verwirkung **13** 228

- Vorenthalten der Mietsache **16** 86 ff.
- vorzeitige Rückgabe **16** 10 f.
- Zeitpunkt **16** 7 ff.
- Zurückbehaltungsrecht, Ausschluss **16** 47
- Rückgewähranspruch des Garanten** **12** 290
- Rückgriffsanspruch des Garanten** **12** 291
- Rücktritt des Versicherers** **22** 91b ff.
- Rücktritt im Mietvertrag** **13** 171 f., 189 f.; **18** 3, 18 ff.
- Ausschluss **13** 172
- gesetzliche Rücktrittsrechte **18** 18 ff.
- Insolvenz des Mieters (§ 109 Abs. 2 Satz 1 InsO) **20** 72 f.
- Konkurrenz zu § 543 BGB **18** 19
- Rücktrittsvorbehalt in AGB **18** 22
- Umdeutung in außerordentliche fristlose Kündigung **18** 20
- unberechtigter Rücktritt **18** 23
- vertragliche Rücktrittsrechte **18** 22 f.
- Vorrang mietrechtlicher Sonderregeln **18** 20

- Sachmangel** *siehe Mängel der Mietsache*
- Sachverständigengutachten, Kosten** **16** 208
- Sale-and-Lease-Back** **1** 45; **6** 149; **21** 2
- Salvatorische Klausel**
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 57, 147 ff., 176
- bei Wertsicherungsklauseln **10** 142
- Samstag, Fälligkeit** **10** 258
- Sanierung von Böden** **23** 210 ff. *siehe auch Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)*
- Sanierungsgebiet**
- Beendigung eines Mietverhältnisses **18** 277 f.
- Schadenregulierung**
- Gebäude-Versicherung **22** 81 ff.
- Haftpflichtversicherung **22** 121 ff.
- Schadenseinheit, Grundsatz** **17** 106
- Schadensersatz**
- Abdingbarkeit **14** 346 ff.
- Abmahnung **2** 218
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **14** 348
- Anfangsmängel **2** 220
- Arbeitnehmer, Schadensersatz gegen den Vermieter **14** 342
- Arglist (§ 536d BGB) **14** 347
- Aufhebungsvertrag **18** 272
- außerordentliche fristlose Kündigung **18** 173 ff.
- Beschaffung von Ersatzräumen **18** 180
- Betriebspflicht, Verstoß **13** 118
- Betriebsunterbrechung **23** 192
- Beweislast **14** 344 f.
- Differenzmethode **13** 185; **14** 340
- Dissens **5** 37
- Doppelvermietung **14** 115
- Duldungspflicht, Verstoß **13** 136
- einvernehmliche Aufhebung **18** 176 f.
- entgangener Gewinn **13** 186 f.; **14** 339, 341
- Ersatzräume, Kosten **14** 341; **18** 180
- Flughafen **23** 192 ff.
- Gebrauchsbeeinträchtigungen des Mieters **14** 109, 331
- Gewerbliche Weitervermietung **2** 233
- Gläubiger nach Veräußerung **2** 219
- Grundstücksmietete **23** 217 ff.
- Insolvenz des Mieters **20** 74, 78, 87, 90, 126
- Insolvenz des Vermieters **20** 92, 97 ff., 130
- Konkurrenzschutz **14** 190
- Kündigung nach Zwangsversteigerung **19** 43
- Maklerprovision **14** 40 f.
- Mängelanzeigespflicht, Verstoß **13** 82 ff.
- Mängel der Mietsache **14** 329 ff. *siehe Schadensersatz wegen Mietmängeln (§ 536a BGB)*
- Mietausfall **18** 178, 179
- Mitverschulden **14** 343
- Nichterfüllungsschaden **14** 339
- Nichtleistung der Miete **13** 169 f.
- nutzlose Aufwendungen **14** 340
- Nutzungsentschädigung **16** 64 ff., 119 ff.
- Rechtsanwaltskosten **13** 177
- Rechtsmangel **14** 75, 115
- Rentabilitätsvermutung **14** 340
- Schadensersatz statt der Leistung bei beendetem Mietverhältnis **16** 141 f.
- Schadensersatz statt der Leistung bei Verzug des Mieters **13** 174
- Schadensminderungspflicht des Vermieters **16** 130, 208 f., 331; **20** 81
- Schönheitsreparaturen, nicht durchgeführte **13** 165; **16** 143 ff.
- Selbsthilferecht des Mieters **14** 349
- Umfang des Schadens **16** 127
- Umzug **18** 180
- Unterlassungsanspruch **2** 203
- Verjährung **17** 7 ff., 26
- Verzug **14** 338; **16** 121 ff.; **18** 219
- Vorenthalten der Mietsache **16** 121 ff.
- Vorteilsausgleichung **2** 222; **13** 188
- vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses **16** 320 ff.
- „weiche“ Patronatserklärung **12** 263, 270
- Zwangsverwaltung der Mietsache **19** 65
- Schadensersatz wegen Mietmängeln (§ 536a BGB)** **14** 329 ff.
- Abdingbarkeit **14** 346 ff.
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **14** 348
- anfängliche Mängel **14** 330 ff.
- anfänglicher Rechtsmangel **14** 75
- Anspruchsberechtigter **14** 342
- Arbeitnehmer **14** 342
- Arglist (§ 536d BGB) **14** 347
- Beweislast **14** 344 f.
- Doppelvermietung **14** 115
- Flughafen **23** 194
- Garantiehafung des Vermieters **14** 330 ff.

- Mitverschulden des Mieters **14** 343
- nachträgliche Mängel **14** 336 ff.
- Selbsthilferecht des Mieters **14** 341
- Umfang des Anspruchs **14** 339 ff.
- Veräußerung der Mietsache **14** 333
- Verhältnis zu anderen Gewährleistungsrechten **14** 365
- Verschulden **14** 332, 336
- Verzug mit der Mangelbeseitigung **14** 350 f.
- Schadensminderungspflicht des Vermieters** **16** 127, 316; **20** 81
- Schadstoffbelastung**
- Mangel der Mietsache **14** 267
- Scheingeschäft**
- anderer Nutzungszweck **5** 49
- Rechtsfolge **5** 47
- Strohmangengeschäft **5** 50
- Zwangsversteigerungsverfahren **5** 48 ff.
- Scheinkonsens** **5** 34
- Scherzerklärung** **5** 51
- Schickschuld** **10** 248 f.
- Schiedsgutachten** **10** 181
- Schiedsgutachten zur Anpassung der Miet-
höhe** **10** 193 ff.
- Kosten **10** 199
- Neuverhandlung **10** 197 f.
- Schiedsgutachter **10** 193
- Toleranzschwelle **10** 195
- unbillige Entscheidung **10** 194
- Schiedsgutachtenklausel**
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 156 f.
- Schiedsklausel**
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 155 ff.
- Schikaneverbot** **13** 124
- Schimmelpilzbefall**
- Mangel der Mietsache **14** 268
- Schlüsselerückgabe**
- Beginn der Verjährungsfrist **17** 47 f.
- Rückgabe der Mietsache **13** 212 f.; **16** 15 ff., 93 f.
- Teilrückgabe **13** 218; **16** 16, 42
- Transportrisiko **16** 21
- Schlüsselübergabe** **5** 8, 16, **14** 54 ff.
- Schmerzensgeld**
- culpa in contrahendo **4** 47
- Schnee als versichertes Risiko** **22** 22, 24, 27, 34, 37, 46
- Schönheitsreparaturen**
- Abhilfefrist **18** 162, 163
- Abmahnung bei Unterlassen **18** 162
- Abriss des Mietobjekts durch Vermieter nach Vertragsende **16** 216
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 124; **13** 182 ff.; **16** 36 f., 143 ff.
- Auszug des Mieters ohne Schönheitsreparaturen **16** 189 ff.
- Begriff **13** 163, 166 f.
- Beweislast **16** 224 f.
- Duldungspflichten des Mieters **13** 119 ff.
siehe dort
- Durchsetzung **13** 165; **16** 225
- Entbehrlichkeit von Leistungsaufforderung und Fristsetzung **16** 179 ff.
- ergänzende Vertragsauslegung **5** 109
- Erhaltungspflicht des Vermieters **14** 209
- Fälligkeit **13** 164; **16** 146 ff.
- Fristen **13** 162 f.
- Fristenpläne **16** 148 ff.
- Fristsetzung **16** 164 ff.
- Geschäftsführung ohne Auftrag **16** 227 f.
- Gutachterkosten **16** 208
- Hauptleistungspflicht des Mieters bei Übertragung **13** 152
- Höhe des Schadensersatzanspruchs des Vermieters **16** 217
- Insolvenz des Mieters **20** 62, 92, 146
- Leistungsaufforderung **16** 170 ff.
- Leistungshindernisse **16** 159
- Leistungsverweigerung des Mieters **16** 181 ff.
- Mehrheit von Mietern **16** 171
- Mitwirkungshandlung des Vermieters **16** 178
- Nachmieter **16** 212
- nicht fachgerechte Schönheitsreparaturen **16** 211
- prozessuale Fragen **13** 165; **16** 225
- Qualitätsmaßstab **13** 161
- Quotenklauseln **16** 155
- Renovierungsarbeiten größeren Ausmaßes **16** 167
- Renovierungsintervalle **13** 155 ff.
- Schadensersatzpflicht des Mieters **13** 165; **16** 143 ff.
- Summierungseffekt **7** 112; **13** 159; **16** 144
- tatsächliches Schadensersatzverlangen des Vermieters **16** 200 ff.
- Teilleistung des Mieters **16** 162 f.
- überraschende Klausel **7** 73
- Übertragung der Pflicht auf den Mieter **13** 151 ff.
- Umbau der Mietsache nach Vertragsende **16** 213
- Umfang des Schadensersatzanspruches **16** 203 ff.
- ungerechtfertigte Bereicherung (§§ 812 ff. BGB) **16** 232
- Unklarheitenregelung **7** 92
- Unterlassen des Mieters **13** 165, 190
- Veräußerung der Mietsache **16** 221 ff.
- Verjährung von Ansprüchen **16** 220; **17** 7, 16, 33 f., 55 f.
- Vorteilsausgleichung **16** 210
- während der Vorenthaltung der Mietsache **16** 110
- Zeitmietverträge **16** 214
- Zwangsverwaltung der Mietsache **19** 81

Schornsteinreinigung

- Betriebskosten **11** 131

Schriftform

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 53, 157 f.
- Anbotungsverpflichtung **3** 83 f.
- Änderung des Mietvertrages **6** 63 ff.
- Anlagen **6** 47 ff., 82; **23** 145
- Anmietrecht **3** 76 f.
- Anwendungsbereich **6** 11 ff.
- Aufklärungspflicht **4** 15
- Auflockerungsrechtsprechung **6** 46, 56, 74
- Auslegung des Mietvertrages **6** 34
- Beweislast **6** 111
- Bürgschaft **12** 148 f.
- Dissens **5** 32 f.
- Einheitlichkeit der Vertragsurkunde **6** 40 ff.
- Einwand unzulässiger Rechtsausübung **6** 103 ff.
- elektronische Form **6** 116 ff.
- Erlaubnis zur Untervermietung **15** 25 ff.
- Formmängel **6** 24 ff.
- Funktionen **6** 7
- Grundstückserwerber **6** 106
- Hausordnung **6** 32, 36
- Heilung eines Formmangels **6** 109 ff., 151 ff.
- Hotelpacht **23** 143
- infektiöse Wirkung **6** 77
- Inventarverzeichnis **6** 55; **23** 144 ff.
- Kündigung **18** 28 f.
- Kündigungsausschluss **18** 94 ff.
- Mietvertrag **6** 3 ff.
- Mietvorvertrag **3** 18 f.; **6** 12
- Nachtrag **6** 63 ff., 84, 95
- nachträgliche Herbeiführung **6** 107 ff.
- Nebenkostenabrechnung **11** 195
- Notarielle Beurkundung **6** 135 ff.
- Optionserklärung **9** 26
- praktische Hinweise **6** 61 f.
- Rechtsfolge der Nichteinhaltung **6** 5 ff., 92 ff.
- Rubrum *siehe dort*
- Telefax **6** 88
- Umfang des Schriftformerfordernisses **6** 21 ff.
- Untermiet- und -pachtverträge **6** 11, 32
- Unterschrift **6** 79
- vereinbarte Schriftform **6** 125 ff.
- Verhandlungsprotokoll **3** 37
- Verlängerungsklausel **6** 11
- Vertragsanpassung **8** 70
- Vertragspartner **2** 6, 38, 124
- Vertreter **6** 90
- Voraussetzungen **6** 17 ff.
- Vormietrecht **3** 59 f.; **6** 12
- Vorsorgeklausel **6** 62

Schriftformklausel

- Kündigung **18** 28
- Untermietverträge **15** 25 ff.

Schuldanerkenntnis, negatives

- Rückgabe der Mietsache **16** 51

Schuldbeitritt **12** 20, 293 ff.

- Abgrenzung zur Bürgschaft **12** 295, 298
- Ausgleichsanspruch des Beigetretenen **12** 302
- Form **12** 298
- Gesamtschuldverhältnis **12** 293
- keine Mitmieter **12** 296
- Sicherungsfall **12** 299
- Subsidiarität des Beigetretenen **12** 299
- teilweise Akzessorität **12** 295

Schuldrechtsreform

- Verjährung **10** 281 f., 291, 297

Schutzbereich des Mietvertrages **2** 15; **14** 342

- Anspruchsberechtigung für Schadensersatz **14** 342

Schwacher Insolvenzverwalter **20** 4, 16, 20, 29 ff. *siehe auch Insolvenzverwalter, vorläufiger***Schwarzbau als Mietsache** **14** 11**Schwebende Verhandlungen, Hemmung der Verjährung** **17** 91 ff.**Scratching** **14** 260**Selbstständiges Beweisverfahren**

- in der Insolvenz **20** 158
- Verjährungsunterbrechung **10** 282, 304; **17** 90

Selbstschuldnerische Bürgschaft **12** 172 ff.

siehe auch Bürgschaft

Selbsttötung des Mieters **18** 116 ff.**Selbstvornahmerecht des Mieters** **16** 226 ff.

siehe auch Aufwendungsersatzanspruch des Mieters (§ 536a Abs. 2 BGB)

- Mitverschulden des Mieters **14** 343
- Schönheitsreparaturen **13** 206

Sequestration

- Anordnung der Zwangsverwaltung **19** 53
- Sicherung des Rückgabeanspruches **16** 57

Shoppingcenter **23** 5, 10 ff.

- Ankermieter **23** 29
- außerordentliche Kündigung **23** 68 ff.
- Begriff **23** 10 ff.
- Betriebspflicht des Mieters **13** 96 ff.; **23** 14 ff. *siehe dort*
- Ertragsrisiko **14** 47 f.; **23** 33 f., 67 *siehe Risiko- verteilung im Mietverhältnis*
- Factory Outlet Center **23** 6, 101 ff. *siehe dort*
- Garantiezusage **23** 83 f.
- Gesamtkonzept **23** 82
- Geschäftsgrundlage **14** 47 ff., 237, 277 ff.; **23** 74 f.
- konkludente Betriebspflicht **23** 28
- Konkurrenzschutz **14** 133 ff., 138; **23** 35, 39 ff. *siehe dort*
- Leerstand **14** 48
- Management **23** 97 ff.
- Mangel der Mietsache **14** 47 f., 237, 277 ff., 298; **23** 33 f., 69 ff.
- Mieterflucht **23** 36
- Mietminderung **23** 68 ff.

- Risikoverteilung **14** 47 f.; **23** 33 f., 66 ff.
siehe dort
- Veräußerung **23** 53
- vertragliche Übernahme des Ertragsrisikos **23** 79 ff.
- vollständige Vermietung **23** 71 ff.
- Werbegemeinschaft **23** 87 ff. *siehe dort*
- Werbewirksamkeit **23** 70
- Zusicherung **14** 298; **23** 73, 83 f.
- Sicherheitsvorschriften nach Versicherungsrecht** **22** 97 ff.
- Sicherung des Mieters** **19** 44; **21** 1 ff., 13 ff.
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit **21** 14, 29 ff. *siehe dort*
- Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) **21** 16 ff. *siehe dort*
- Eigentümerwechsel **21** 4 ff.
- Insolvenz des Vermieters **21** 8 f., 33, 77 ff.
- Konkurrenzschutz **23** 66
- Rechtsmissbrauch **21** 62 ff.
- Schutzbedürftigkeit von Erstherrn der Mietsache **21** 63 f.
- „sale-and-lease-back“ **21** 2
- Sicherungsabrede **21** 37 ff.
- vorsätzliche Benachteiligung (§ 133 InsO) **21** 83
- Zwangsversteigerung **21** 6 ff., 47, 61 ff.
- Sicherung des Pächters** **23** 146
- Sicherung des Vermieters**
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **12** 40 ff., 66, 69, 104 f., 117 f.
- Aufrechnung, Beschränkung **12** 7
- Barkaution **12** 17, 35, 37, 103 ff. *siehe dort*
- Bürgschaft **12** 20, 137 ff. *siehe dort*
- Dauernutzungsrecht (WEG) **21** 27
- ergänzende Vertragsauslegung **12** 29, 53
- Ergebnisabführungsvertrag **12** 303 ff.
- Erhöhung der Sicherheitsleistung **12** 85 ff.
- Fälligkeit der Sicherheitsleistung **12** 65 ff.
- Garantievertrag **12** 21, 278 ff. *siehe dort*
- gesicherte Ansprüche **12** 52 ff.
- Gestaltung des Mietvertrages **12** 6 ff.
- Höhe der Sicherheit **12** 39 ff.
- Kündigungsrecht **12** 69
- Mitmieter, Fehlverhalten **12** 62
- Patronatserklärung **12** 21, 262 ff. *siehe dort*
- Räumungsvollstreckung **12** 11
- Risikoreduzierung **12** 6 ff.
- Rückgewähr der Sicherheit **12** 91 ff.; **18** 273; **16** 286 ff.
- Schuldbeitritt **12** 293 ff. *siehe dort*
- Sicherheiten **12** 16 ff.
- Sicherungsabrede **12** 28 ff.
- Sicherungsinstrumentarium **12** 6 ff.
- Sicherungsinteresse **12** 1 ff.
- Sicherungsübereignungen **12**, 226, 297
- Sparkonto, Sparbuch **12** 16 f., 126 ff. *siehe dort*
- Treuhandverhältnis **12** 31 ff., 108
- Verfallklauseln **12** 90
- Verjährung **17** 23
- Verjährungsfrist **12** 13
- Verlustübernahmeverträge **12** 23, 303 ff.
- Vermieterpfandrecht **12** 24 f. *siehe dort*
- Versicherungen **12** 14
- Verwertung der Sicherheit **12** 80 ff.
- Vorauszahlung der Miete **12** 6
- Wechsel der Vertragsparteien (§ 566a BGB) **12** 315 ff. *siehe dort*
- Wertpapiere, Verpfändung **12** 260 f.
- Zurückbehaltungsrecht **12** 69
- Sicherungsabrede**
- Beendigung **21** 60
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit **21** 38 ff.
- ergänzende Vertragsauslegung **12** 29, 53
- Form **21** 40
- Inhalt **21** 41
- Rangvereinbarung **21** 46 ff.
- Rechtsgrund **21** 38 f.
- Sicherungsfall **21** 44 f.
- Sicherungsmaßnahmen im Insolvenzverfahren** **20** 20 ff.
- Sittenwidrigkeit** **5** 55 ff.; **8** 56; **10** 40 ff., 120
- Smart Building** **14** 269 f.
- SMS**
- Kündigung **18** 28, 51
- Sondergebiet nach BauGB**
- Einkaufszentren **23** 106
- Factory Outlet Center **23** 106 ff.
- Sondergebietsausweisung **23** 106 ff.
- Sonderkündigungsrechte** **18** 2, 102 ff.; **19** 34 ff.
- Entfallen des Sonderkündigungsrechts **18** 134
- Erbbaurecht, Erlöschen (§ 30 ErbbRVO) **18** 144 f.; **21** 10
- Erhaltung der Mietsache (§ 554 BGB) **18** 136 ff.
- erstmöglicher Termin **18** 103, 104
- formularmäßige Abbedingung **18** 115, 116
- Insolvenz **18** 148, 149
- Insolvenz des Mieters **20** 16, 76, 79, 82 ff.
- Insolvenz des Vermieters **20** 138; **21** 8 f., 33, 77 ff.
- Insolvenzverwalter (§ 109 Abs. 2 InsO) **20** 16, 76 ff., 82 ff.
- Insolvenzverwalter, vorläufiger **20** 16
- juristische Person, Beendigung **18** 116
- Modernisierung der Mietsache (§ 554 BGB) **18** 136 ff.
- Nacherbfolge (§ 2135 BGB) **18** 146 f., 147 f.; **21** 10
- Nießbrauch, Erlöschen (§ 1056 BGB) **18** 140 ff.; **21** 10
- Tod des Mieters (§ 580 BGB) **18** 112 ff.
- Überlegungsfrist **18** 135
- Verlängerungsoption **18** 108
- Verweigerung der Untermieterlaubnis **18** 121 ff.

- Verwirkung **18** 135
- vorläufiger Insolvenzverwalter **20** 16
- Wertsicherungsklausel, Verhältnis **10** 134
Zwangsversteigerung **18** 149; **19** 21 f., 34 ff.;
20 137 f.; **21** 6 f., 61 ff. *siehe Sonderkündigungs-*
rechte nach § 57a ZVG
- 30-Jahres-Verträge (§ 544 BGB) **18** 104 ff.
- Sonderkündigungsrechte nach § 57a ZVG**
18 149; **19** 34 ff.; **20** 137 f.; **21** 6 f.
- Ausschluss **21** 7 f.
- dingliche Sicherung des Nutzungsrechts **19** 44;
21 13 ff., 61 ff.
- Einschränkung durch Finanzierungsbeiträge
des Mieters **19** 35 ff.
- Einschränkungen nach Treu und Glauben **19**
36
- Frist und Form **19** 41
- Hotelpacht **23** 146
- Kündigungstermin **19** 37 ff.; **21** 7
- Schadensersatzansprüche des Mieters **19** 43
- Überlegungsfrist des Erstehers **19** 38
- Sonderzahlungen des Mieters** **10** 201 ff.
- Ablösevereinbarungen **10** 201, 223 ff.
- Abstandsvereinbarungen **10** 201, 223 ff.
- Baukostenzuschüsse **10** 201, 233 ff. *siehe dort*
- Mieterdarlehen **10** 203 ff.
- Mietvorauszahlungen **10** 201, 214 ff.
- Untermietzuschlag **10** 230 ff.
- Vertragsabschlussgebühr **10** 229
- Sonnenstudio**
- Mietzweck **14** 31
- Schutz anderer Mieter **14** 17
- Sonntag als Tag der Rückgabe der Mietsache** **16** 8
- Sorgfalt des Mieters** **13** 67, 95 *siehe auch Ob-*
hutspflicht siehe auch Vertragsverletzung des Mieters
- Sortiment** *siehe Warensortiment*
- Sozietäten** **2** 109 f., 310 ff.
- Konkurrenzschutz **14** 156 ff.
- Spannungsklauseln** **10** 167 ff.
- Sparbuch, Sparkonto**
- Banken-AGB **12** 130 f.
- dinglicher Vollzugsakt **12** 127
- formularvertragliche Vereinbarung **12** 131
- Klage auf Pfandfreigabe **16** 315
- Kündigungsfrist **12** 132
- Mietsicherheit **12** 18 f., 126 ff.
- Nachweispflichten des Vermieters **12** 133 ff.
- Sicherungsabtretung **12** 19, 126
- Sperrvermerk **12** 18 f., 129
- Verwertung **12** 133
- Spezialimmobilien** **23** 1 ff.
- Begriff **23** 2 ff.
- Factory Outlet Center **23** 6, 101 ff. *siehe dort*
- Flughäfen **23** 7, 178 ff. *siehe dort*
- Grundstücke **23** 9, 197 ff. *siehe dort*
- Hotels **23** 8, 130 ff. *siehe dort*
- Shoppingcenter **23** 5, 10 ff. *siehe dort*
- Sphärenhaftung des Mieters** **13** 27 f.
- Sprinkleranlagen, Versicherungsschutz**
22 16 f.
- Staffelmiete** **10** 15, 119 ff.
- Begriff **10** 15, 119 f.
- Beschränkungen **10** 127
- Form **10** 122
- Grenzen **10** 126 f.
- Vorteile **10** 121
- Wertsicherung durch Indexierung **10** 125
- Starker Insolvenzverwalter** **20** 3 f., 16, 22 ff.
siehe auch Insolvenzverwalter, vorläufiger
- Starkregenerenisse** **14** 195, 216, 280
- Stellplatz**
- Schriftform **6** 32, 36
- umsatzsteuerliche Teilloption **10** 115 f.
- Stellvertretung** **2** 24 ff.
- Anscheinsvollmacht **2** 32
- Außen-GbR *siehe auch dort* **2** 71 ff.
- der Juristischen Person **2** 123 f.
- Duldungsvollmacht **2** 31
- Hausverwalter **2** 29
- Kündigung **18** 60 ff.
- Nicht rechtsfähiger Verein *siehe auch dort* **2** 94 f.
- Partnergesellschaft **2** 106 f.
- Schriftform **6** 26, 90
- Vertreter ohne Vertretungsmacht *siehe auch dort*
2 34 ff.
- Vollmacht **2** 25 ff.
- Vollmachtsklausel **2** 28; **7** 160 ff.; **18** 60, 72
- Zurückweisung (§ 174 BGB) **18** 61 ff.
- Steuerberater**
- Konkurrenzschutz **14** 156 ff.
- Steuerverbindlichkeiten, Haftung bei Betriebsveräußerung** (§ 75 AO) **23** 163
- Stillschweigende Verlängerung** (§ 545 BGB)
9 48 ff.
- Störung der Geschäftsgrundlage** *siehe Geschäftsgrundlage*
- Straßenreinigung**
- Betriebskosten **11** 127
- Streik als versichertes Risiko** **22** 26 f.
- Streitverkündung** **13** 114
- Streitwert bei Mängeln der Mietsache**
14 391
- Strohmanngeschäft** **5** 50
- Strom**
- Insolvenz des Vermieters **20** 106
- während Vorenthaltens der Mietsache **16** 59 f.,
103
- Stufenklage**
- bei Barkaution **16** 314
- Stundung**
- Herausgabeanspruch nach Kündigung **18** 157
- Sturm**
- als versichertes Risiko **22** 20 ff., 27, 31, 34 f., 46
- Sturmversicherung **22** 20 ff.
- Subjektiver Fehlerbegriff** **14** 232

Summierungseffekt

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 112; **13** 158; **16** 144

Supermarkt und Konkurrenzschutz **14** 143, 146 f.; **23** 45, 58

TA-Luft **23** 219

Tankstelle und Bodenverunreinigungen **13** 16, 49; **23** 219

Täuschung

- durch positives Tun **5** 77
- durch Unterlassen **5** 78
- Anfechtung **5** 76 ff.

Technische Normen

- Nichteinhaltung als Mangel der Mietsache **14** 265

Technologiezentrum, vertragsgemäßer Gebrauch **13** 36

Teilklausivmiete **10** 9; **11** 44

Teilkündigung **18** 43 ff.

Teilleistung

- der Miete **18** 223
- der Überlassung der Mietsache **14** 66
- Teilrückgabe der Mietsache **13** 218 ff.

Teilungserklärung nach WEG

- Nutzungsbeschränkung **14** 15, 43, 303
- Rechtsmangel **14** 303

Teilungsversteigerung **19** 45 *siehe auch Zwangsversteigerung*

Telefax

- Kündigung **18** 28
- Zugang der Kündigung **18** 51 f.
- Zurückweisung (§ 174 BGB) **18** 62

Telegramm

- Kündigung **18** 28

Temperatur der Mieträume **14** 261 ff.

Termin der Kündigung **18** 31

Terrorismus-Versicherung **11** 132; **22** 42, 66 ff.

- Extremus **22** 69 ff.
- Lloyds **22** 73
- Pool Re **22** 67

Tierhaltung durch Mieter

- Kündigungsgrund **18** 243

Tilgungsbestimmung bei Mietzahlung **10** 243 ff.

Tod einer Partei **2** 314 ff.

- Anteilsübertragung **2** 321 f.
- GbR-Gesellschafter **2** 325 ff.
- Gesamtrechtsnachfolge **2** 318 ff.
- Kaufmann **2** 323 f.
- Miterbe **2** 328 f.
- Nießbrauchsberechtigter **2** 330 f.
- Sonderkündigungsrecht **18** 115 ff.

Totaldissens **5** 36

Tragfähigkeit **14** 20, 87, 240, 266, 299

Tragfähigkeit von Decken und Fundamenten **14** 20, 240, 266

Transparenzgebot

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 129 ff.
- Bestimmtheitsgebot **7** 135
- Einzelausprägungen **7** 135
- Nebenkosten **7** 135
- Unternehmer **7** 132 f.
- Verbraucher **7** 131
- Verständlichkeitsgebot **7** 135

Treppe

- Mängel **14** 242
- Verkehrssicherheit **18** 211
- Verkehrssicherungspflicht des Vermieters **14** 214, 216

Treu und Glauben

- arglistige Täuschung **5** 82
- Gewährleistungsausschluss **14** 381 ff.
- Kündigungsausschluss **18** 91
- wichtiger Grund zur Kündigung **18** 259 ff.

Treuhandverhältnis bezüglich Mietsicherheit **12** 31 ff., 108

Trinkwasser

- Mangel der Mietsache **14** 268 f.

Triple-Net-Miete **10** 21; **13** 150; **22** 106

Überbelegung der Mietsache

- Kündigungsgrund **18** 243

Überforderung des Bürgen **12** 156

Übergabe der Mietsache *siehe Überlassung der Mietsache*

Übergabeprotokoll **13** 8; **14** 87 ff.; **14** 90 ff., 204, 370

Übergabetermin **14** 57, 67 ff.

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **14** 69 f.
- Bedeutung **14** 67 f.
- Haftungsbeschränkung **14** 69 f.
- verspätete Übergabe **14** 71 ff.

Übergangsvorschriften

- Fälligkeit der Miete **10** 254
- Verjährung **10** 306 ff.

Übergewichtstheorie **1** 64 ff.

Überlassung der Mietsache **14** 51 ff.

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 125; **14** 61, 69 f.
- Anfängliches Unvermögen **14** 76
- Anfängliche Unmöglichkeit **14** 72 ff.
- Bezugsfertigkeit **14** 69, 88
- Erfüllungsverweigerung **14** 83 f.
- Fixgeschäft **14** 80
- Gebrauchsbeeinträchtigung **14** 51; **18** 191 *siehe dort*
- Hauptleistungspflicht **14** 51
- Inhalt der Überlassungspflicht **14** 51 ff.
- Kündigungsrecht wegen verspäteter Überlassung **14** 69
- Mietbeginn und Übergabe **14** 57 ff.
- nachträgliche Unmöglichkeit **14** 77
- räumliche Grenzen der Überlassungspflicht **14** 63 ff.

- Rechtsmangel **14 8**
- Schlüssel **14 54 ff.**
- Teilleistung **14 66**
- Übergabetermin **14 57, 67 ff.**
- Übergabeprotokoll **14 90 ff.**
- Übergabezustand **14 85 ff.**
- unbefugte Überlassung an Dritte **18 245 f.**
- Verletzung der Überlassungspflicht **14 71 ff.**
- Verzug **14 78 ff.**
- Werbung an der Außenfläche der Mietsache **14 64 f.**
- Zurückbehaltungsrecht **14 51**
- Zustand bei Übergabe **14 85 ff.**
- Überlassungsentgelte 10 202** *siehe auch Sonderzahlungen des Mieters*
- Übernahme 2 246**
- Übernahme des Mietvertrages**
- Schriftform **6 65 f.**
- Überraschende Klausel**
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **7 64 ff.** *siehe dort*
- Beispielsfälle **7 72 ff.**
- Werbegemeinschaft **23 88**
- Übertragung des Handelsgeschäfts eines Kaufmanns 2 344 ff.**
- auf Vermieterseite **2 354 f.**
- Einzelhandelskaufmann **2 346**
- Firmenfortführung **2 349**
- Vertragsübernahme **2 350**
- Zustimmung des Vermieters **2 347 ff.**
- Überschwemmung als versichertes Risiko 22 30 ff.**
- Übertragung von Pflichten auf den Mieter 13 26 ff.**
- Überweisung der Miete 18 221, 228** *siehe auch Zahlungsverzug*
- Umbauten**
- Räumung der Mietsache **4 23, 16 26 ff.**
- Umdeutung**
- einer Kündigung **18 76, 77**
- eines Rücktritts **18 20**
- Umgehungsgeschäft**
- Geschäftsraumiete **1 70, 73; 5 47, 49**
- Vormietrecht **3 49**
- Umlegungsgebiet**
- Beendigung eines Mietverhältnisses **18 276**
- Umsatz**
- Begriff nach UStG **10 70**
- Schadensersatz bei Umsatzrückgang **14 341**
- zugesicherte Eigenschaft **14 300 f.**
- Umsatzklausel 10 192**
- Umsatzmiete 10 5, 64 ff.**
- Abrechnung **10 73 ff.**
- Begriff **10 5**
- Betriebspflicht **10 76; 13 120, 141; 23 24**
- Ertragsrisiko **23 80**
- Gewinnbeteiligungsklausel **10 192**
- Inhalt **10 66**
- Kontrollrecht des Vermieters **10 73 ff.**
- Mindestmiete **10 69**
- Risikoverteilung **23 82** *siehe Risikoverteilung im Mietverhältnis*
- Umsatzdefinition **10 70 ff.**
- Umsatzklausel **10 192**
- Vorauszahlungen **10 74**
- Zulässigkeit **10 64 ff.**
- Umsatzsteuer**
- Betriebskosten **11 82 ff., 287 ff.**
- ergänzende Vertragsauslegung **5 108**
- Festmiete **10 4**
- Forderung vom Vermieter **10 105**
- Formularverträge **10 106 f.**
- gemischt genutzte Immobilien **10 113 ff.**
- gesonderter Ausweis **10 110**
- „keine umsatzsteuerschädliche Nutzung“ als Mietzweck **14 35**
- Miete **10 73 ff.**
- Nachweispflicht gegenüber dem Finanzamt **10 108**
- Nebenkosten **10 88; 11 82 ff., 287 ff.**
- Nutzungsschädigungen **16 81**
- Option zur Umsatzsteuerpflicht **10 81 ff.** *siehe dort*
- Schadensersatzleistungen **16 322**
- Schadensersatzumfang **16 207**
- Steuerbefreiung **10 79 ff.**
- Umsatz, Begriff **10 70 f.**
- Umsatzsteuervereinbarungen **10 106; 14 35**
- Vertragsanpassung **10 89**
- Vorsteuerabzug **10 82 ff., 92 ff., 105 ff.**
- Umsatzsteuergesetz (UStG)**
- Umsatzbegriff **10 70 f.**
- Umwandlung 2 234 ff.**
- Abspaltung **2 239**
- Aufspaltung **2 239**
- Ausgliederung **2 239**
- Einbringung **2 243 f.**
- Formwechsel **2 241, 255**
- Gründung einer NewCo **2 247**
- Identitätswahrung **2 253 ff.**
- Rechte der Mietvertragsparteien *siehe dort 2 262 ff.*
- Reduzierung auf einen Gesellschafter **2 245**
- Regelungsmöglichkeiten bei Vertragsabschluss **2 269 ff.**
- Spaltung **2 238**
- Übernahme **2 246**
- Universalsukzession **2 253 ff.**
- Vermögensübertragung **2 240**
- Vermögensübertragung nach § 179a AktG **2 248**
- Verschmelzung **2 237**
- Zustimmungserfordernisse **2 257 ff.**
- Umwelt-Haftpflichtversicherung 22 105, 111 ff.**

Umweltmängel der Mietsache 14 271 ff.

*siehe auch Mängel der Mietsache siehe auch Risiko-
verteilung im Mietverhältnis*

Umzug

– Schadensersatz für Kosten **18 180**

Ungerechtfertigte Bereicherung (§§ 812 ff. BGB)

- Nutzungs herausgabeanspruch des Vermieters **16 134 ff.**
- Schönheitsreparaturen **16 219**
- Verhältnis zur Störung der Geschäftsgrundlage **8 17**
- Verwendungsersatzanspruch des Vermieters **16 254 ff.**

Ungestörter Gebrauch der Mietsache 14

93 ff.

Ungezieferbefall

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **13 31**
- Kündigung des Mieters **18 204**
- Mangel der Mietsache **14 268**
- Nebenkosten **11 112**

Unklarheitsklausel

– Allgemeine Geschäftsbedingungen **7 89**

Unmittelbarkeit der Beeinträchtigung 14

47 f., 118, 240 f., 271 ff.

Unmöglichkeit

- Abgrenzung zum Gewährleistungsrecht **14 71 ff., 232 f.**
- anfängliche **14 71 ff., 232**
- Anwendbarkeit des allgemeinen Leistungsstörungsrechts **14 71 ff., 77**
- der Mieterpflichten **13 167 ff.**
- der Überlassung der Mietsache **14 71 ff.**
- der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Mietsache **16 304**
- Gegenleistungspflicht, Schicksal **13 171 f.**
- nachträgliche **14 77, 233**
- Vermögen **14 76**

Unsicherheiteneinrede (§ 321 BGB)

– Insolvenz des Mieters **20 47 f.**

Unterbrechung der Verjährung 10 281, 284 17 91 ff.

Unterbrechung von Prozessen

– in der Insolvenz (§ 240 ZPO) **20 187 ff.**

Unterlassungsanspruch bei Gebrauchsbeeinträchtigungen 14 108

Untermiete

- Abtretung der Mietrechte **15 2**
- Abtretungsklauseln **15 88 ff.**
- Änderung der Nutzungsart **18 134**
- Anfechtung **15 14**
- Anspruch auf Erlaubniserteilung **15 20 ff.**
- Ausgangslage **18 1 f.**
- Ausschluss des Kündigungsrechts **15 17**
- Ausschluss der Untervermietung **15 17**
- Betriebspflicht **15 34**
- Bindung an vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache **14 44 f.**

– Erlaubnis zur Untervermietung *siehe dort*

– Erlaubnispflichtige Untervermietung **15 3 ff.; 18 122**

– Gebrauchsüberlassung **15 3 ff.; 18 123 ff.**

– Gewinnabschöpfungsklausel **15 35, 85**

– Herausgabeanpruch gegen Untermieter **13 219 ff.; 15 60 ff.**

– Haftung für den Untermieter **15 57 ff.**

– Konkurrenz **15 52**

– Kündigung des Mieters **15 54 ff.; 18 121 ff., 194**

– Kündigung des Vermieters **18 245 f.**

– Nutzungsentschädigung **16 78**

– Preisbindungsklausel **15 86 f.**

– Rechtsmängel der Mietsache **14 305**

– Rückgabe der Mietsache **16 14, 18, 22 f.**

– Schutzbereich des Hauptmietvertrags **15 12**

– selbstständiger Gebrauch **15 125**

– Sonderkündigungsrecht des Mieters **15 122 ff.**

– unerlaubte Untervermietung **15 122 ff., 246 f.; 18 76 ff.**

– unselfständiger Mitgebrauch **15 128**

– Untermietzuschlag **10 209 f.; 15 131; 18 31 f., 79**

– Untermietzuschlagsklauseln **18 82 ff.**

– Unter-Untermiete, unbefugte **15 246**

– Verhältnis Mieter/Untermieter **18 10 f.**

– Verhältnis Vermieter/Untermieter **18 12 ff.**

– Verjährung **17 23; 18 74**

– vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache **14 44 f.**

– Verweigerung der Erlaubnis **15 122 ff.**

– Verwirkung des Kündigungsrechts **18 55**

Untermietzuschlagsklauseln 10 228 ff.; 18 82 ff.

Unternehmenspacht 1 19

Untreue des Vermieters (§ 266 StGB)

– Baukostenzuschüsse **10 238**

Unwirksamkeit des Mietvertrages

– Allgemeine Geschäftsbedingungen **7 185 ff.**

– Allgemeines **5 39 ff.**

– Anfechtung **5 60 ff. siehe dort**

– Bestätigung **5 99 f.**

– Beweislast **5 97 f.**

– bewusste Willensmängel **5 46 ff.**

– geheimer Vorbehalt **5 46**

– mangelnde Geschäftsfähigkeit **5 41 ff.**

– Salvatorische Klausel **5 98**

– Scheingeschäft **5 47 siehe dort**

– Sittenwidrigkeit **5 55 ff.**

– Teilunwirksamkeit **5 95 ff.**

– Verstoß gegen Formvorschriften **5 94**

– Verstoß gegen Verbotsgesetz **5 52 ff.**

– Wucher **10 44 ff., 113; 13 2**

Unwirksamkeit von AGB

– Rechtsfolge **7 168 ff.**

- Schadensersatzpflicht **7** 188 ff.
- Unterlassungsanspruch **7** 191 ff.
- Verbandsklage **7** 191 ff.
- Upwards-only-Anpassung** **10** 138, 167
- Urkundsprozess**
- Barkaution **16** 314
- Valutaverhältnis bei Garantie** **12** 218
- Veränderung der Mietsache** *siehe Verschlechterung der Mietsache*
- Veräußerung der Mietsache** **2** 134 ff. *siehe auch Wechsel der Vertragspartei*
- Abdingbarkeit **2** 165, 181 ff.
- Anfechtung **2** 158
- anrechenbarer Baukostenzuschuss **10** 241
- Anwendungsbereich **2** 137 ff.
- Aufrechnung **10** 270
- Barkautionen **12** 318, 322, 334; **16** 313 f.
- Baukostenrückschüsse **10** 251
- Beendigung vor Eigentumsübergang **2** 179 f.
- Bürgschaften **2** 201
- durch Insolvenzverwalter **20** 135 ff.
- Garantiehafung des Vermieters **14** 333
- Insolvenz des Vermieters **20** 135 ff.
- keine Pflicht zur Vertragsanpassung **2** 184
- Konkurrenzschutz **2** 205 ff.
- mehrere Eigentümer **2** 141
- mehrere Erwerber **2** 145
- Mieterdarlehen **2** 215 f.; **10** 209 ff.
- Mietminderung **2** 223
- Mietsicherheiten **2** 185 ff.; **12** 315 ff.
- Möglichkeiten des Erwerbers zur Vertragsbeendigung **21** 5 ff.
- Nebenkosten **2** 203 f.
- Objekt aus der Insolvenzmasse **2** 189
- Patronatserklärungen **2** 186
- Schönheitsreparaturen **16** 221 ff.
- Schutz des gutgläubigen Mieters **2** 173 ff.
- selbstschuldnerische Bürgenhaftung **2** 163
- Sicherung des Mieters **21** 4 ff.
- Sparforderungen **2** 195
- Übertragung von Rechten vor Eigentumsübergang **2** 178
- Veräußerung eines Teils der Mietsache *siehe dort* **2** 166
- Veräußerung vor Überlassung **2** 146
- Verjährungsbeginn **17** 62 f.
- verlorener Baukostenzuschuss **10** 224
- Vermieterpfandrecht **2** 202
- Verpflichtungserklärung des Veräußerers **2** 224 ff.
- Verwendungsersatzansprüche **2** 217
- Wegnahmerecht des Mieters **16** 294 ff.
- Zuschüsse **2** 209 ff.
- Veräußerungsverbot bei Zwangsversteigerung** **19** 8
- Verbandsklage** **7** 191 ff.
- Verbesserung der Mietsache** **18** 136 ff. *siehe auch Modernisierungen*
- Sonderkündigungsrecht des Mieters (§ 554 BGB) **18** 136 ff.
- Verbotene Eigenmacht des Vermieters** **13** 132, 182; **14** 97 ff.; **16** 56 ff.
- Kündigungsrecht des Mieters **14** 359
- Rechtsfolgen **14** 97 ff.
- Zurückhalten von Versorgungsleistungen **13** 182; **14** 212
- Verbotene Eigenmacht eines Dritten**
- Herausgabeanspruch des Vermieters **13** 223
- Verbotsgesetz i. S. v. § 134 BGB** **5** 52 ff.
- Veredelter Rohbau** **13** 155
- Verfall der Mietsicherheit** **12** 90
- Verfallklauseln** **12** 90
- Verfügung, einstweilige** **13** 113 ff., 133 ff., 225; **14** 111–114, 182
- Verfügungsbefugnis**
- Entzug bei Zwangsverwaltung **19** 53
- Verfügungsverbot, gerichtliches**
- Insolvenzverfahren **20** 21 f.
- ohne Insolvenzverwalter **20** 39
- Vergleichsmiete, ortsübliche** **10** 19 *siehe auch ortsübliche Vergleichsmiete*
- Verhandlungszeitraum, Hemmung der Verjährung** **10** 291; **17** 91 ff.
- Verjährung** **10** 279 ff.; **17** 1 ff.
- Abdingbarkeit kurzer Fristen **10** 286
- abgetretene Rechte **17** 44
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 123; **17** 77 ff.
- Ansprüche Dritter **17** 23 f.
- Ansprüche des Mieters **17** 32 ff., 72
- Ansprüche des Vermieters **17** 4 ff., 45 ff., 67 ff.
- Ansprüche gegen Dritte **17** 23 f.
- Aufrechnung **10** 287; **17** 91, 101
- Aufwendungsersatzansprüche des Mieters **14** 354; **16** 258 ff.; **17** 33 ff.
- Beginn der kurzen Verjährung **17** 45 ff. *siehe auch Verjährungsbeginn*
- Berechnung der kurzen Verjährungsfrist **17** 64 f.
- Beschädigung nicht vermieteter Gegenstände **17** 18 ff.
- Beschädigung von Eigentum Dritter **17** 20
- Beweislast **17** 115
- Bürgschaft, Verjährungseinrede **12** 190 ff.; **16** 307
- culpa in contrahendo **4** 56 f.
- Delikt **17** 3, 14, 68, 72
- Erfüllungsanspruch des Vermieters **17** 25
- Ersatzansprüche des Vermieters **17** 66
- Erschwerung der Verjährung **10** 280, 285; **12** 10; **17** 73 ff.
- Gewährleistungsansprüche **17** 41
- Hemmung **10** 300 ff.; **16** 318; **17** 91 ff.

- Höchstfristen bei Regelverjährung **17** 85 ff.
- Instandhaltungsverpflichtung **17** 16
- Klage gegen Bürgen **12** 192
- konkurrierende gesetzliche Ansprüche **17** 67 ff.
- kurze Verjährungsfrist (§ 548 BGB) **10** 275; **17** 1 ff.
- Leistungsverweigerungsrecht **17** 31, 114
- Minderungsrecht **17** 41
- Nebenansprüche des Vermieters **17** 17
- Nebenkosten **11** 241 ff.
- Neubeginn der Verjährung **10** 304 f.; **17** 99 ff.
- Nutzungsentschädigungsansprüche **16** 116; **17** 25
- Personenschäden **17** 29
- Prozess und Verjährung **17** 114 ff.
- Rechtsfolge **17** 31, 114
- Regelverjährung **10** 280, 289, 291, 295 ff., 297 ff.; **17** 77 ff.
- Renovierung **17** 16, 34
- Rücktritt **10** 289 f.
- Sanierung, Ausgleichsansprüche **23** 212 f.
- Schäden nach Mietvertragsende **17** 22
- Schadensersatzansprüche des Mieters **17** 37 f.
- Schadensersatzansprüche des Vermieters **17** 7 ff., 55, 86 f.
- Schönheitsreparaturen **16** 211; **17** 7, 16, 33 f., 55 f.
- Schuldrechtsreform **10** 281 f., 291
- sittenwidrige Schädigung **17** 68
- titulierte Ansprüche **10** 294
- Übergangsvorschriften **10** 307 ff.
- Umgestaltung durch Mieter **17** 14
- Unterbrechung der Verjährung **16** 318; **17** 91 ff.
- Veränderung und Verschlechterung der Mietsache **17** 4 ff., 13, 15
- Verjährungsbeginn **17** 45 ff. *siehe dort*
- Verjährungsfrist, Verkürzung **17** 78
- Verjährungsfrist, Verlängerung **12** 10; **17** 74, 78 f.
- vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten **17** 73 ff.
- Verwendungsersatzanspruch des Mieters **16** 116; **17** 34, 40
- Verzicht auf Einrede **10** 286
- Wegnahmerecht des Mieters **16** 300 ff.; **17** 36 ff., 58, 63
- Wirkung **10** 282, 285; **17** 31, 114
- Zahlung der Miete **17** 25, 82
- Zerstörung der Mietsache **17** 11, 26
- Zurückbehaltungsrecht **10** 278 f.
- Verjährungsbeginn**
- Annahmeverzug des Vermieters **17** 51
- Ansprüche des Mieters **17** 58 ff.
- Ansprüche des Vermieters **17** 45 ff.
- ohne Besitz der Mietsache **17** 49 f.
- Regelverjährung **10** 296; **17** 85
- Rückgabe der Mietsache **17** 45 f.
- Schadensersatz statt der Leistung **17** 74
- Schlüsselübergabe **17** 47 f.
- teilweise Rückgabe von Mietsachen **17** 53
- Veräußerung der Mietsache **17** 62 f.
- Wiederherstellungsanspruch **17** 52
- Verkehrssicherungspflichten** **14** 214 ff., **13** 58, 90 ff. *siehe auch Erhaltung der Mietsache*
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **13** 94
- Erhaltungspflicht des Vermieters **14** 214 ff.
- Flughafenbetreiber **23** 194
- Grenzen der Vermieterpflicht **14** 215
- Haftpflichtversicherung **22** 108, 111
- Kontroll- und Überwachungspflichten des Vermieters **13** 93; **14** 218
- Sorgfaltsmaßstab **13** 95
- Streitverkündung **13** 95
- Übertragung der Pflichten auf den Mieter **13** 91 ff.; **14** 217
- Verletzung **4** 8 ff.
- Vermieter als Pflichteninhaber **13** 90
- Vollstreckung **13** 95
- während Vorenthaltung der Mietsache **16** 105
- Verkehrswert (Gemeiner Wert), Versicherung** **22** 86
- Verlängerungsklauseln** **9** 17 ff.
- Verlorener Baukostenzuschuss** **10** 236 ff.
- Abstandszahlungen **10** 241
- Begriff **10** 236
- Eigentumswechsel **10** 242
- Kündigungsausschluss **10** 237
- Mietdauer **10** 237
- Mietvorauszahlung, Verhältnis **10** 234, 237
- Rückzahlungsanspruch **10** 238
- Sonderkündigungsrecht in der Zwangsversteigerung **19** 34
- Zulässigkeit **10** 236
- Zwangsversteigerung **19** 34
- Verlustübernahmeverträge** **12** 23, 303 ff.
- Vermieter**
- Ansprüche und Rechte bei Pflichtverletzungen des Mieters **13** 166 ff.
- Erhaltungspflichten **14** 192 ff.
- Insolvenz **20** 107 ff. *siehe Insolvenz des Vermieters*
- Sicherung des Vermieters **12** 1 ff. *siehe dort*
- Überlassung der Mietsache **14** 51 ff.
- verkehrswesentliche Eigenschaft **5** 71
- Vermieterpfandrecht** **12** 24 f., 210 ff.
- Anwartschaftsrecht **12** 216, 224 f.
- Durchsetzung (Einstweilige Verfügung) **12** 238
- Entfernung des Pfandobjekts **12** 229 ff.
- Entstehung **12** 211 ff.
- Erlöschen (§ 562a BGB) **12** 229 ff.
- Gegenstand **12** 214 ff.
- gesicherte Forderungen **12** 218 f.
- Insolvenz des Mieters **20** 46, 99 ff., 163
- Insolvenzeröffnungsverfahren **20** 46
- Insolvenzverfahren **20** 99 ff.

- Konkurrenzen zu anderen Sicherungsrechten **12** 223 ff.
- Kundenkarteien **12** 217
- Nutzungsentschädigungsansprüche **16** 83
- Räumung der Mietsache **16** 25 f.
- unpfändbare Sachen **12** 217
- Wegnahmerecht des Mieters, Verhältnis **16** 303, 305
- Wiederaufnahme eines Prozesses **20** 163
- Vermieterwechsel**
- Betriebskostenabrechnung **11** 279 ff.
- Vermietung vom Reißbrett** **9** 8 f.
- Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung** **22** 107
- Verpfändung von Wertpapieren** **12** 22, 260 f.
- Verschlechterung der Mietsache**
- Ansprüche in der Zwangsverwaltung **19** 81
- Verjährung **17** 4 ff.
- Verschlechterung der Vermögensverhältnisse**
- Insolvenz des Mieters **20** 3 ff.
- Kündigung **20** 1, 6 ff.
- Verschmelzung**
- gesetzlicher Übergang des Mietvertrages **12** 341 ff.
- Mietsicherheit **12** 341 ff.
- Verschlechterung der Vermögenslage des Übernehmers **12** 344
- Verschulden**
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **14** 385
- Anwalt **18** 228
- bei Vertragsschluss *siehe culpa in contrahendo*
- des Mieters **18** 215
- des Vermieters **18** 202, 215
- Erfüllungshilfe **18** 229
- nachträgliche Mängel, Schadensersatz **14** 336
- Zahlungsverzug **18** 227 ff.
- Versicherte Gefahren**
- Ausschlussstatbestände bei Allgefahren-Versicherungen **22** 42 f.
- Blitzschlag **22** 4, 6, 9
- Brand **13** 70; **22** 4, 6 ff., 56, 89 f.
- Erdbeben **22** 24, 27, 35
- Erdbeben **22** 24, 27, 36
- Erweiterungen des Versicherungsschutzes **22** 12
- Explosion **22** 4, 6, 10
- Fahrzeuganprall **22** 27, 29 f.
- Flugkörper, Absturz **22** 6, 11
- Hagel **22** 22, 23, 27, 31, 34
- Heizungsanlage **22** 14
- Kernenergie, Radioaktivität **22** 42, 73
- Krieg **22** 42, 73
- Lawinen **22** 22, 24, 27, 42
- Leitungswasser **22** 27, 31, 46, 65
- Mietverlustschäden **22** 48, 59 ff.
- politische Risiken **22** 26, 28
- Regen **22** 22
- Rohrbruch **22** 14 ff.
- Schnee **22** 22, 24, 27, 34, 37, 46
- Streik **22** 27 f.
- Sturm **22** 20 ff., 27, 31, 34 f., 46
- Sturmflut **22** 22, 34, 42
- Terrorismus **22** 42, 66 ff.
- Triple-Net-Mietverträge **22** 106
- Überschwemmung **22** 24, 27, 32 ff.
- unbenannte Gefahren bei All-Risk-Versicherungen **22** 38, 45
- Verkehrssicherungspflicht **22** 108, 111
- Vermieter als Arbeitgeber **22** 112
- Vermieter als Bauherr **22** 112a
- Vermieter als Grundeigentümer **22** 110 f.
- Versicherungen** **11** 132; **22** 1 ff.
- Gebäude-Versicherung **22** 3 ff.
- Haftpflichtversicherung **11** 132; **22** 105 ff.
- Haftungsfreizeichnungen **13** 22
- Sachversicherung **11** 132
- Terrorismusversicherung **22** 42, 66 ff.
- Versicherungsfragen**
- Allgefahren-Versicherung **13** 22; **22** 35 ff., 78
- allgemeine Bedingungen **22** 5
- All-Risk-Versicherung **13** 22; **22** 40 ff., 78
- Anzeigepflicht des Versicherungsnehmers **22** 91 d f., 93 ff.
- Ausschlussstatbestände **22** 42 f.
- Basisdeckung **22** 4, 26
- Besichtigung des Objekts vor Vertragsschluss **22** 92
- Betriebskosten **11** 132; **22** 2, 74 ff.
- Bodenverunreinigungen **22** 57
- Dekontamination von Erdreich **22** 44, 57
- Entschädigungsleistung **22** 81 ff.
- Extended Coverage Versicherung **22** 25 ff.
- Extremus, Terrorismusversicherung **22** 69
- Feuerversicherung nach AFB **22** 4 ff.
- Gebäude-Versicherung **22** 3 ff.
- Gefahren *siehe Versicherte Gefahren*
- Gefahrenerhöhung **22** 94 ff., 104 f.
- Gemeiner Wert, Versicherung **22** 86
- Haftpflichtversicherung **22** 107 ff.
- Hagelversicherung **22** 23
- Haus- und Grundeigentümer-Haftpflicht **22** 110 ff.
- Kostenpositionen **22** 44 f.
- Leitungswasserversicherung **22** 13 ff.
- Neuwertversicherung **22** 82 ff.
- Obliegenheiten des Versicherungsnehmers **22** 91 ff.
- Radioaktivität **22** 42, 66
- Regress des Versicherers beim Mieter (§ 67 VVG) **22** 87 ff.
- Repräsentant **22** 104 ff.
- Rücktrittsrecht des Versicherers **22** 93 f.
- Schadenregulierung bei Gebäude-Versicherung **22** 81 ff.

- Schadenregulierung bei Haftpflichtversicherung **22** 121 ff.
- Sicherheitsvorschriften, Einhaltung **22** 97 ff.
- Sturmversicherung **22** 20 ff.
- Terrorismusversicherung **22** 42, 66 ff.
- Umwelt-Haftpflichtversicherung **22** 113 ff.
- Verkehrswertversicherung **22** 86
- VGB-Versicherungen **22** 46 ff., 59 ff.
- Wohngebäude-Versicherung (VGB) **22** 46 ff.
- Zeitwertversicherung **22** 85
- Zurechnung von Mieterverhalten **22** 104 ff.
- Versicherungskosten**
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **22** 80
- Betriebskosten **11** 132; **22** 2, 67 ff.
- Versicherungspflicht des Mieters 13 29**
- Versorgungsleistungen des Vermieters**
siehe auch Erhaltung der Mietsache
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **13** 30
- Erhaltungspflichten des Vermieters **14** 210 ff.
- Insolvenz des Vermieters **20** 117 f.
- Instandhaltung und Instandsetzung von Versorgungsleitungen **13** 30; **14** 211 f.
- Übertragung auf Mieter **13** 30
- während Vorenthaltens der Mietsache **16** 103
- Zurückhaltung wegen Verzugs mit Zahlungen **13** 183; **14** 212
- Versorgungssperre 13** 183; **14** 98, 212
- Versorgungsunternehmen 14** 213
- Verpätungsschaden** *siehe Verzug*
- Versteckter Dissens 5** 34 ff., 64
- Versteigerung der Mietsache 19** 1 ff. *siehe auch Zwangsversteigerung der Mietsache*
- Verteilungsmaßstab**
- Heizkosten **11** 324 ff.
- Nebenkosten **11** 162 ff.
- Vertragsabschlussgebühr 10** 229
- Vertragsdauer**
- 30-Jahresgrenze (§ 544 BGB) **9** 39 ff.
- Abschlussoptionen **9** 36
- Änderung **9** 15 ff., 37 f.
- Beginn **9** 4 ff.
- Ende **9** 12 f.
- gesetzliche Grenzen **9** 2 f.
- Kündigungsverzichtsklauseln **9** 34 ff.
- Optionsklauseln **9** 22 ff.
- Terminologie **9** 1
- Verlängerungsklauseln **9** 17 ff.
- Vertragsfreiheit **9** 2 f.
- Vertragsfreiheit**
- Grundsatz der Vertragsfreiheit **5** 39 f.
- Vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache 13** 6 ff.; **14** 2 ff., 24 ff.
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **13** 9, 15
- Art der Nutzung **13** 39 ff.
- Beeinträchtigung *siehe Gebrauchsbeeinträchtigung*
- Beschränkung durch Vertrag **14** 36 ff.
- Beschreibung im Mietvertrag **14** 24 ff.
- Beweislastverteilung **13** 8 ff.
- DIN-Normen, Einhaltung **14** 14, 21
- Einzelfälle vertragsgemäßen Gebrauchs **13** 38 ff.
- Erhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs **14** 192 ff.
- Erreichbarkeit der Mietsache **14** 18 f.
- Erweiterung und Fortentwicklung **14** 39 ff.
- Gebrauchsüberlassung an Dritte **13** 35 ff.; **14** 44 ff.
- geeigneter Zustand, Erhaltungspflicht des Vermieters **14** 4
- Gewährleistungsausschluss bei Überschreitung **14** 380
- Grenze **13** 35 ff.
- Haftungsausschlüsse und Haftungsbegrenzungen **13** 19 ff.
- Hauptleistungspflicht des Vermieters **13** 6
- Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen **14** 201 ff.
- Intensität der Nutzung **13** 48 ff.
- Konkretisierungen **13** 16 ff.
- Mängel der Mietsache **14** 240 ff. *siehe dort*
- Pflichtenübertragung auf den Mieter **13** 26 ff.
- rechtliche Anforderungen **14** 7 ff. *siehe dort*
- Rechtsfolgen nicht vertragsgemäßen Gebrauchs **13** 53 ff.
- subjektiver Fehlerbegriff **14** 240
- tatsächliche Anforderungen **14** 17 ff., 240
- Unterlassen der Nutzung, Betriebspflicht **13** 52
- Untermiete **14** 44 f.
- Verkehrssicherungspflichten des Vermieters **14** 214 ff.
- Versicherungspflicht des Mieters **13** 29
- Versorgungsleistungen des Vermieters **14** 210 ff.
- vertragliche Gestaltungen **13** 9 ff.; **14** 5 f.
- Verwendungsrisiko und Störung der Geschäftsgrundlage **14** 47 ff.
- Wechsel des Gebrauchs anderer Mieter **14** 40
- Wohnraum **14** 5
- Zustand der Mietsache bei Übergabe **14** 85 ff.
- Vertragsinhalt**
- essentialia negotii **5** 26, 36
- Inhaltskontrolle bei AGB **7** 94 ff.
- Schranken der Inhaltskontrolle **7** 137
- Vertragsparteien**
- Anscheinsvollmacht **2** 32
- Betreuung **2** 39 ff.
- Bruchteilsgemeinschaften **2** 111 ff.
- Duldungsvollmacht **2** 31
- Ehegatten **2** 56 ff.
- Einzelkaufleute **2** 43 f.
- EWIV (Europäische Wirtschaftliche Interessenvereinigung) **2** 99 ff.
- Gesamthandsgemeinschaften *siehe dort* **2** 60 ff.
- Geschäftsfähigkeit *siehe dort* **2** 18 ff.
- Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) *siehe dort* **2** 62 ff.

- Gesellschafterwechsel *siehe dort* **2** 301 ff.
- Gewerbliche Weitervermietung *siehe dort* **2** 45 ff., 230 ff.
- Gründungsgesellschaften *siehe dort* **2** 283 ff.
- Idealverein **2** 93 ff.
- Juristische Person *siehe dort* **2** 119 ff.
- Kauf bricht nicht Miete (§ 566 BGB) **2** 134 ff.
- Kommanditgesellschaft (KG) **2** 90, 294 ff.
- Kommunaler Zweckverband **2** 297
- Lebensgemeinschaften **2** 59
- Liquidator **2** 337
- Löschung einer eingetragenen Gesellschaft *siehe dort* **2** 332 ff.
- natürliche Person **2** 16 ff.
- Nichtrechtsfähiger Verein *siehe dort* **2** 92 ff.
- Offene Handelsgesellschaft (OHG) **2** 86 ff., 292 f.
- Parteien kraft Amtes **2** 42
- Parteiwechsel durch Vertrag *siehe dort* **2** 356 ff.
- Parteiwechsel durch Vertragsübernahmeklausel **2** 362 f.
- Partnerschaftsgesellschaften/Sozietäten **2** 106 ff., 310 ff.
- Personenmehrheiten/-handelsgesellschaften *siehe dort* **2** 49 ff.
- Rechte der Mietvertragsparteien nach dem UmwG *siehe dort* **2** 262 ff.
- Rechtsfähigkeit **2** 18 ff.
- Rechtsnachfolge kraft Rechtsgeschäft *siehe dort* **2** 342 ff.
- Rubrum **2** 1 ff., 44, 81 f., 94, 124
- Schadensersatz *siehe dort* **2** 218 ff.
- Schriftform **2** 6, 38, 72 ff., 124
- Sozietäten **2** 109 f., 310 ff.
- Stellvertretung *siehe dort* **2** 24 ff.
- Tod einer Partei *siehe dort* **2** 314 ff.
- Übertragung des Handelsgeschäfts eines Kaufmanns *siehe dort* **2** 344 ff.
- Umwandlung *siehe dort* **2** 234 ff.
- Veräußerung der Mietsache *siehe dort* **2** 134 ff.
- Vertragsschluss **2** 8 ff.
- Vertreter ohne Vertretungsmacht *siehe dort* **2** 34 ff.
- Wechsel der Vertragsparteien *siehe dort* **2** 131 ff.
- Vertragsschluss**
 - Annahme **5** 11 ff. *siehe dort*
 - Antrag **5** 3 ff. *siehe dort*
 - Dissens **5** 28 ff.
 - Internet **5** 2; **6** 111 ff.
 - konkludenter Vertragsschluss **5** 15 ff.
 - Mietvertrag **5** 1 ff.
- Vertragsstrafe** **13** 210 ff.
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 123; **13** 202 ff.
 - Höhe der Strafe **13** 205
 - Mieter nicht Unternehmer **13** 206
 - Vorfälligkeitsklausel **13** 203

Vertragsübernahme

- Anfechtung **5** 81 *siehe dort*
- Sicherungsmittel **12** 334 ff.

Vertragsverhandlungen

- Abbruch der Vertragsverhandlungen **4** 28 ff. *siehe dort*

Vertragsverletzung des Mieters **13** 166 ff.

- Abmahnungserfordernis **18** 247
- Auffangtatbestand des § 543 Abs. 1 BGB **18** 256 ff.
- Einzelfälle **18** 243
- erhebliche Vertragsverletzung (§ 543 Abs. 1 BGB) **18** 256 ff.
- Gefährdung der Mietsache **18** 242 ff.
- Kündigungsrecht **18** 240 ff.
- Mietzahlung, Unterlassen **13** 168 ff.
- Nebenpflichtverletzungen **13** 198
- Obhutspflichtverletzung **13** 198, 200
- Sorgfaltpflichtverletzung **13** 198, 200; **18** 242
- unbefugte Überlassung an Dritte **18** 245 f.
- Unmöglichkeit der Leistung **13** 167 ff.
- Untermiete, unbefugte **18** 245 f.
- Verjährung von Ansprüchen **17** 13 ff.

Vertragszweck *siehe Mietzweck***Vertrauensverhältnis, Zerstörung**

- Kündigung des Mietverhältnisses **18** 259, 261

Vertreter ohne Vertretungsmacht **2** 34 ff.

- Annahme **5** 20

Vertretung *siehe Stellvertretung***Verwahrung**

- Abgrenzung zum Mietvertrag **1** 35 ff.

Verwaltungsakt zur Aufhebung eines Mietverhältnisses **18** 4, 275 ff.

- Enteignung **18** 276
- Entschädigungsanspruch **18** 279
- Sanierungsgebiet **18** 277 f.
- Umlegungsgebiet **18** 276

Verwaltungskosten

- Ansetzbarkeit **11** 19 f.
- Begriff **11** 18
- Facility Manager **11** 27 f.

Verwender

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 19 ff.

Verwendungseratz **14** 349 ff.; **16** 260 ff.

- siehe auch Aufwendungseratzanspruch des Mieters (§ 536a Abs. 2 BGB)*

Verwendungsrisiko *siehe Risikoverteilung im Mietverhältnis***Verwendungszweck der Mietsache** *siehe Mietzweck***Verwertung einer Mietsicherheit** **12** 80 ff.

- Sparbuch **12** 133 ff.
- Vermieterpfandrecht **12** 240
- Wertpapiere **12** 261

Verwirkung **17** 103 ff., 117 f.

- Beweislast **17** 118
- Herausgabeanspruch gegen Untermieter **13** 228

- Mängelrechte des Mieters **14** 384
- Nachzahlungsanspruch bei Betriebskosten **11** 217 ff.; **17** 106
- Nachzahlungsanspruch bei Indexmiete **10** 153
- prozessuale Fragen **17** 117 ff.
- Umstandsmoment **17** 105
- Verwendungsersatzanspruch des Mieters **16** 269
- Zeitmoment **17** 104

Verzinsung der Barkaution **12** 116 ff.

Verzinsungspflicht **12** 116 ff.

Verzögerungsschaden **13** 176 ff., 196 *siehe auch* *Verzug*

Verzug

- Annahmeverzug *siehe dort*
- des Mieters **13** 173 ff.
- entgangener Gewinn **13** 186 f.
- Fixgeschäft **14** 80
- Kündigung **13** 189 f.
- Mangelbeseitigung, Schadensersatz **14** 338
- mit Überlassung der Mietsache **14** 75 ff.
- Rücktritt **13** 189 f.
- Schadensersatz statt der Leistung **13** 185
- Verzögerungsschaden **13** 176 ff.
- Verzögerungsschaden bei verspäteter Rückgabe der Mietsache **16** 121 ff.
- Verzögerungsschaden bei verspäteter Übergabe der Mietsache **14** 81
- Vorteilsausgleichung **13** 188
- Zahlungsverzug des Mieters *siehe dort*

VGB-Versicherungen **22** 46 ff., 59 ff.

Vollmacht **2** 25 ff.

- Kündigung des Mietvertrags **18** 60
- Zurückweisung (§ 174 BGB) **18** 61 ff.

Vollmalklausel **2** 28

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 160 ff., 181; **18** 60, 72

Vollständigkeitsklausel

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 167

Vollstreckung

- Betriebspflicht des Mieters **13** 134
- Einstweilige Verfügung **13** 113 f.
- Vollstreckungstitel **19** 3 f.
- Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht **13** 95
- Wegnahmerecht des Mieters **16** 308
- Zwangsversteigerung **19** 1 ff. *siehe dort*
- Zwangsverwaltung **19** 56 ff. *siehe dort*

Vollstreckungsgegenklage

- bei Bürgschaft **16** 318

Vollvermietung

- zugesicherte Eigenschaft **14** 277, 298

Vorausklageeinrede, Verzicht **12** 172

Vorbehalt, geheimer **5** 46

Vorenthaltung der Mietsache **16** 69 ff., 86 ff., 121 ff.

- Nutzungsentschädigungsansprüche **16** 86 ff.
- weitere Schadensersatzansprüche **16** 121 ff.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

(§ 12 BauGB) **23** 105, 111 *siehe auch* *Bauplanungsrecht*

Vorläufiger Insolvenzverwalter *siehe* *Insolvenzverwalter, vorläufiger*

Vormerkung

- Dauernutzungsverhältnis (WEG) **21** 23

Vormietrecht

- Absicherung im Erstvertrag **3** 64
- Änderung des Erstvertrages **3** 53
- anwendbare Vorschriften **3** 44
- Aufhebung des Erstvertrages **3** 52
- auflösende Bedingung **3** 52
- aufschiebende Bedingung **3** 52
- Ausübungsfrist **3** 57
- Ausübungsrecht **3** 48, 57
- Bindung des Erwerbers **3** 71 ff.
- Doppelvermietung **3** 62 ff.
- Form **3** 59 f.
- Incentives **3** 66
- Inhalt **3** 48 ff.
- Maklerabrede **3** 67
- Mitteilungsspflicht **3** 54 f.
- Personengebundenheit **3** 74
- Rechtsfolge **3** 62 ff.
- Rechtsnatur **3** 43
- Rücktrittsrecht **3** 52
- Übertragbarkeit **3** 74
- Umgehungsgeschäft **3** 49
- Veräußerung der Mietsache **3** 72
- Vereitelung **3** 48, 65, 68
- Vererblichkeit **3** 74
- Verzicht **3** 58
- Vormietfall **3** 49 ff.

Vormundschaftsgericht

- Genehmigung **5** 44

Vorrang von Individualabreden

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **7** 76 ff.

Vorschussanspruch

- Aufwendungsersatzanspruch des Mieters **14** 354; **16** 243
- Einstweilige Verfügung **16** 271
- Schönheitsreparaturen **13** 165
- Zwangsverwaltung der Mietsache **19** 66

Vorsteuerabzug **10** 82 f., 92 ff., 105 ff. *siehe auch* *Umsatzsteuer*

Vorteilsausgleichung **13** 188

Vorvertrag *siehe* *Mietvorvertrag* **3** 4 ff.

Vorzeitige Beendigung des Mietvertrages

- Schadensersatzansprüche **16** 311 ff.

Währungsgesetz **10** 133

Warenlager

- Gegenstand des Vermieterpfandrechts (§ 562 BGB) **12** 212

Warensortiment

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **23** 18
- Bindung über Mietzweckvereinbarung **14** 36 ff.

- Factory Outlet Center **23** 115 ff.
- Haupt- und Nebenartikel **14** 139 ff.; **23** 56
- Konkurrenzschutz bei Sortimentsänderung **14** 123; **23** 57
- öffentliches Recht **23** 115 ff.
- Sortimentsbindung **23** 18, 115 ff.
- Wärmecontracting** **11** 105
- Wärmelieferung** **11** 104
- Wärmedämmung** **14** 262
- Warmmiete** **10** 10 ff.
- Bruttowarmmiete **10** 13
- Nettowarmmiete **10** 14
- Warmwasserkosten**
- Betriebskosten **11** 110
- Wartungskosten** **11** 33 ff.
- Wasser**
- Versorgung bei Vermieterinsolvenz **20** 117 ff.
- Versorgungsleistung des Vermieters **14** 210 ff.
- während Vorenthaltens der Mietsache **16** 58, 100
- Wasserkosten**
- Betriebskosten **11** 100
- Warmwasser **11** 110
- Wasserqualität**
- Kündigungsgrund **18** 195
- Wechsel der Vertragspartei** **2** 131 ff. *siehe auch*
Veräußerung der Mietsache
- Abbedingung von § 566a BGB **12** 326
- Gesellschafterwechsel *siehe dort* **2** 301 ff.
- Gewerbliche Weitervermietung *siehe dort* **2** 45 ff., 230 ff.
- Gründungsgesellschaften *siehe dort* **2** 283 ff.
- Löschung einer eingetragenen Gesellschaft *siehe dort* **2** 332 ff.
- Rechte und Pflichten des Erwerbers **12** 315 ff.
- Rechte und Pflichten des Veräußerers **12** 326 ff.
- rechtsgeschäftliche Übertragung des Mietvertrages **12** 334 ff.
- Rechtsnachfolge kraft Rechtsgeschäfts *siehe dort* **2** 342 ff.
- Sicherungsmittel (§ 566a BGB) **12** 163 ff.
- Tod einer Partei *siehe dort* **2** 314 ff.
- Umwandlung *siehe dort* **2** 234 ff.
- Verschmelzung (§ 2 UmwG) **12** 341
- WEG**
- Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) **21** 16 ff. *siehe dort*
- Umsatzsteuerfreiheit **10** 79
- Teilerklärung **14** 15, 42 f., 303
- Zwangsversteigerung **19** 46 ff.
- Wegfall der Geschäftsgrundlage** *siehe Geschäftsgrundlage*
- Wegnahmerecht des Mieters** **16** 2, 263 f.
- Abtretbarkeit **16** 290
- Abwendungsrecht des Vermieters **16** 275 ff.
- Anspruch auf Gestattung der Wegnahme (§ 258 Satz 2 BGB) **16** 273
- Aufwendungen, Abgrenzung **16** 265
- Ausschluss des Wegnahmerechts **16** 295 f.
- Beseitigungspflicht **16** 272
- Beweislast **16** 297 f.
- Einrichtungen, Begriff **16** 264 ff.
- entschädigungslose Übernahme der Einrichtung durch den Vermieter **16** 283
- Gegenstand des Wegnahmerechts **16** 267
- Insolvenz des Vermieters **20** 126
- Nutzungsersatzansprüche des Mieters **16** 274
- Schadensersatzansprüche des Mieters **16** 284
- Trennungsrecht (§ 258 Satz 1 BGB) **16** 272
- Unmöglichkeit der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes **16** 296
- Veräußerung der Mietsache **16** 285 ff.
- Vereitelung durch Vermieter **16** 284
- Verjährung **16** 291 ff.; **17** 36 ff., 58, 63
- Verkauf der Einrichtungen an Nachmieter **16** 277
- Vermieterpfandrecht **16** 294 f.
- Verzicht **16** 274
- Vollstreckung **16** 299
- wesentliche Bestandteile der Mietsache **16** 269
- Weitervermietung**
- kein konkludenter Aufhebungsvertrag **18** 268
- Werbegemeinschaft**
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **23** 88 ff.
- Begriff **23** 87
- Beitragszahlung **23** 96
- Geschäftsführung **23** 97 ff.
- gesellschaftsvertragliche Regelung **23** 94 ff.
- Kündigungsausschluss **23** 95
- „Pre Opening“-Phase **23** 91
- Shoppingcenter **23** 87 ff.
- Vertragsstrafe **23** 92
- Zwangsmitgliedschaft **23** 88 ff.
- Werbung** **14** 64, 120, 128
- Werbung an der Außenfläche der Mietsache** **14** 64
- Werkleistungen als Mietleistung** **10** 32; **13** 3, 206 ff.
- Werkstatt**
- Gesundheitsgefährdung **18** 207
- Werktag** **10** 240
- Werkvertrag**
- Abgrenzung zum Mietvertrag **1** 33 ff.
- Wertersatz** **21** 67
- Wertsicherungsklauseln** **10** 128 ff.
- Allgemeine Geschäftsbedingungen **10** 157
- Basisjahr **10** 149 f.
- Dauernutzungsrecht (WEG) **21** 24
- ergänzende Vertragsauslegung **5** 109
- Indexmiete **10** 25, 129 ff.
- Indexverfall **10** 166
- Gesamtnichtigkeit des Mietvertrags **10** 152
- Gewinnbeteiligungsklausel **10** 192
- Gleitklauseln mit automatischer Mietanpassung **10** 136 ff.

- Kostenelementeklauseln **10** 188 ff.
- Leistungsvorbehalt **10** 176 ff.
- Nebenkostenpauschale **10** 132; **11** 354 ff.
- Preisklauseln **10** 191
- Preisklauselverordnung **10** 130
- prozentuale Änderung **10** 146 ff.
- Salvatorische Klausel **10** 142
- Schriftform **6** 64
- Sonderkündigungsrecht **10** 142
- Spannungsklauseln **10** 167 ff.
- Staffelmiete **10** 125 ff.
- Umsatzklauseln **10** 192
- unangemessene Benachteiligung **10** 144 ff.
- upwards-only-Anpassung **10** 144, 160
- Veräußerung der Mietsache **2** 112 f.
- Verwirkung der Ansprüche **10** 162; **17** 108
- Wesentliche Bestandteile der Mietsache** **16** 269
- Wettbewerbsrecht**
- Konkurrenzschutz **14** 133, 180 f.
- Wettbewerbschutz** *siehe Konkurrenzschutz*
- Wettbewerbsverbote** **14** 180 f.
- Widersprüchliches Verhalten**
- Unwirksamkeit der Kündigung **18** 94
- Wiederaufnahme von Verfahren**
- in der Insolvenz **20** 159 ff.
- Wiederherstellung der Mietsache**
- Verjährung des Anspruchs des Vermieters **17** 11 ff.
- Wirtschaftliche Identität bei Betriebsübergang** **23** 160 ff.
- Wirtschaftlichkeit**
- Betriebskosten **11** 9 ff.
- Wohngebäude-Versicherung (VGB)** **22** 46 ff., 59 ff.
- Wohnraum**
- Begriff **1** 53
- Wohnraummiete**
- Abgrenzung zur Geschäftsraummiete **1** 12, 49 ff., 64 ff.
- Wohnung**
- Begriff **1** 54
- Wohnungseigentum** *siehe WEG*
- Wohnungseigentumsgesellschaft**
- Betriebskosten **11** 290 ff.
- Wucher** **5** 59; **10** 44 ff., 113; **13** 2
- Wucherähnliches Missverhältnis** **5** 58
- Zahlungsunfähigkeit des Mieters** *siehe auch Insolvenz des Mieters*
- kein Ausschluss des Zahlungsverzugs **13** 168; **18** 226
- Zahlungsverbot bei Zwangsverwaltung** **19** 66 f.
- Zahlungsverzug des Mieters**
- Abdingbarkeit der Kündigungsmöglichkeit **18** 238 f.
- Abmahnung entbehrlich **18** 231
- Absendung des Geldes **18** 221
- anwaltliche Beratung, fehlerhafte **15** 229
- Aufrechnung **18** 232 ff.
- Ausschluss einer Kündigung **18** 232
- Auswirkungen auf eine Bürgschaft **12** 98
- Beweislast **18** 236 f.
- Entbehrlichkeit der Abmahnung **18** 175
- Insolvenz des Mieters **20** 15 *siehe dort*
- Kündigungstatbestände **13** 189 f.; **18** 217 f.
- Leistungshandlung **18** 221
- Mahnung **18** 220
- Mietminderung **18** 228
- Mietrückstand **18** 217 f.
- Nebenkosten **18** 219
- Rechtzeitigkeitsklausel **18** 221
- Rücktritt **13** 189 f.
- Schadensersatz **13** 195 ff.
- Teilleistungen **18** 223
- Unwirksamkeit einer Kündigung **18** 232
- Verschulden **18** 227 ff.
- Verzugszinsen **18** 219
- Voraussetzungen einer Kündigung **18** 219 ff.
- Vorteilsausgleichung **13** 185
- Zahlungsunfähigkeit **18** 226
- Zurückbehaltungsrechte **18** 225 f.
- Zeitablauf, Beendigung des Mietverhältnisses** **18** 1, 5 ff. *siehe auch Befristung*
- Zeitwertversicherung** **22** 78, 82
- Zerstörung der Mietsache** **18** 187
- Erhaltungspflicht des Vermieters **14** 227 f.
- keine Pflicht zur Wiederherstellung **14** 227
- teilweise Zerstörung **14** 228
- Verjährung von Ansprüchen des Vermieters **17** 9
- Zertifizierungen** **24** 85 ff.
- Zins auf Barkautionen** **12** 116 ff.
- Zubehör, Rückgabe** **16** 16
- Zugang der Kündigung** **18** 48 ff.
- Beweislast **18** 56
- Einschreiben **18** 53
- Gerichtsvollzieherzustellung **18** 58
- Rechtzeitigkeit **18** 55
- Telefax **18** 51 f.
- übliche Geschäftszeiten **18** 52
- unbekannter Aufenthalt **18** 59
- Zugangsvereitelung **18** 53 f.
- Zugang der Mängelanzeige nach § 536c BGB** **13** 76 ff.
- Zugangsbeschränkungen zur Mietsache**
- Kündigungsrecht **18** 195
- Zugangskontrolle** **13** 47
- Zugesicherte Eigenschaft** **14** 293 ff.; **23** 73
- Beispiele **14** 298 ff.
- Eigenschaft der Mietsache **14** 297
- Form **14** 296
- Garantiehafung des Vermieters **14** 330 ff.
- Gegenstand **14** 297
- Qualität der Zusicherung **14** 294 ff.

Zurechnung

- erweiterte **13** 32
- formularvertragliche Regelung der Zurechnung **13** 33
- von Mieterverhalten gegenüber Versicherer **22** 104 ff.
- von Verschulden **13** 32

Zurückbehaltungsrecht **10** 277 ff.

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **14** 313
- Ausschluss **10** 279; **14** 313; **16** 47
- Ende **14** 310
- Gewährleistungsrechte des Mieters, Verhältnis **14** 310 ff.
- Insolvenz des Mieters **20** 47 f.
- Miete **10** 277 ff.; **14** 310 ff.
- Mietminderungsrecht **10** 278
- Nebenkosten **10** 278; **11** 221
- Nichtüberlassung der Mietsache **14** 51
- Nichtleistung einer Sicherheit **12** 49
- Umfang **14** 311
- Umsatzsteuerausweis, Ausbleiben **10** 110
- verjährte Ansprüche **10** 288
- Versorgungsleistungen des Vermieters **14** 212
- Zahlungsverzug **18** 225 f.
- Zwangsverwaltung der Mietsache **19** 73

Zurückweisung der Kündigung

(§ 174 BGB) **18** 61 ff., 68

Zuschlag in der Zwangsversteigerung **19**

29 ff. *siehe auch Zwangsversteigerung*

Zustand der Mietsache bei Übergabe **14**

85 ff. *siehe auch Vertragsgemäßer Gebrauch*

Zustellung

- Kündigung **18** 58 f.
- Vollstreckungsvoraussetzung **19** 2, 5

Zustimmung des Vermieters

- zur Änderung des vertragsgemäßen Gebrauchs **14** 39

Zutrittsrechte des Vermieters **13** 124, 129 ff.

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **13** 131
- Terminabsprache **13** 129
- Umfang **13** 130

Zwangsgeld **13** 116**Zwangshaft** **13** 116**Zwangshypothek** **19** 4**Zwangsversteigerung der Mietsache**

19 1 ff.

- Ablösungsrecht des Mieters **19** 22 ff. *siehe dort*
- Anmeldung von Baukostenzuschüssen **19** 35
- Anordnung **19** 7
- Antrag **19** 6
- Aufrechnung **10** 272 ff.
- Aufrechnung des Mieters **19** 15, 25
- Bedingung bei Liegenlassungserklärungen **21** 68
- Beschlagnahme **19** 8
- Beschwerde gegen den Zuschlag **19** 20 f.
- Bestehenbleibensvereinbarung **21** 69

- Beteiligung des Mieters am Verfahren **19** 16 ff.
- Dauernutzungsrecht **21** 58 ff., 61 ff.
- dingliche Sicherung des Mietverhältnisses **19** 44; **21** 56 ff.
- geringstes Gebot **21** 62
- Insolvenz des Vermieters **20** 135 ff.
- Mietzahlung **19** 9 ff.
- Schadensersatzanspruch des Mieters **19** 43
- Sicherung des Mieters **21** 13 ff. *siehe dort*
- Sonderkündigungsrecht **18** 149; **19** 21 f., 34 ff.; **20** 137; **21** 6 ff., 56 ff.
- Verfügungen über die Miete **19** 9 ff.
- Voraussetzungen **19** 1 ff.
- Teilungsversteigerung **19** 45
- Verhältnis zur Zwangsverwaltung **19** 49, 85 f.
- WEG, Besonderheiten der Versteigerung **19** 46 ff.
- Zuschlag **19** 29 ff.

Zwangsverwalter

- Abrechnung von Betriebskosten **11** 282 f.; **19** 61 ff., 92
- Bestellung **19** 53
- Haftung **19** 54 f., 64 f.
- Insolvenz des Vermieters **19** 93; **20** 103
- Kündigungsmöglichkeiten **19** 79
- Neuabschluss von Mietverträgen **19** 74 ff.
- Prozessführungsbefugnis, Ende **19** 89
- Zahlungsverbot **19** 60

Zwangsverwaltung **19** 49 ff.

- Antragsrücknahme **19** 88 f.
- Aufhebung der Zwangsverwaltung **19** 83 ff.
- Aufrechnung **19** 71 f.
- Barkaution **19** 82
- Beschlagnahme **19** 53, 58 ff.
- bestehende Mietverhältnisse **19** 56 ff.
- Beteiligte **19** 54
- Einmalzahlung der Miete **19** 69
- Einstweilige Verfügung **19** 51
- Entzug der Verwaltungsbefugnis **19** 53, 63
- Insolvenz, Verhältnis **19** 93 ff.
- Instandhaltung und Instandsetzung **19** 64 ff.
- Kündigung von Mietverhältnissen **19** 79
- Mietausfallschaden **19** 80
- Mieten **19** 58 ff., 85 ff.
- Mietvorauszahlungen **19** 68, 90
- Modernisierung **19** 67
- Nebenkosten **11** 282 f.; **19** 61 ff., 92
- Nutzungsentschädigung **19** 80
- Verhältnis zur Zwangsversteigerung **19** 56, 85 f.
- Verschlechterung der Mietsache **19** 81
- Voraussetzungen **19** 50 ff.
- Wirkungen **19** 53 ff.
- Zahlungsverbot **19** 60 f.
- Zurückbehaltungsrecht **19** 64, 73
- Zwangsverwalter **19** 53 ff. *siehe dort*

Zwangsvollstreckung

- Aussonderungsrecht **20** 151, 156
- in der Insolvenz **20** 151 ff.
- Insolvenzforderungen **20** 153 ff.
- Neubeginn der Verjährung **17** 99, 101

- Zahlungsansprüche in der Insolvenz **20** 153 ff.

Zweckentfremdungsverbot 5 54; **18** 191

Zwischenvermietung *siehe gewerbliche Weitervermietung* 2 45

