

Z

Zahlung unter Vorbehalt

Vor allem bei einer Mieterhöhung, aber auch bei ↷ BETRIEBSKOSTEN und ↷ MÄNGEL DER WOHNUNG begibt der Mieter sich u. U. seiner Rechte, wenn er zahlt; denn Zahlung bedeutet evtl. Anerkenntnis (↷ MIETERHÖHUNGEN).

Will der Mieter sich den Rückforderungsanspruch für seine Zahlung vorbehalten, falls die Schuld nicht oder nur zum Teil besteht, so muss er dies bei der Zahlung zu erkennen geben. Der Mieter leistet dann die Miete »unter Vorbehalt«.

Hat der Mieter unter Vorbehalt gezahlt und der Vermieter die Zahlung angenommen, muss der Mieter innerhalb einer angemessenen Frist zu erkennen geben, ob er auf seinem Rückforderungsrecht besteht oder seinen Vorbehalt fallen lässt. Macht er längere Zeit seinen Rückforderungsanspruch nicht geltend (mehrere Jahre), kann sein Rückforderungsrecht als verwirkt (↷ VERWIRKUNG) angesehen werden.

Zeitmietvertrag ↷ AUSZUG DES MIETERS, ↷ NACHMIETER

Wollen die Parteien einen befristeten Vertrag (Zeitmietvertrag) abschließen, muss im Vertrag ein Befristungsgrund des Vermieters angegeben werden; fehlt dieser, kommt ein unbefristeter Mietvertrag zustande, der ordentlich gekündigt werden kann. Je nach Interessenlage der Parteien kann die Auslegung aber dazu führen, statt der unwirksamen Befristung einen beiderseitigen Kündigungsverzicht anzunehmen (BGH WuM 2014, 148; WuM 2013, 617).

Der wirksame Zeitmietvertrag endet grundsätzlich erst mit Ablauf der vereinbarten Mietzeit, wenn er nicht außerordentlich gekündigt werden kann.

Zulässig ist es aber, in einem auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Vertrag das Kündigungsrecht für maximal 4 Jahre auszuschließen ↷ KÜNDIGUNG – Kündigungsausschluss. Damit wird ein ähnlicher Effekt erzielt wie mit dem Zeitmietvertrag, vor Ablauf der Ausschlussfrist ist eine ordentliche Kündigung nicht möglich.

Wichtig: Alle Zeitmietverträge, die nach dem alten Recht vor dem 1. 9. 2001 abgeschlossen wurden (maßgeblich ist das Datum des Ver-

tragsabschlusses, nicht des Vertragsbeginns – BGH WuM 2006, 620), werden noch nach den alten Rechtsvorschriften abgewickelt, sie haben Bestandsschutz. Der Mieter kann dann u. U. noch nach Ablauf der ursprünglich vereinbarten Mietzeit eine Verlängerung fordern, wenn der Vermieter kein Recht zur Kündigung hat (Näheres s. u.).

Mieter und Vermieter können nur eine feste Laufzeit vereinbaren, wenn der Vermieter nach Ablauf dieser Mietzeit eine von 3 gesetzlich zugelassenen weiteren **Verwendungsmöglichkeiten** in Anspruch nehmen will und wenn er dies dem Mieter bei Vertragsschluss bereits schriftlich mitteilt:

1. Der Vermieter muss die Räume für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen wollen, oder
2. er muss die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen wollen, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder
3. er muss die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten wollen.

Der Vermieter muss dem Mieter beim Vertragsschluss einen dieser Gründe schriftlich mitteilen. Tut er dies nicht, gilt der Vertrag von Gesetzes wegen automatisch als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Die feste **Laufzeit** des Zeitmietvertrages können Mieter und Vermieter frei wählen. Der Mieter kann vom Vermieter 4 Monate vor Ablauf der Mietzeit verlangen, dass er ihm innerhalb eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Hat der Vermieter seine Verwendungsabsicht zwischenzeitlich aufgegeben, kann der Mieter eine Verlängerung des Vertrages auf unbestimmte Zeit verlangen. Verschiebt sich der Zeitpunkt der weiteren Verwendung, kann der Mieter die Verlängerung des Vertrages um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.

Die Verwendungsabsichten im Einzelnen: Die **Eigennutzung** geht weiter als die gesetzlichen Regelungen zum Σ EIGENBEDARF. Der Vermieter muss keinen Wohnbedarf nachweisen. Es genügt der bloße Wille, die vermieteten Räume nach Ablauf der Mietzeit wie angegeben zu nutzen.

Der zweite Befristungsgrund betrifft den **Abriss** oder totalen **Umbau** der Mieträume. Es genügt nicht, dass der Vermieter eine umfassende Sanierung oder Instandsetzung plant; zusätzlich ist erforderlich, dass die Baumaßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden. Normale Modernisierungs- oder Instand-

setzungsmaßnahmen reichen hierzu nicht aus, sie können also kein Grund für den Abschluss eines Zeitmietvertrags sein.

Durch den dritten Befristungsgrund ist eine Befristung auch möglich, wenn eine »normale« Wohnung erst nach Ablauf der Befristung als Werkwohnung genutzt werden soll.

Diese 3 Befristungsgründe sind im Gesetz abschließend geregelt. Das bedeutet, dass der Vermieter nur unter diesen 3 Gründen wählen kann und nicht etwa einen anderen Grund für den Abschluss eines Zeitmietvertrags vereinbaren darf. Die Mitteilung an den Mieter muss schriftlich erfolgen. Hierzu reicht es nicht aus, lediglich auf den Gesetzestext zu verweisen. Vielmehr muss der Vermieter einen konkreten Sachverhalt darlegen, sodass der Mieter später auch überprüfen kann, ob der Befristungsgrund tatsächlich noch vorliegt. Der Vermieter darf keinen allgemein gehaltenen Befristungsgrund »auf Vorrat« in den Vertrag hineinschreiben, um so den gesetzlichen Kündigungsschutz zu umgehen. Die spätere Verwendung muss konkret beschrieben werden (LG Hamburg WuM 92, 375; AG Köln WuM 92, 616). Ein schlagwortartiger Hinweis auf »Badezimmereinbau«, »Zentralheizungseinbau« genügt nicht; denn damit kann nicht begründet werden, wieso der Mieter nicht anschließend wieder einziehen kann. Auch die pauschale Begründung »Selbstnutzung durch Angehörige« ist zu unbestimmt (LG München WuM 94, 543). Fordert der Mieter vom Vermieter innerhalb der letzten 4 Monate vor Ablauf der Mietzeit eine Mitteilung, ob seine Verwendungsabsicht noch besteht, muss der Vermieter ihm innerhalb eines Monats antworten. Erfolgt dessen Mitteilung später, kann der Mieter eine entsprechende Verlängerung des Mietvertrags verlangen.

Ein wirksam abgeschlossener Zeitmietvertrag hat zur Konsequenz, dass während der fest vereinbarten Laufzeit weder der Vermieter noch der Mieter den Vertrag einseitig kündigen können (**Ausnahme:** fristlose Kündigung; Sonderkündigungsrechte). Eine vorherige Beendigung des Vertrages ist also nur durch einen einvernehmlichen Aufhebungsvertrag möglich. Nach Ablauf der Mietzeit hat der Mieter kein einseitiges Recht auf Verlängerung des Zeitmietvertrags. Er kann sich auch nicht auf Härtegründe nach der \Rightarrow SOZIALKLAUSEL berufen. Zieht er trotzdem nicht aus, muss der Vermieter ihn zwar auf Räumung verklagen, der Richter wird dem Mieter aber keine \Rightarrow RÄUMUNGSFRIST zusprechen, sondern nur in außergewöhnlichen Härtefällen \Rightarrow VOLLSTRECKUNGSSCHUTZ gewähren. Mieter und Vermieter sollten sich beide vor Abschluss eines Zeitmietvertrags gut überlegen, ob sie sich langfristig binden wollen, und der Mieter muss sich darüber im Klaren sein, dass er nach Ablauf der Mietzeit keinerlei \Rightarrow KÜNDIGUNGSSCHUTZ hat.

Wollen Mieter und Vermieter – trotz Fehlens eines Befristungsgrundes – einen Vertrag schließen, der über eine längere Zeit läuft, kann im Vertrag ein Ausschluss der Kündigungsmöglichkeit für einen bestimmten Zeitraum vereinbart werden (BGH WuM 2011, 35; WuM 2006, 220; WuM 2006, 152; WuM 2005, 346; WuM 2004, 157). Im Einzelnen kommt es darauf an, ob der Ausschluss formularmäßig oder individuell vereinbart wurde, ob er nur für den Mieter oder auch für den Vermieter gilt und ob er mit einer Staffelmiete verbunden ist oder nicht. Näheres s. Σ KÜNDIGUNG – Kündigungsausschluss, Σ STAFFELMIETE.

Bestandsschutz für Zeitmietverträge nach altem Recht:

Alle Zeitmietverträge, die vor dem Inkrafttreten des neuen Mietrechts, also bis zum 31. 8. 2001, abgeschlossen worden sind, richten sich hinsichtlich ihrer Abwicklung noch vollständig nach dem alten Recht.

Der alte Zeitmietvertrag **ohne Kündigungsschutz** hat viele Ähnlichkeiten mit dem neuen Zeitmietvertrag. Auch damals musste einer von drei Befristungsgründen im Vertrag genannt sein, entweder die Eigennutzung oder die Absicht, die Mieträume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen zu lassen, dass die Maßnahmen durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder als dritte Möglichkeit die Absicht, die als Werkwohnung vermietete Wohnung nach Ablauf der festen Mietzeit an einen anderen Arbeitnehmer zu vermieten. Auch hier musste der Vermieter seine Verwendungsabsicht schon bei Vertragsschluss mitteilen. Wesentlicher Unterschied zur aktuellen Gesetzesfassung ist es, dass solche Zeitmietverträge ohne Kündigungsschutz nach altem Recht nur für maximal 5 Jahre abgeschlossen werden durften.

Im Unterschied hierzu gibt es den alten Zeitmietvertrag **mit Kündigungsschutz**. Dieser Vertrag durfte ohne besondere Begründung für einen beliebigen Zeitraum abgeschlossen werden. Damit verzichtete der Mieter aber im Gegensatz zum Zeitmietvertrag ohne Kündigungsschutz nicht auf die Möglichkeit, nach Ablauf der fest vereinbarten Mietzeit eine Verlängerung zu fordern. Der Mieter kann spätestens 2 Monate vor Ablauf der Mietzeit durch schriftliche Erklärung vom Vermieter die **Fortsetzung** des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangen. Dies kann der Vermieter nur dann ablehnen, wenn er einen gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund zur Beendigung des Vertrages geltend machen kann. Der Mieter genießt in diesem Fall vollen Σ KÜNDIGUNGSSCHUTZ. Er muss aber 2 Monate vor Ablauf der Mietzeit seinen Anspruch schriftlich anmelden. Kommt es dann zu einer Kündigung des Vermieters, hat der Mieter zusätzlich sämtliche Möglichkeiten des Widerspruchs nach der Σ SOZIALKLAUSEL.

Als dritte Möglichkeit gab es noch den alten Zeitmietvertrag mit Verlängerungsklausel, bei dem sich nach Ablauf der fest vereinbarten Mietzeit der Vertrag jeweils um eine bestimmte Zeit, z. B. ein Jahr, verlängert, wenn er nicht gekündigt wird. Die Voraussetzungen zur Beendigung eines solchen Vertrages sind unter \Rightarrow KÜNDIGUNG erläutert.

Zeitungsboten

Der Vermieter muss dem Zeitungsboten ebenso wie allen übrigen Besuchern des Mieters grundsätzlich freien Zugang zur Wohnung des Mieters gestatten. Der Vermieter darf es dem Zeitungsboten deshalb nicht verbieten, die Tageszeitung bis zur Wohnungstür der Hausbewohner zu bringen (AG München WuM 86, 307). Er ist sogar verpflichtet, einen zusätzlichen Hausschlüssel zu übergeben, damit der Zusteller die Zeitung bereits vor 6.00 Uhr morgens in den Briefkasten des Mieters einwerfen kann (AG Mainz NJW-RR 2008, 100).

Zerstörung der Wohnung

Die Zerstörung ist zu unterscheiden von der Verringerung der Gebrauchstauglichkeit der Wohnung durch \Rightarrow MÄNGEL DER WOHNUNG, z. B. bei Beschädigungen der Wohnung/Mietsache. Maßgebliches Merkmal für die Zerstörung der Wohnung ist, dass eine Wiederherstellung der Wohnung durch Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten (wie bei Beschädigungen) nicht mehr oder nur mit absolut unverhältnismäßigem Kostenaufwand möglich ist. Bei Abgrenzungsschwierigkeiten müssen die Kosten für eine Wiederherstellung der Wohnung, die Zumutbarkeit dieser Kosten, das Interesse des Mieters an der Überlassung der Wohnung sowie in begrenztem Maße auch das vorherige Verhalten der Vertragsparteien mit Bezug auf die Zerstörung zu einer dann zu fällenden gerechten und objektiven Abwägungsentscheidung herangezogen werden.

Denkbare Ursachen für die Zerstörung einer Wohnung können z. B. sein: Brand und Explosion; Naturkatastrophen wie Überschwemmung, Erdbeben oder Erdbeben; Einsturz des Gebäudes u. Ä.

Für die Haftungsfragen sind vier Varianten zu unterscheiden:

1. Die Zerstörung kann keinem zugerechnet werden (Erdbeben). In diesem Fall kann der Mieter weder die Überlassung der Wohnung noch die Wiederherstellung derselben verlangen. Der Vermieter hat somit keine Wiederaufbaupflicht; er kann jedoch auch nicht mehr den Mietzins vom Mieter fordern.

2. Die Zerstörung liegt im Verantwortungsbereich des Vermieters (defekte Gasleitung).

Zunächst bleibt es bei den Rechtsfolgen der ersten Variante. Weiterhin stehen dem Mieter jedoch auch noch Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter zu, z. B. der Ersatz für alle Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wohnungssuche und dem Umzug.

Die Pflicht des Vermieters, in leicht fahrlässiger Weise hervorgerufene Schäden an Sachen des Mieters zu ersetzen, kann im Mietvertrag nicht formularmäßig ausgeschlossen werden, auch dann nicht, wenn die Haftung des Vermieters für vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführte Schäden bestehen bleibt (**BGH RE WuM 2002, 141**) \Rightarrow ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN. Nach Auffassung des LG Frankfurt (WuM 84, 214) kann die Schadensersatzpflicht des Vermieters aber durch individuelle Vereinbarung ausgeschlossen werden.

3. Die Zerstörung hat der Mieter zu vertreten (Mieter verursacht Brand). Obwohl auch in diesem Fall der Mieter nicht die Wiederherstellung der Wohnung verlangen kann, steht dem Vermieter der Anspruch auf Mietzinszahlung weiterhin zu. Der Vermieter muss sich insofern nur das anrechnen lassen, was er infolge der Befreiung von seinen Überlassungspflichten einspart, wie z. B. die Vorleistung von Betriebskosten.

Eine \Rightarrow FRISTLOSE KÜNDIGUNG des Mietvertrages wegen der Nichtüberlassung der Wohnung ist durch den Mieter in diesen Fällen nicht möglich, wohl aber eine ordentliche \Rightarrow MIETERKÜNDIGUNG.

Daneben haftet der Mieter aber auch noch für über die Zerstörung der Wohnung hinaus entstandene Schäden (z. B. am Mietobjekt), wenn diese in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Zerstörung der Wohnung stehen. Hierzu gehört jedenfalls auch der entgangene Gewinn aus der nicht mehr möglichen Vermietung. Aufgrund der sog. versicherungsrechtlichen Lösung (**BGH WuM 2005, 241**) haftet der Mieter gegenüber der Haftpflichtversicherung des Vermieters grundsätzlich nur wegen Vorsatzes und grober Fahrlässigkeit. Hat die Versicherung des Vermieters den Schaden ersetzt und will nunmehr den Mieter in Regress nehmen, muss sie beweisen, dass der Mieter die Zerstörung grob fahrlässig oder vorsätzlich herbeigeführt hat.

4. Die Zerstörung kann beiden Vertragspartnern zugerechnet werden. In diesem Fall gilt das zu 2. und 3. Gesagte mit der Einschränkung, dass die beiderseitigen Verursachungsbeiträge zueinander in ein Verhältnis gesetzt und nach diesem Verhältnis die jeweiligen gegenseitigen Miet-

zins- und Schadensersatzansprüche des Vermieters und Mieters entsprechend gekürzt werden müssen.

Zinsabschlag

Kapitalerträge wie z. B. Zinsen müssen versteuert werden. Banken und Sparkassen sind grundsätzlich verpflichtet, von anfallenden Zinsen einen Betrag in Höhe von 25% als Zinsabschlag an das Finanzamt abzuführen. Das Geldinstitut erteilt darüber eine Steuerbescheinigung, so dass dieser Betrag im Rahmen der Einkommensteuererklärung angerechnet werden kann.

Von dieser Regelung sind auch Mieter und Vermieter betroffen, die die Zahlung einer Σ MIETKAUTION vereinbart haben. Denn die Zinsen aus der Kautions stehen dem Mieter zu. Und obwohl die Zinsen nicht jährlich ausgezahlt, sondern dem Kautionsbetrag zugeschlagen werden, muss der Mieter sie unter Berücksichtigung der jeweils geltenden Freibeträge versteuern. Der per Zinsabschlag von den Kautionszinsen einbehaltene Betrag kann also im Rahmen der Steuererklärung des Mieters geltend gemacht werden (AG Büdingen WuM 95, 483).

Freistellungsauftrag nicht immer möglich

Wer verhindern möchte, dass der Zinsabschlag einbehalten wird, kann im Regelfall seinem Geldinstitut einen sogenannten Freistellungsauftrag erteilen. Die Zinserträge wirken sich dann – wenn überhaupt – im Rahmen der jährlichen Steuererklärung aus. Ein Freistellungsauftrag hinsichtlich der für eine Mietkaution anfallenden Zinsen ist jedoch nicht in jedem Fall möglich. Es kommt auf die von Mieter und Vermieter gewählte Anlageform an.

Die Kautions kann – für jeden Mieter getrennt – auf einem Konto angelegt sein, das auf den Namen des Vermieters lautet. Der Vermieter kann aber auch ein Sammelkonto für alle Kautionsbeträge auf seinen Namen einrichten. Das Geld kann auch auf einem auf den Namen des Mieters lautenden Sparbuch angelegt und zugunsten des Vermieters verpfändet oder durch einen Sperrvermerk gesichert sein. Hinsichtlich der Steuerpflicht unterscheiden sich die Anlageformen nicht. Da in jedem Fall der Mieter Anspruch auf die Zinsen hat, muss dieser sie auch versteuern. Unterschiede ergeben sich aber für den Zinsabschlag.

a) Ein Konto auf den Namen des Vermieters

In diesem Fall ist es nicht möglich, durch einen Freistellungsauftrag den Zinsabschlag zu vermeiden; denn Kontoinhaber (Vermieter) und Steuerschuldner (Mieter) fallen auseinander. Das Geldinstitut muss den

Zinsabschlag einbehalten und eine entsprechende Steuerbescheinigung erteilen. Der Vermieter ist verpflichtet, diese an den Mieter weiterzuleiten. Dieser hat dann die Möglichkeit, den Betrag im Rahmen der Steuererklärung geltend zu machen.

b) Sammelkonto des Vermieters

Auch bei einer Anlage der Kautions auf einem Sammelkonto können keine Freistellungsaufträge berücksichtigt werden. Das Geldinstitut wird den Zinsabschlag einbehalten und dem Vermieter eine Steuerbescheinigung erteilen. Diese lautet aber auf den Gesamtbetrag, berücksichtigt also nicht die auf die einzelnen Mieter entfallenden unterschiedlichen Beträge.

Diese Aufteilung muss vom Vermieter vorgenommen werden. Zusammen mit einer Kopie der Steuerbescheinigung, die das Geldinstitut über den Gesamtbetrag ausgestellt hat, kann der Mieter dann den auf ihn entfallenden Betrag im Rahmen seiner Steuererklärung geltend machen.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses kann der Mieter also den Kautionsbetrag nur gekürzt um die Zinsabschlagsteuer zurückverlangen (LG Berlin NJW-RR 2000, 1537). Der Vermieter muss aber die Voraussetzungen dafür schaffen, dass sich der Mieter die abgeführte Steuer von seinem Finanzamt »zurückholen« kann. Zu diesem Zweck muss der Vermieter im Rahmen seiner Steuererklärung deutlich machen, dass es sich nicht um eigene Zinseinnahmen handelt, und dem Mieter eine Kopie der Steuerbescheinigung des Finanzamts vorlegen. Hat der Vermieter dies versäumt, muss er dem Mieter die volle Kautionssumme einschließlich der einbehaltenen Zinsabschlagsteuer auszahlen (LG Hamburg WuM 99, 601; AG Schöneberg GE 2011, 1237; AG Neustadt am Rübenerberge WuM 99, 548; AG Hamburg-Altona NZM 98, 913).

Achtung: Mieter sollten auf jeden Fall auf die Bankbescheinigung Wert legen und sich nicht ausschließlich mit einer »Privatabrechnung« des Vermieters zufriedengeben; denn sonst könnte es passieren, dass der Vermieter eine höher verzinsliche Anlage vereinbart, aber glaubt, er dürfte dem Mieter den geringeren Zins für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist gutschreiben.

c) Kautionskonto auf den Namen des Mieters

In diesem Fall ist es möglich, durch einen Freistellungsauftrag zu verhindern, dass das Geldinstitut den Zinsabschlag vornimmt und ans Finanzamt abführt. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Kautions durch einen Sperrvermerk zugunsten des Vermieters gesichert ist oder die Forderung an den Vermieter verpfändet wurde.

Zinserhöhungen

Seit dem 1. 9. 2001 sind bei **frei finanzierten** Wohnungen Mieterhöhungen aufgrund von gestiegenen Kapitalkosten nicht mehr möglich. Eine solche Mieterhöhung kam letztmalig in Betracht, wenn die Erhöhungserklärung dem Mieter noch **vor dem 1. 9. 2001** zugegangen ist.

Senkung der Hypothekenzinsen \Rightarrow ZINSENKUNG

Zinserhöhungen bei Sozialwohnungen

Im Falle einer Zinserhöhung für die aufgenommenen Hypothekendarlehen kann der Vermieter einer Sozialwohnung diese bei der Neuberechnung der Kostenmiete berücksichtigen \Rightarrow SOZIALMIETEN.

Zinssenkung

Wenn die Hypothekenzinsen wieder sinken, kann sich dies auf die Miete von Sozialwohnungen günstig auswirken.

Für die Mietsenkung ist eine vorherige Mieterhöhung nicht Voraussetzung. Entscheidend ist der Vergleich zur letzten Wirtschaftlichkeitsberechnung. Haben die günstigeren Zinsen zu einer Verringerung der Kosten geführt, muss auch die Miete entsprechend gesenkt werden.

Alle betroffenen Mieter sollten daher die Tagespresse verfolgen und ggf. den Vermieter fragen, ob und in welchem Umfang er durch eine Senkung der Zinsen begünstigt wurde. Soweit erforderlich, hat der Mieter auch das Recht, das \Rightarrow GRUNDBUCH einzusehen (OLG Hamm WuM 86, 348; AG München WuM 82, 218).

Tilgung des Darlehens

Bei frei finanzierten Wohnungen ist der Vermieter verpflichtet, nach vollständiger Tilgung des Darlehens die Miete um den Betrag zu senken, um den sie vorher einmal erhöht wurde.

Bei öffentlich geförderten Wohnungen bleiben die Kapitalkosten aus der ersten genehmigten Wirtschaftlichkeitsberechnung auch dann bestehen, wenn einzelne Darlehen zurückgezahlt sind. Daran ändert sich auch durch den Wegfall der Preisbindung nichts (OLG Hamm RE WuM 90, 333).

Zurückbehaltungsrecht \Rightarrow AUFRECHNUNG

Bei Vorliegen von Wohnungsmängeln (\Rightarrow MÄNGEL DER WOHNUNG) kann der Mieter die Miete kürzen (\Rightarrow MIETMINDERUNG). Häufig ist die

Mietminderung allein aber kein wirksames Mittel, den Vermieter anzuhalten, den Mangel abzustellen.

Um seinen Erfüllungsanspruch bzw. Mangelbeseitigungsanspruch durchzusetzen, hat der Mieter dann zusätzlich die »Einrede des nicht erfüllten Vertrages« bzw. ein Zurückbehaltungsrecht (§ 320 BGB; BGH NJW 82, 2242), d. h., er bezahlt die Miete vorläufig nicht.

Das Zurückbehaltungsrecht ist begrenzt; seine Höhe hängt von den Umständen des Einzelfalls ab und kann das Dreifache der Herstellungskosten betragen (BGH WuM 2003, 439). Manche Gerichte orientieren sich an der jeweiligen Mietminderung und akzeptieren eine Zurückbehaltung in Höhe des 3- bis 5fachen Betrages der Minderungsquote (LG Berlin GE 93, 263; LG Hamburg WuM 89, 566; AG München WuM 87, 216). Ist also eine Minderung von 5 Prozent berechtigt, darf der Mieter zusätzlich 15 bis 25 Prozent der Miete zurückbehalten. Das Zurückbehalten der Miete wirkt vor allem als Druckmittel, damit der Vermieter seine Verpflichtung erfüllt. Diesen Anspruch kann der Mieter frühestens dann erheben, wenn er den Vermieter über den Mangel informiert hat (BGH WuM 2011, 12).

In Formularmietverträgen kann das Zurückbehaltungsrecht weder ausgeschlossen noch eingeschränkt werden, § 309 Nr. 2 BGB. Einzige Ausnahme: Das Zurückbehaltungsrecht aufgrund von Schadens- oder Aufwendungsersatzansprüchen oder wegen zu viel gezahlter Miete kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter seine Absicht dem Vermieter mindestens 1 Monat vor der Fälligkeit der Miete in Σ TEXT-FORM angezeigt hat.

Wichtig: Der zurückgehaltene Teil der Miete ist nicht »gespart«. Erfüllt der Vermieter seine Pflichten, muss der Mieter den zurückbehaltenen Teil nachzahlen.

Tipp: Extra-Sparbuch anlegen.

Zwangsversteigerung Σ ÖFFENTLICHE MITTEL

Wird ein Grundstück oder eine Wohnung zwangsversteigert, tritt der Erwerber in einen bestehenden Mietvertrag ein, wenn der frühere Eigentümer selbst Vermieter war (BGH WuM 2010, 365). Der Erwerber hat ein Sonderkündigungsrecht und kann das Mietverhältnis mit gesetzlicher Frist (3 Monate) zum nächstzulässigen Termin kündigen (§ 57 a ZVG). Eine ausdrückliche Angabe dieses Termins im Kündigungsschreiben ist allerdings nicht erforderlich (BGH NJW-RR 96, 144).

Beispiel: Wird das Grundstück am 15. Dezember ersteigert, kann der Erwerber ein Mietverhältnis bis zum 4. Januar des nächsten Jahres zum 31. März kündigen.

War der Vermieter aber nicht mit dem ehemaligen Eigentümer identisch, tritt der Erwerber nur in Ausnahmefällen in den Mietvertrag ein (BGH WuM 2010, 365).

Achtung: Hat der Mieter die Wohnung im Rahmen der gewerblichen Weitervermietung an einen Endmieter zu Wohnzwecken vermietet, kann der Erwerber vom Mieter nicht Räumung und Herausgabe der Wohnung verlangen; denn der Endmieter bleibt unbeschadet der wirksamen Kündigung gegenüber dem Mieter zu Besitz und Nutzung berechtigt (BGH NZM 2014, 130).

Verpasst der neue Vermieter den erstzulässigen Termin, entfällt grundsätzlich sein außerordentliches Kündigungsrecht. Dem Ersteher ist jedoch eine von den Umständen des Einzelfalls abhängige Überlegungsfrist zuzubilligen; das Sonderkündigungsrecht muss daher nicht immer zum ersten rechnerisch möglichen Termin ausgeübt werden (OLG Düsseldorf WuM 2002, 674).

Der Ersteher kann aber sein außerordentliches Kündigungsrecht nach § 57 a ZVG gegenüber einem Wohnraummieter nur ausüben, wenn er einen gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund, also ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses, hat und dies auch in seinem Kündigungsschreiben begründet (BGH RE WuM 82, 178)
⇒ EIGENBEDARF.

Handelt es sich um eine umgewandelte Wohnung, muss gegebenenfalls auch die Kündigungssperrfrist eingehalten werden (BayObLG RE WuM 92, 424) ⇒ UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN. Und: Die Kündigungssperrfrist bis zum Ende der Bindungen bei umgewandelten öffentlich geförderten Wohnungen gilt ebenfalls nach einer Zwangsversteigerung (AG Langenfeld WuM 92, 373).

Der Zwangsverwalter eines Grundstücks ist verpflichtet, vor Abschluss eines Mietvertrages den Mietinteressenten auch ohne dessen entsprechende Nachfrage auf das außerordentliche Kündigungsrecht eines Erstehers hinzuweisen (LG Ulm WuM 80, 31). Anderenfalls macht er sich schadensersatzpflichtig.

Zwangsverwaltung

Wenn ein Mietshaus unter Zwangsverwaltung gestellt wird, bedeutet das, dass Gläubiger des Eigentümers die Mieteinnahmen zur Befriedi-

gung ihrer Forderungen beschlagnahmen lassen. Es wird ein Zwangsverwalter eingesetzt, der für die Dauer der Beschlagnahme in die Rechte und Pflichten aus den Mietverträgen in vollem Umfang eintritt (§ 152 ZVG); der Mietvertrag läuft weiter.

Der Zwangsverwalter muss sich um das Anwesen kümmern und den Eigentümer nach Möglichkeit vor Schaden bewahren (BGH WuM 2005, 597). Der Mieter muss an den Zwangsverwalter zahlen, Zahlungen an den Eigentümer bzw. Vermieter haben keine »befreiende Wirkung«. Ausnahme: Der Mieter wusste nichts von der angeordneten Zwangsverwaltung (LG Berlin GE 94, 705). Es kann nicht mehr der Vermieter den Mieter auf Zahlung der Miete oder Nebenkosten in Anspruch nehmen (AG Osnabrück WuM 88, 27), sondern nur noch der Zwangsverwalter. Dies gilt auch für eine Nutzungsentschädigung (BGH WuM 2003, 510). Umgekehrt ist dieser aber auch verpflichtet, ein Guthaben aus einer Betriebskostenabrechnung auszuführen, selbst wenn die Vorauszahlungen seinerzeit noch zutreffend an den Vermieter geleistet wurden (OLG Hamburg RE WuM 90, 10). Der Zwangsverwalter muss auch über Abrechnungszeiträume vor Beginn der Zwangsverwaltung abrechnen (BGH WuM 2006, 402; WuM 2003, 390).

Für die **Mietkaution** gilt: Der Mieter kann vom Vermieter bei Beginn der Zwangsverwaltung die Aushändigung der Kaution an den Zwangsverwalter verlangen (LG Düsseldorf WuM 92, 542; LG Köln WuM 90, 427). Das gleiche Recht hat auch der Zwangsverwalter (BGH WuM 2005, 405). Solange dies nicht geschehen ist, kann der Mieter dem Zwangsverwalter gegenüber aber keinen Schadensersatzanspruch wegen nicht gesetzmäßiger Anlage der Mietkaution durch den ehemaligen Vermieter geltend machen (AG Köln WuM 87, 351). Nach Ende des Mietverhältnisses muss der Zwangsverwalter die Kaution zurückzahlen, selbst dann, wenn er den Betrag gar nicht vom Vermieter erhalten hat (BGH WuM 2005, 460; WuM 2003, 630; OLG Hamburg WuM 2002, 29).

Ist die Zwangsverwaltung aber bereits wieder beendet, kann der Zwangsverwalter nicht mehr auf Rückzahlung verklagt werden (BGH WuM 2005, 463); das Gleiche gilt bei der Beendigung des Mietverhältnisses vor dem Beginn der Zwangsverwaltung (BGH WuM 2006, 403). Auch in Fällen, in denen das Grundstück verkauft und die Kaution früher an den Verkäufer gezahlt worden war, ist bei einer nachträglichen Zwangsverwaltung der Verwalter nur verpflichtet, die Kaution zurückzugeben, wenn der Käufer als Vermieter das müsste (BGH WuM 2005, 404). Hat der Verkauf vor dem 1. 9. 2001 stattgefunden, müssen Käufer bzw. Zwangsverwalter die Kaution nur herausge-

ben, wenn sie diese tatsächlich vom Verkäufer erhalten haben (BGH WuM 2005, 404).

Schließt der Zwangsverwalter einen Mietvertrag ab, tritt nach Aufhebung der Zwangsverwaltung der Eigentümer in das Mietverhältnis ein (LG Berlin GE 92, 1321). ↷ MIETKAUTION, ↷ VOLLSTRECKUNGSSCHUTZ.

Zwangsvollstreckung

Unter Zwangsvollstreckung versteht man ein staatliches Verfahren, mit dem der Gläubiger seine Ansprüche gegen den Schuldner auf Grundlage eines vollstreckbaren Titels zwangsweise durchsetzt. Die Zwangsvollstreckung darf nur durch staatliche Stellen betrieben werden. Die eigenmächtige Durchsetzung von Forderungen ist nur im engen Rahmen erlaubt ↷ VERMIETERPFANDRECHT. Bei einer Zwangsvollstreckung werden Gelder oder Güter des Schuldners auch gegen seinen Willen gepfändet, bis die Schulden getilgt sind.

Das Vollstreckungsverfahren beginnt nur auf Antrag des Vollstreckungsgläubigers. Grundsätzliche Voraussetzung ist ein Vollstreckungstitel (z.B. ein Urteil, ein gerichtlicher Vergleich oder ein Vollstreckungsbescheid aus dem gerichtlichen Mahnverfahren), der dem Schuldner zugestellt sein muss. Das für die Vollstreckung zuständige Gericht ist das Amtsgericht. Die Zwangsvollstreckung selbst führt immer der Gerichtsvollzieher als offizieller Vertreter des Staates durch.

Der Gerichtsvollzieher wird prüfen, ob der Schuldner Wertgegenstände besitzt und diese ggf. mit einer Pfandmarke (»Kuckuck«) bekleben. Die so gepfändeten Sachen werden anschließend versteigert und aus dem Erlös wird der Gläubiger befriedigt. Der Schuldner darf die Pfandmarke nicht eigenmächtig entfernen, sonst macht er sich strafbar.

Aber: Nicht alles ist pfändbar. So dürfen die Wohnungseinrichtung (Tisch, Stühle, Schrank, Liege, Teppich, vgl. KG DGVZ 1967, 105), Haus- und Küchengeräte (Gas- oder Elektroherd, Warmwasserbereiter, Kaffeemaschine, Staubsauger, Kühlschrank, Waschmaschine, vgl. LG Berlin NJW-RR 92, 1038), Telefon, Rundfunkgeräte, Fernseher nicht gepfändet werden. Auch Computer und Laptops sind unpfändbar (VG Gießen NJW 2011, 3179).

Bei der Forderungspfändung pfändet der Gerichtsvollzieher keine Gegenstände, sondern Forderungen, die der Schuldner gegenüber Dritten hat (z. B. Kontoguthaben, Lebensversicherungen, Schadensersatzansprüche). Häufigster Fall ist die Pfändung des Arbeitseinkommens. Der

Arbeitgeber muss dann das Gehalt bis auf den Grundfreibetrag zur Existenzsicherung an den Gläubiger auszahlen (BGH VII ZB 74/10).

Zweckentfremdung

Sozialwohnungen dürfen nicht ohne Genehmigung der Wohnungsbehörde zu anderen als Wohnzwecken verwendet werden (§ 7 Abs. 3 WoBindG). Für Gebiete mit erheblichem Wohnungsfehlbestand können Landesregierungen aber auch für **alle anderen Wohnungen** durch Rechtsverordnung bestimmen, dass eine Zweckentfremdung von Wohnraum (z. B. Verwendung als Ferienwohnungen, Geschäftsraum, Abbruch) nur mit behördlicher Genehmigung zulässig ist (z. B. Hamburg, Berlin, München). Eine Genehmigung kann zum Beispiel dann erteilt werden, wenn der Vermieter Ersatzwohnraum an anderer Stelle schafft; diesen kann er auch in einem anderen Stadtviertel anbieten (OVG Münster WuM 96, 634). Er muss von der Qualität her mit dem zweckentfremdeten Wohnraum in etwa vergleichbar sein (OLG Frankfurt/M. WuM 2003, 631). Die Genehmigung darf nicht mit der Auflage verbunden werden, den Ersatzraum höchstens zum ortsüblichen Preis zu vermieten (BVerwG WuM 98, 609). Wird eine illegal begonnene gewerbliche Nutzung von Wohnraum anschließend von der Behörde nicht genehmigt, kann gegen diese Entscheidung nicht eingewendet werden, die berufliche Existenz würde durch den nötigen Umzug gefährdet (VG Köln WuM 98, 733). Endet die genehmigte Nutzung, muss für eine neuerliche Zweckentfremdung eine neue Genehmigung eingeholt werden (OVG Münster WuM 2008, 605).

Keine Zweckentfremdung liegt vor, wenn der Wohnraum wegen seines räumlichen Zusammenhanges mit einem Geschäftsraum zugleich mit diesem überlassen oder genutzt (OVG Berlin ZMR 80, 81) oder wenn Wohnraum zwar gewerblich genutzt wird, aber weiterhin auch zum Wohnen dient (BayObLG WuM 82, 218). Die Abgrenzung kann problematisch werden, wenn der Mieter einer Wohnung dort seinen Beruf ausübt ⇒ BERUFS AUSÜBUNG IN DER WOHNUNG. Die Einrichtung eines einzelnen Telearbeitsplatzes, die Einrichtung eines Arbeitszimmers oder die Durchführung wissenschaftlicher oder künstlerischer Arbeiten in der Wohnung sind keine Zweckentfremdung (BayObLG ZMR 82, 59). Wird hingegen Wohnraum als Büro mit Wohnmöglichkeit vermietet, liegt eine Zweckentfremdung vor (OLG Düsseldorf WuM 96, 55). Durch das Zweckentfremdungsverbot wird auch Wohnraum geschützt, der wegen Mängeln oder Missständen zwar nicht mehr den durchschnittlich anzutreffenden Anforderungen entspricht und daher zumutbar nicht mehr bewohnt werden kann, der aber mit vertretbarem und zumutbarem Auf-

wand in einen bewohnbaren Zustand versetzt werden kann. Ein zumutbarer Aufwand liegt nicht mehr vor, wenn die erforderlichen finanziellen Mittel nicht innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren wieder erwirtschaftet werden können. Dabei bleibt der Wert der objektiv erforderlichen, aber durch Verschulden des Eigentümers unterbliebenen Unterhaltungsmaßnahmen unberücksichtigt (BayObLG WuM 95, 206).

Auch die dauernde Fremdenbeherbergung (AG Frankfurt/M. WuM 93, 199), die gewerbliche Zimmervermietung oder Einrichtung von Schlafstellen (OVG Lüneburg WuM 99, 722; OVG Berlin WuM 94, 95) stellen eine Zweckentfremdung dar.

Das **Leerstehenlassen** von Wohnraum ist ebenfalls eine Zweckentfremdung (BVerfG WuM 75, 90; BVerwG WuM 80, 159; Hess. VGH WuM 90, 590). Will der Eigentümer aber das leer stehende Haus nach Umbauten selber bewohnen und verzögern sich die Arbeiten um mehrere Monate, liegt keine Zweckentfremdung vor (OLG Karlsruhe WuM 96, 565).

Das Zweckentfremdungsverbot ist mit dem Grundgesetz vereinbar (BVerfG WuM 75, 90). Liegt eine Zweckentfremdung vor, kann sie durch die zuständige Behörde nachträglich mit Rückwirkung auf den Zeitpunkt der Vornahme der Zweckentfremdung genehmigt werden (OVG Münster WuM 82, 310). Verstößt der Vermieter gegen das Zweckentfremdungsverbot, kann er mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Euro belegt werden. Sind auf der Vermieterseite mehrere Personen (z. B. eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts) beteiligt, wird die Geldbuße anteilig nach dem für die einzelnen Personen entstandenen wirtschaftlichen Vorteil verteilt (OLG Düsseldorf WuM 99, 176).

Zweitwohnungssteuer

Eine solche Steuer kann vom Inhaber einer Zweitwohnung erhoben werden. Der BFH (IIR 28/95) hat im Jahr 1997 festgestellt, dass Städte und Gemeinden das Recht haben, eine besondere Aufwandsteuer von demjenigen zu erheben, der auf dem Gemeindegebiet eine Zweitwohnung für den persönlichen Lebensbedarf unterhält. Dies ist unabhängig davon, ob der Steuerpflichtige Eigentümer oder Mieter ist. Sie darf auch für Gewerberäume erhoben werden, die zum Teil als Wohnung genutzt werden (BayVGH NZM 2014, 444), oder für eine bewohnbare Gartenhütte (VG Gießen DWW 2013, 316), für einen Dauercampingplatz oder wenn der Mieter im Seniorenwohnheim lebt, aber daneben noch eine Wohnung hat (Hessischer VGH DWW 2012, 114), nicht aber, wenn er im Pflegeheim wohnen muss (VG Gießen DWW 2011, 196).

Eine juristische Person darf jedoch nicht zu dieser Steuer herangezogen werden (**BVerwG JZ 2001, 603**). Auch ein Verheirateter, der aus beruflichen Gründen eine Zweitwohnung hält, während seine eheliche Wohnung in einer anderen Gemeinde liegt, muss keine Zweitwohnungssteuer zahlen (**BVerfG NJW 2005, 3556**). Hingegen ist es nicht zu beanstanden, denjenigen steuerlich zu belasten, der die zweite Wohnung für das Getrenntleben vor der Scheidung nutzt (**OVG Münster WuM 2007, 400**).

Auch Studierende können – müssen aber nicht – zur Zweitwohnungssteuer herangezogen werden. (**BFH DWW 2010, 235**). Aber in sog. »Besuchsfällen«, in denen ein Auszubildender oder Studierender mit auswärtiger Hauptwohnung am Ausbildungsort mit seiner Nebenwohnung in seinem ehemaligen Kinderzimmer in der elterlichen Wohnung gemeldet ist und sich dort nur gelegentlich zu Besuchszwecken aufhält, ist die Besteuerung unzulässig (**VG Weimar 6 E 492/07WE; 6 E 971/05 WE**). Im Einzelfall kommt es darauf an, welche Kriterien die örtliche Satzung vorsieht. Im Ergebnis bedeutet das, dass in Rostock zurzeit diese Steuer von Studierenden nicht erhoben werden darf, für Wuppertal ist eine erneute Prüfung erforderlich (**BVerwG – 9 C 13.07; 9 C 14.07; 9 C 15.07; NJW 2009, 1097**). Voraussetzung für die Steuererhebung ist der Beschluss einer Satzung durch den Stadt- oder Gemeinderat. In der Satzung müssen Einheimische und Auswärtige gleich behandelt werden, eine Nichtheranziehung Einheimischer wäre rechtswidrig (**OVG Schleswig ZAP 93, 1110**).

Berechnungsgrundlage kann der Mietwert der Wohnung sein. Ein Mieter, der weniger zahlt, hat keinen Anspruch darauf, dass nur die tatsächliche Miete zugrunde gelegt wird (**BVerwG NZM 2003, 448**). Für die Festsetzung der Steuer darf aber nicht die gesamte Jahresrohmiete zugrunde gelegt werden, wenn aufgrund von vertraglichen Bindungen von vornherein feststeht, dass die Eigennutzung nur in wenigen Wochen des Jahres möglich ist (**BVerwG WuM 2000, 140**).

Stichwortverzeichnis

A

Abbruch

- Kündigungsschutz 291
- Stadtsanierung 523
- Zweckentfremdung 668

Abbuchungsverfahren

- Einzugsermächtigung 133

Abdingbarkeit 7

- Allgemeine Geschäftsbedingungen 11

Abfindung

- Mietaufhebungsvertrag 331

Abflussprinzip

- Betriebskosten 46

Abflussverstopfung 7

Abgeltungsklausel

- Schönheitsreparaturen 473

Abgeschlossenheitsbescheinigung

- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 551

Ablesefehler

- Heizkostenverteiler und Wärmehähler 242

Ableseprotokoll

- Heizkosten 220
- Heizkostenverteiler und Wärmehähler 242

Ablesetermin

- Heizkosten 220

Ablösevereinbarung

- Wohnungsvermittlung 645

Ablösung öffentlicher Mittel

- Öffentliche Mittel 434

Abluft

- Dunstabzugshaube 96
- Wäschetrocknen 607

Abmahnung 8

- Familienfeier 142
- Freie Meinungsäußerung 164
- Fristlose Kündigung 166
- Grillen 212
- Kündigungsschutz 291
- Prostitution 447
- Untermiete 563
- Vertragsgemäßer Gebrauch 590
- Zweckentfremdung 668

Abmeldung 8

Abnahme

- Wohnungsabnahme 636

Abrechnungsfrist

- Betriebskosten 46
- Heizkosten 220
- Sozialmieten 515

Abrechnungszeitraum

- Betriebskosten 46
- Heizkosten 220
- Sozialmieten 515

Abrisskündigung

- Kündigungsschutz 291

Abschlagszahlung

- Betriebskosten 46
- Heizkosten 220
- Schönheitsreparaturen 473

Abschreibung

- Contracting 88
- Sozialmieten 515

Abstandszahlung

- Einmalige Leistung bei gefördertem Wohnraum 127
- Mietaufhebungsvertrag 331
- Wohnungsvermittlung 645

Abwesenheit des Mieters 9

- Obhutspflicht 432
- Schlüssel 464
- Schneefegen 470
- Treppenreinigen 549

Änderung der Benutzungsart

- Zweckentfremdung 668

Änderung des Mietvertrages 10

- Allgemeine Geschäftsbedingung 11
- Betriebskosten 46
- Contracting 88
- Hausverkauf und Mietvertrag 218
- Mietvertrag 395
- Schönheitsreparaturen 473
- Staffelmiete 525
- Untermiete 563

Änderungskündigung

- Geschäftsräume 198
- Kündigungsschutz 291

Allergien

Gesundheitsgefährdung 204

Allgemeine Geschäftsbedingungen 11

Aufrechnung 25

Auszug des Mieters 26

Bagatellschäden 29

Betriebskosten 46

Einzug des Mieters 133

Ersatzansprüche des Vermieters 139

Fernwärme 152

Heizpflicht 248

Instandhaltung, Instandsetzung 259

Kabelfernsehen 264

Kündigung 277

Mängel der Wohnung 323

Mietkaution 371

Mietvertrag 395

Schlüssel 464

Schönheitsreparaturen 473

Teppichboden 538

Tierhaltung 543

Untermiete 563

Vertragsgemäßer Gebrauch 590

Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG) 17

Nachmieter 419

Altenheim 19

Mieterkündigung 358

Nachmieter 419

Vermögensverfall des Vermieters 581

Alter des Mieters

Kündigungsschutz 291

Schneefegen 470

Vollstreckungsschutz 598

Altglas-Container

Lärm 309

Altschuldenhilfe

Privatisierung 446

Amtsgericht

Einstweilige Verfügung 131

Gerichte 194

Mahnbescheid 329

Prozesskostenhilfe 448

Streitwert 531

Anbietpflicht

Eigenbedarf 102

Anfangsrenovierung

Schönheitsreparaturen 473

Anfechtung des Mietvertrages 21

Angemessene wirtschaftliche

Verwertung

Kündigung 277

Kündigungsschutz 291

Umwandlung von Miet- in Eigentums-
wohnungen 551

Angemessene Wohnkosten

Sozialhilfe 512

Angemessener Ersatzwohnraum

Kündigungsschutz 291

Ankaufsrecht

Nutzer 425

Ankündigung

Aufrechnung 25

Besichtigungsrecht des Vermieters
37

Einstweilige Verfügung 131

Kabelfernsehen 264

Modernisierung 402

Zurückbehaltungsrecht 663

Anlage zum Mietvertrag

Schriftform 502

Anmeldung

Abmeldung 8

Anpassungsklausel

Fernwärme 152

Gas- und Strompreiserhöhung
186

Geschäftsräume 198

Gleitklausel 211

Indexmiete 257

Leistungsvorbehalt 321

Staffelmiete 525

Wertsicherungsklausel 611

Anschaffungskosten

Betriebskosten 46

Heizkosten 220

Anschlusskosten

Kabelfernsehen 264

Anschlusszwang

Fernwärme 152

Kabelfernsehen 264

Anstreichen

Schönheitsreparaturen 473

Antenne 23

Betriebskosten 46

CB-Funk 87

Fernsehempfang 146

Kabelfernsehen 264

Mobilfunk 401

Parabolantenne 438

Antidiskriminierungsgesetz

Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz 17

Nachmieter 419

Anwaltskosten

Prozesskostenhilfe 448

Verfahrenskosten 571

Anzeigepflicht des Mieters 25

Mängel der Wohnung 323

Anzeigepflicht des Vermieters

Modernisierung 402

Vorkaufsrecht 601

Arbeitslosengeld II

Sozialhilfe 512

Arglistige Täuschung

Anfechtung des Mietvertrages 21

Betriebskosten 46

Selbstauskunft 507

Asbest

Gesundheitsgefährdung 204

Mietminderung 382

Aufklärung über Mieterrechte

Internet-www.mieterbund.de 263

Mieterverein/Deutscher Mieterbund 367

Aufrechnung 25

Fristlose Kündigung 166

Geschäftsräume 198

Mängel der Wohnung 323

Mietkaution 371

Schönheitsreparaturen 473

Schriftform 502

Textform 541

Verjährung 574

Vermögensverfall des Vermieters 581

Zurückbehaltungsrecht 653

Aufrechnungsverbot

Aufrechnung 25

Mietminderung 382

Aufwendungen des Mieters

Mängel der Wohnung 323

Mietermodernisierung 361

Aufwendungen des Vermieters

Mietpreisüberhöhung 391

Mietwucher 497

Sozialmieten 515

Wohnungsbauförderung 637

Aufwendungsbeihilfe

Wohnungsbauförderung 637

Aufwendungsersatz

Mängel der Wohnung 323

Modernisierung 402

Schönheitsreparaturen 473

Verjährung 574

Verwirkung 593

Aufzug

Fahrstuhl 142

Auseinandersetzungsguthaben

Genossenschaften 191

Ausgleichszahlung

Fehlbelegungsabgabe 143

Auskunftsanspruch bei gefördertem**Wohnraum**

Förderzusage 162

Sozialmieten 515

Vereinbarte Förderung 570

Wohnungsbauförderung 637

Auslegung des Mietvertrages

Mischmietverhältnisse 398

Ausschlussfrist

Betriebskosten 46

Heizkosten 220

Ausstattung

Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336

Mietermodernisierung 361

Ortsübliche Vergleichsmiete 437

Auszug des Mieters 26

Fristlose Kündigung 166

Mietaufhebungsvertrag 331

Mieterkündigung 358

Nachmieter 419

Obhutspflicht 432

Rückgabe der Wohnung 456

Schönheitsreparaturen 473

Umzug 559

Vertragsstrafe 591

Wohnungsabnahme 636

Auszugsgebühr

Bearbeitungsgebühr 33

Mietaufhebungsvertrag 331

Auszugsrenovierung

Schönheitsreparaturen 473

Auto 27

Garagen/Stellplätze 181

Autowaschen 28

B

Bad 29

- Mängel der Wohnung 323
- Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
- Modernisierung 402
- Schönheitsreparaturen 473

Badewanne 29

- Lärm 309
- Schönheitsreparaturen 473

Bagatellschäden 29

- Instandhaltung, Instandsetzung 259
- Schönheitsreparaturen 473

Balkon 31

- Grillen 212
- Modernisierung 402
- Parabolantenne 438
- Rauchen 450
- Wäschetrocknen 607
- Wohnfläche 620
- Wohnungseigentum 640

Barkaution

- Mietkaution 371

Barrierefreiheit

- Mietermodernisierung 361

Bauherren-Modell

- Untermiete 563

Baukostenzuschuss 32

- Einmalige Leistungen bei gefördertem Wohnraum 127
- Vermögensverfall des Vermieters 581
- Vorvertrag 604

Baulärm

- Lärm 309
- Mietminderung 382
- Modernisierung 402

Bauliche Veränderung

- Mietermodernisierung 361
- Modernisierung 402
- Rückgabe der Wohnung 456
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 551
- Wohnungseigentum 640

Baumängel

- Feuchtigkeit in der Wohnung 155

Bausparvertrag 33

Baustelle

- Lärm 309
- Mietminderung 382

Beamte

- Mieterkündigung 358

Bearbeitungsgebühr 33

- Einmalige Leistung bei gefördertem Wohnraum 127
- Mietaufhebungsvertrag 331

Bedarfsausweis

- Energiepass 136

Bedienungskosten

- Heizkosten 220

Beendigung von Mietverhältnissen

- Anfechtung eines Mietvertrages 21
- Auszug des Mieters 26
- Bearbeitungsgebühr 33
- Kündigung 277
- Mietaufhebungsvertrag 331
- Mieterkündigung 358
- Rückgabe der Wohnung 456
- Wohnungsabnahme 636
- Zeitmietvertrag 655

Befristeter Mietvertrag

- Kündigung 277
- Mietaufhebungsvertrag 331
- Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
- Mieterkündigung 358
- Mietvertrag 395
- Nachmieter 419
- Räumungsfrist 453
- Rückgabe der Wohnung 456
- Rücktritt vom Mietvertrag 460
- Schriftform 502
- Werkwohnung 608
- Wohnungsabnahme 636
- Zeitmietvertrag 655

Beheizungsdauer

- Heizperiode 248
- Heizpflicht 248

Behinderte

- Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG) 17
- Betreutes Wohnen 40
- Kündigungsschutz 291
- Mietermodernisierung 361
- Modernisierung 402

Belastungsstufen

- Wohngeld 623

Belegungsbindung

- Förderzusage 162
- Öffentliche Mittel 434
- Vereinbarte Förderung 570
- Wohnberechtigung 615
- Wohnungsbauförderung 637

Beleuchtung

- Betriebskosten 46
- Verkehrssicherungspflicht des Hauseigentümers 577

Bepflanzung

- Balkon 31
- Betriebskosten 46
- Garten 183

Beratungshilfe 34**Berechtigtes Interesse**

- Eigenbedarf 102
- Kündigung 277
- Kündigungsschutz 291
- Möblierte Zimmer 402
- Teilkündigung 535
- Tod des Mieters 546
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 551
- Vermögensverfall des Vermieters 581
- Zeitmietvertrag 655
- Zwangsversteigerung 664

Berufsausübung in der Wohnung 35

- Mischmietverhältnisse 398
- Prostitution 447
- Telefax 537
- Zweckentfremdung 668

Berufung

- Gerichte 194
- Streitwert 531

Beschlagnahme

- Wiedereinweisung 614

Besenrein

- Schönheitsreparaturen 473

Besichtigungsrecht des Vermieters 37

- Einstweilige Verfügung 131
- Instandhaltung, Instandsetzung 259
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 551

Bestandsinteresse

- Eigenbedarf 102
- Kündigungsschutz 291
- Räumungsfrist 453

Bestellerprinzip

- Wohnungsvermittlung 645

Besuch 39

- Betriebskosten 46
- Verkehrssicherungspflicht des Hauseigentümers 577
- Videoüberwachung 595
- Zeitungsbote 659

Betreutes Wohnen 40**Betriebsbedarf 45****Werkwohnung 608****Betriebskosten 46**

- Allgemeine Geschäftsbedingungen 10
- Antenne 23
- Durchlauferhitzer 96
- Gas- und Strompreiserhöhung 186
- Geschäftsräume 198
- Haushaltsnahe Dienstleistungen 214
- Hausmeister 216
- Hausverkauf und Mietvertrag 218
- Heizkosten 220
- Kabelfernsehen 264
- Mietausfallwagnis 334
- Miete 335
- Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
- Mietkaution 371
- Mietminderung 382
- Mischmietverhältnisse 398
- Sozialhilfe 512
- Sozialmieten 515
- Thermenwartung 542
- Treppenreinigung 549
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 551
- Untermietzuschlag 568
- Wohnrecht 633
- Zwangsverwaltung 665

Betriebskostenabrechnung

- Betriebskosten 46
- Heizkostenabrechnung 221
- Sozialmieten 515
- Verwirkung 593
- Wohnfläche 620

Betriebskostenerhöhung

- Betriebskosten 46
- Indexmiete 257
- Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336

Betriebskostennachzahlung

- Betriebskosten 46
- Heizkosten 220
- Sozialhilfe 512
- Sozialmieten 515
- Verjährung 574
- Verwirkung 593
- Wohnrecht 633

Betriebskostenspiegel

- Betriebskosten 46

Betriebskostenvorauszahlung

- Betriebskosten 46

- Heizkosten 220
 - Wohnrecht 633
 - Betriebsrat** 85
 - Betriebsstrom**
 - Betriebskosten 46
 - Heizkosten 220
 - Beweislast des Mieters**
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen 11
 - Anfechtung eines Mietvertrages 21
 - Auszug des Mieters 26
 - Ersatzansprüche des Vermieters 139
 - Feuchtigkeit in der Wohnung 155
 - Gesundheitsgefährdung 204
 - Mietminderung 382
 - Schönheitsreparaturen 473
 - Verzug 594
 - Beweislast des Vermieters**
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen 11
 - Ersatzansprüche des Vermieters 139
 - Feuchtigkeit in der Wohnung 155
 - Mängel der Wohnung 323
 - Mietminderung 382
 - Obhutspflicht 432
 - Schönheitsreparaturen 473
 - Beweissicherungsverfahren**
 - Selbstständiges Beweisverfahren 509
 - Bewilligungsstelle**
 - Sozialmieten 515
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 551
 - Bewirtschaftungskosten**
 - Sozialmieten 515
 - Billigkeitskontrolle**
 - Gas- und Strompreiserhöhung 186
 - Bleirohre**
 - Gesundheitsgefährdung 204
 - Blindenhund**
 - Tierhaltung in der Wohnung 543
 - Blockheizung**
 - Heizung 252
 - Bohrmaschine**
 - Lärm 309
 - Bolzplatz**
 - Lärm 309
 - Breitbandkabelnetz**
 - Betriebskosten 46
 - Fernsehempfang 146
 - Kabelfernsehen 264
 - Parabolantenne 438
 - Brennstoffkosten**
 - Gas- und Strompreiserhöhung 186
 - Heizkosten 220
 - Heizung 252
 - Briefkasten** 85
 - Einschreiben 129
 - Zeitungsbote 659
 - Bruttomiete**
 - Betriebskosten 46
 - Miete 335
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
 - Mietminderung 382
 - Bürgschaft**
 - Mietkaution 371
 - Bußgeld**
 - Energiepass 136
 - Familienfeiern 142
 - Grillen 212
 - Lärm 309
 - Mietpreisüberhöhung 391
 - Wohnungsvermittlung 645
 - Zweckentfremdung 668
- ## C
- CB-Funk** 87
 - Computer**
 - Berufsausübung in der Wohnung 35
 - Computerfax**
 - Telefax 537
 - Concierge**
 - Betriebskosten 46
 - Contracting** 88
 - Fernwärme 152
 - Heizkosten 220
 - Kraft-Wärme-Kopplung 275
- ## D
- Dachgarten**
 - Wohnfläche 620
 - Dachgeschossausbau**
 - Modernisierung 402
 - Teilkündigung 535
 - Dachgeschosswohnung**
 - Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 234
 - Dachlawinen** 94
 - Dachrinnenreinigung**
 - Betriebskosten 46

Damen-/Herren-Besuch

- Besuch 39
- Nichteheliche Lebensgemeinschaften 424
- Studenten 533

Datenschutz

- Betriebskosten 46
- Heizkosten 220
- Schufa-Auskunft 506
- Selbstauskunft 507

Datsche

- Nutzer 425
- Vorkaufsrecht 601

Dauermietvertrag 94

- Genossenschaften 191

Dauerwohnrecht

- Wohnrecht 633

Denkmalschutz 94**Deutscher Mieterbund**

- Internet-www.mieterbund.de 263
- Mieterverein 367
- Rechtsschutz 456

Dienstwohnung 95

- Betriebsrat 85

Digital-TV

- Fernsehempfang 146
- Parabolantenne 438

Dingliches Wohnrecht

- Nutzer 425
- Wohnrecht 633

DIN-Norm

- Betreutes Wohnen 40
- Lärm 309
- Schallschutz 461

Direktlieferungsvertrag

- Contracting 88
- Fernwärme 152

Diskotheek

- Lärm 309

Diskriminierung

- Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG) 17
- Nachmieter 419

D-Mail

- Kündigungsform 282
- Schriftform 502

Doppelvermietung 96**Dreifamilienhaus**

- Einliegerwohnung 124
- Kündigungsschutz 291

Dreimonatsfrist

- Kündigungsfristen 286

Drohung

- Anfechtung eines Mietvertrages 21

Dübellöcher

- Schönheitsreparaturen 473

Duldungspflicht des Mieters

- Besichtigungsrecht des Vermieters 37
- Instandsetzung, Instandhaltung 259
- Kabelfernsehen 264
- Modernisierung 402
- Thermostatventile 542

Dunstabzugshaube 96**Durchlauferhizer 96**

- Betriebskosten 46
- Heizkosten 220
- Instandhaltung, Instandsetzung 259
- Warmwasserbereiter 605

Duschen

- Lärm 309

E**Eheleute als Mieter/Vermieter 97**

- Ehescheidung 99
- Kündigungsform 282
- Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
- Tod des Mieters 546
- Vermietergemeinschaft 578

Ehescheidung 99

- Eheleute als Mieter/Vermieter 97
- Kündigungsform 282
- Mieterkündigung 358
- Zweitwohnungssteuer 669

Eichgesetz/Eichpflicht 101

- Betriebskosten 46
- Heizkosten 220

Eigenauskunft

- Schufa-Auskunft 506
- Selbstauskunft 507

Eigenbedarf 102

- Betriebsbedarf 45
- Einliegerwohnung 124
- Kündigung 277
- Kündigungsform 282
- Kündigungsschutz 291
- Teilkündigung 535
- Tod des Mieters 546
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnung 551
- Untermiete 563
- Zeitmietvertrag 655

Eigenheim

- Nutzer 425

- Wohngeld 623
- Eigentum**
 - Eigenbedarf 102
 - Eigentumswohnung 122
 - Kündigungsschutz 291
 - Verfassungsbeschwerde 573
 - Wohnungseigentum 640
- Eigentümergeinschaft**
 - Eigentumswohnung 122
 - Parabolantenne 438
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnung 551
 - Wohnungseigentum 640
- Eigentümerversammlung**
 - Eigentumswohnung 122
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnung 551
 - Wohnungseigentum 640
- Eigentümerwechsel**
 - Betriebskosten 46
 - Hausverkauf und Mietvertrag 218
 - Heizkosten 220
 - Hinterlegung der Miete 254
 - Kündigungsfristen 286
 - Kündigungsschutz 291
 - Mietkaution (Sicherheitsleistung) 371
 - Mietminderung 382
 - Modernisierung 402
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnung 551
 - Verjährung 574
 - Wohnrecht 633
 - Zwangsversteigerung 664
- Eigentumswohnung 122**
 - Berufsausübung in der Wohnung 35
 - Kabelfernsehen 264
 - Mängel der Wohnung 323
 - Parabolantenne 438
 - Prostitution 447
 - Schallschutz 461
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 551
 - Wohnfläche 620
 - Wohngeld 623
 - Wohnungseigentum 640
 - Wohnungsvermittlung 645
- Einbau von Einrichtungen**
 - Mietermodernisierung 461
 - Teppichboden 538
 - Vertragsgemäßer Gebrauch 590
- Einfamilienhaus**
 - Garten 183
 - Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 234
 - Thermostatventile 542
 - Tierhaltung in der Wohnung 543
 - Wohnfläche 620
- Einheitsmietvertrag 124**
- Einheitsskala**
 - Heizkostenverteiler und Wärmehähler 242
- Einkommengrenze**
 - Fehlbelegungsabgabe 143
 - Vereinbarte Förderung 570
 - Wohnberechtigung 615
 - Wohngeld 623
- Einkommensorientierte Miete**
 - Vereinbarte Förderung 570
- Einkommensteuer**
 - Haushaltsnahe Dienstleistungen 214
 - Mietaufhebungsvertrag 331
 - Umzug 559
 - Zinsabschlag 661
- Einliegerwohnung 124**
 - Kündigung 277
 - Kündigungsfristen 286
 - Kündigungsschutz 291
- Einmalige Leistungen bei gefördertem Wohnraum 127**
- Einraumheizung**
 - Heizung 252
- Einrohrheizung**
 - Heizkostenverteiler und Wärmehähler 242
- Einschreiben 129**
- Einsichtnahme in Abrechnungsunterlagen**
 - Betriebskosten 46
 - Heizkosten 220
 - Sozialmieten 515
- Einspruch**
 - Mahnbescheid 329
- Einstellplätze**
 - Auto 27
 - Garage/Stellplatz 181
 - Teilkündigung 535
- Einstweilige Verfügung 131**
 - Besichtigungsrecht des Vermieters 37
 - Eigenbedarf 102
 - Einzugsermächtigung 133
 - Gas- und Strompreiserhöhung 186

- Lärm 309
- Mietkaution 371
- Modernisierung 402
- Vermögensverfall des Vermieters 581
- Versorgungssperre 586
- Einwendungsausschluss**
 - Betriebskosten 46
 - Fernwärme 152
 - Heizkosten 220
- Einzelanschluss**
 - Kabelfernsehen 264
- Einzug des Mieters 133**
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen 11
 - Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 234
 - Kabelfernsehen 264
 - Schönheitsreparaturen 473
- Einzugsermächtigung 133**
- Eisbeseitigung**
 - Schneefegen 470
- Elektroheizung**
 - Heizung 252
- Elektronische Heizkostenverteiler**
 - Heizkosten 220
 - Heizkostenverteiler und Wärmzähler 242
- Elektronische Signatur**
 - Kündigungsform 282
 - Schriftform 502
 - Unterschrift 568
- Elektrosmog**
 - Gesundheitsgefährdung 204
 - Mobilfunk 401
- Elementarversicherung**
 - Betriebskosten 46
- E-Mail**
 - Berufsausübung in der Wohnung 35
 - Internet 262
 - Kündigungsform 282
 - Schriftform 502
 - Telefax 537
 - Unterschrift 568
- Empfangsvollmacht**
 - Eheleute als Mieter/Vermieter 97
- Energetische Beschaffenheit**
 - Energieeinsparverordnung 135
 - Energiepass 136
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
- Modernisierung 402
- Wärmedämmung 605
- Energieausweis**
 - Energiepass 136
- Energieeinsparverordnung 135**
 - Energiepass 136
 - Modernisierung 402
 - Thermostatventile 542
 - Wärmedämmung 605
- Energiepass 136**
- Energieverbrauch**
 - Energieeinsparverordnung 135
 - Energiepass 136
 - Heizkosten 220
 - Heizkostenverteiler und Wärmzähler 242
 - Heizspiegel 251
 - Stromzähler 531
- Entwässerung**
 - Betriebskosten 46
- E-Postbrief**
 - Kündigungsform 282
- Erbbaurecht**
 - Nutzer 425
- Erbe**
 - Tod des Mieters 546
 - Tod des Vermieters 548
- Erbengemeinschaft**
 - Kündigungsform 282
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
 - Vermietergemeinschaft 578
- Erdwärme**
 - Erneuerbare Energien 138
 - Geothermie 193
- Erfassungsfehler**
 - Heizkostenverteiler und Wärmzähler 242
- Erfassungsgeräte**
 - Betriebskosten 46
 - Eichgesetz/Eichpflicht 101
 - Heizkosten 220
 - Heizkostenverteiler und Wärmzähler 242
 - Stromzähler 531
- Erhaltungssatzung**
 - Stadtsanierung 523
- Erhöhungsvorbehalt**
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
- Erneuerbare Energien 138**

- Energieeinsparverordnung 135
- Geothermie 193
- Holzpellets 256
- Kraft-Wärme-Kopplung 275
- Solarenergie 511
- Windenergie 615
- Ernte**
 - Garten 183
 - Pacht 438
- Ersatzansprüche des Mieters**
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen 11
 - Betriebskosten 46
 - Doppelvermietung 96
 - Eigenbedarf 102
 - Einzug des Mieters 133
 - Energiepass 136
 - Feuchtigkeit in der Wohnung 155
 - Fristlose Kündigung 166
 - Hausverkauf und Mietvertrag 218
 - Heizpflicht 248
 - Hochwasser 255
 - Instandhaltung/Instandsetzung 259
 - Lärm 309
 - Mängel der Wohnung 323
 - Mietermodernisierung 361
 - Modernisierung 402
 - Schlüsselnotdienst 468
 - Schmerzensgeld 469
 - Schönheitsreparaturen 473
 - Umzug 559
 - Verjährung 574
 - Verkehrssicherungspflicht des Hauseigentümers 577
 - Vermieterpfandrecht 579
 - Vorkaufsrecht 601
 - Wärmedämmung 605
 - Wohnberechtigung 615
 - Wohnungsvermittlung 645
 - Zerstörung der Wohnung 659
 - Zwangsversteigerung 664
- Ersatzansprüche des Vermieters**
 - 139
 - Anfechtung des Mietvertrages 21
 - Anzeigepflicht des Mieters 25
 - Fristlose Kündigung 166
 - Geschäftsräume 198
 - Lärm 309
 - Mietaufhebungsvertrag 331
 - Nutzungsentschädigung 430
 - Obhutspflicht 432
 - Öfen 433
 - Parkettboden 444
 - Rauchen 450
 - Rückgabe der Wohnung 456
 - Schlüssel 464
 - Schönheitsreparaturen 473
 - Teppichboden 538
 - Verjährung 574
 - Wohnungsabnahme 636
 - Zerstörung der Wohnung 659
- Ersatzmieter**
 - Nachmieter 519
- Ersatzschloss/Ersatzschlüssel**
 - Schlüssel 464
- Ersatzvornahme** 141
 - Mängel der Wohnung 323
 - Verzug 594
- Ersatzwohnung**
 - Eigenbedarf 102
 - Kündigungsschutz 291
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 551
- Erschließungskosten**
 - Modernisierung 402
 - Nutzer 425
- Etagenheizung**
 - Heizung 252
- F**
 - Fachhandwerkerklausel**
 - Schönheitsreparaturen 473
 - Fälligkeit**
 - Betriebskosten 46
 - Heizkosten 220
 - Mängel der Wohnung 323
 - Miete 335
 - Mieterhöhung im Rahmen der Vergleichsmiete 336
 - Mietkaution 371
 - Modernisierung 402
 - Schönheitsreparaturen 473
 - Verzug 594
 - Fahrräder** 142
 - Kinder 272
 - Fahrstuhl** 142
 - Betriebskosten 46
 - Lärm 309
 - Mietminderung 382
 - Modernisierung 402
 - Verkehrssicherungspflicht des Hauseigentümers 577
 - Familienangehörige**
 - Eigenbedarf 102

- Kündigungsschutz 291
- Lebenspartnerschaft 319
- Schlüssel 464
- Tod des Mieters 546
- Umwandlung von Miet- in Eigentums-
wohnungen 551
- Untermiete 563
- Vertragsgemäßer Gebrauch 590
- Wohnberechtigung 615
- Wohngeld 623
- Zeitmietvertrag 655
- Familienfeiern** 142
- Farbwahl**
Schönheitsreparaturen 473
- Fassade**
Freie Meinungsäußerung 164
Modernisierung 402
Parabolantenne 438
Wärmedämmung 605
Wohnungseigentum 640
- Fax**
Telefax 537
- Fehlbelegung**
Wohnberechtigung 615
- Fehlbelegungsabgabe** 143
Mieterhöhung im Rahmen der orts-
üblichen Vergleichsmiete 336
Wohnberechtigung 615
- Fehler**
Betriebskosten 46
Fernwärme 152
Heizkosten 220
Heizkostenabrechnung in besonderen
Fällen 234
Heizkostenverteiler und Wärmehähler
242
- Fernheizung**
Fernwärme 152
Heizung 252
- Fernsehempfang** 146
Antenne 23
Kabelfernsehen 264
Parabolantenne 438
- Fernsehen**
Fernsehempfang 146
Lärm 309
Musik in der Wohnung 417
- Fernwärme** 152
Contracting 88
Heizkosten 220
Kraft-Wärme-Kopplung 275
- Fertigungsfehler**
Heizkostenverteiler und Wärmehähler
242
- Feuchtigkeit in der Wohnung** 155
Fogging 160
Mängel der Wohnung 323
Mietminderung 382
Wärmedämmung 605
- Feuerlöscher**
Betriebskosten 46
- Finanzierungsbeiträge**
Baukostenzuschuss 32
Einmalige Leistungen bei
gefördertem Wohnraum
127
- Firmenschild**
Geschäftsraum 198
Türschilder 550
- Fluglärm**
Lärm 309
- Föderalismusreform**
Betreutes Wohnen 40
Förderzusage 162
Wohnungsbauförderung 637
- Fogging** 160
- Förderzusage** 162
Wohnungsbauförderung 637
- Formaldehyd**
Fristlose Kündigung 166
Gesundheitsgefährdung 204
Mietminderung 382
- Formularmietvertrag**
Allgemeine Geschäftsbedingungen 11
Mietvertrag 395
siehe Vertragsklausel
- Fortsetzungsverlangen**
Kündigung 277
Schriftform 502
Studenten- und Jugendwohnheime
533
Werkwohnung 608
Zeitmietvertrag 655
- Fotografieren**
Besichtigungsrecht des Vermieters 37
Betriebskosten 46
Wohnungsabnahme 636
- Fotokopie**
Betriebskosten 46
Heizkosten 220
Sozialmieten 515
Textform 541

Fotomodell

Berufsausübung in der Wohnung 35

Fragebogen

Selbstauskunft 507

Freibetrag

Wohnberechtigung 615

Wohngeld 623

Freie Meinungsäußerung 164

Umwandlung von Miet- in Eigentums-
wohnungen 551

Frei finanzierte Wohnungen 166

Wohnungsbauförderung 637

Freisitz

Wohnfläche 620

Freistellungsauftrag

Zinsabschlag 661

Freistellungsbescheinigung

Umwandlung von Miet- in Eigentums-
wohnungen 551

Fristenplan

Schönheitsreparaturen 473

Fristlose Kündigung 166

Berufsausübung in der Wohnung 35

Familienfeiern 142

Feuchtigkeit in der Wohnung 155

Freie Meinungsäußerung 164

Gesundheitsgefährdung 204

Grillen 212

Heizpflicht 248

Hochwasser 255

Lärm 309

Mängel der Wohnung 323

Mieterkündigung 358

Mobilfunk 401

Musik in der Wohnung 417

Obhutspflicht 432

Prostitution 447

Stillschweigende Verlängerung des
Mietverhältnisses 526

Untermiete 563

Vermögensverfall des Vermieters 581

Versorgungssperre 586

Vertragsgemäßer Gebrauch 590

Verzug 594

Vögel 597

Wohnfläche 620

Frösche

Lärm 309

Fruchtziehungsrecht

Pacht 438

Funkantenne

CB-Funk 87

Mobilfunk 401

Funksystem

Heizkosten 220

Heizkostenverteiler und Wärmehähler
242

Fußballplatz

Lärm 309

Fußbodenbelag

Ersatzansprüche des Vermieters 139

Lärm 309

Parkettboden 444

Schallschutz 461

Teppichboden 538

Fußmatte

Treppenhaus 548

Vertragsgemäßer Gebrauch 590

G

Garagen/Stellplätze 181

Auto 27

Lärm 309

Nutzer 425

Teilkündigung 535

Garantiehafung

Hochwasser 255

Mängel der Wohnung 323

Garten 183

Grillen 212

Kinder 272

Schrebergarten 501

Teilkündigung 535

Gartenlaube

Nutzer 425

Schrebergarten 501

Gartenpflege

Betriebskosten 46

Garten 183

Haushaltsnahe Dienstleistungen 214

Hausmeister (Hauswart) 216

Gas- und Strompreiserhöhung 186

Gassperre

Gas- und Strompreiserhöhung 186

Vermögensverfall der Vermieters 581

Versorgungssperre 586

Gastank-Miete

Betriebskosten 46

Gaststätte

Lärm 309

Gaszähler

Stromzähler 531

Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf

- 189
 - Mietpreisüberhöhung 391
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 551
 - Zweckentfremdung 668
- Gebrauch der Wohnung**
 - Abwesenheit der Mieter 9
 - Mängel der Wohnung 323
 - Mietminderung 382
 - Vertragsgemäßer Gebrauch 590
- Gegensprechanlage** 190
- Gehhilfe**
 - Treppenhaus 548
- Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen** 190
 - Mieterbeirat 336
- Gemeinschaftsantenne**
 - Antenne 23
 - Betriebskosten 46
 - CB- Funk 87
 - Fernsehempfang 146
 - Kabelfernsehen 264
 - Parabolantenne 438
- Gemeinschaftseigentum**
 - Eigentumswohnung 122
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 551
 - Wohnungseigentum 640
- Gemeinschaftsräume**
 - Betreutes Wohnen 40
 - Hausordnung 216
 - Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 234
 - Obhutspflicht 432
 - Rauchen 450
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 551
 - Verkehrssicherungspflicht des Hauseigentümers 577
 - Wohnrecht 633
- Genossenschaften** 191
 - Gerichte 194
 - Hausverkauf und Mietvertrag 218
 - Privatisierung 543
- Geothermie** 193
 - Erneuerbare Energien 138
- Gerichte** 194
 - Räumungsfrist 453
 - Rechtsentscheid 455
 - Revision 456

- Streitwert 531
- Verfahrenskosten 571
- Verfassungsbeschwerde 573
- Vollstreckungsschutz 598

Gerichtskosten

- Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
- Prozesskostenhilfe 448
- Rechtsschutz 455
- Streitwert 531
- Verfahrenskosten 571
- Gerichtsvollzieher** 195
- Geruchsbelästigung** 196
 - Fristlose Kündigung 166
 - Mängel der Wohnung 323
 - Mietminderung 382
 - Rauchen 450
- Geschäftsräume** 198
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen 11
 - Betriebskosten 46
 - Leistungsvorbehaltsklausel 321
 - Mischmietverhältnisse 398
 - Optionsrecht 436
 - Schallschutz 461
 - Teppichboden 538
 - Versorgungssperre 586
 - Wertsicherungsklausel 611
- Gesellschafter als Vermieter**
 - Hausverkauf und Mietvertrag 218
 - Kündigungsform 282
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
 - Vermietergemeinschaft 578
 - Zweckentfremdung 668
- Gesetzliche Kündigungsfristen**
 - Kündigungsfristen 286
- Gesetzlicher Vertreter**
 - Minderjährige 398
- Gesundheitsgefährdung** 204
 - Fristlose Kündigung 166
 - Kündigungsschutz 291
 - Lärm 309
 - Mietminderung 382
 - Mobilfunk 401
 - Modernisierung 402
 - Schmerzensgeld 469
 - Stadtsanierung 523
 - Verkehrssicherungspflicht des Hauseigentümers 577
 - Vollstreckungsschutz 598
 - Wohnungsgesetze 644

Gewährleistung

Mängel der Wohnung 323

Gewerberäume

Geschäftsräume 198

Gewerbezuschlag

Mischmietverhältnisse 398

Gewerbliche Nutzung der Wohnung

Berufsausübung in der Wohnung
35

Zweckentfremdung 668

Gewerbliche Wärmelieferung

Contracting 88

Fernwärme 152

Heizkosten 220

Kraft-Wärme-Kopplung 275

Gewerbliche Zimmervermietung

Zweckentfremdung 668

Gewinnverteilung

Genossenschaften 191

Gifte

Gesundheitsgefährdung 204

Mietminderung 382

Gleichbehandlung

Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz
(AGG) 17

Genossenschaften 191

Nachmieter 419

Studenten- und Jugendwohnheime
533

Tierhaltung in der Wohnung 543

Gleichgeschlechtliche Lebensgemeinschaft

Lebenspartnerschaft 319

Nichteheliche Lebensgemeinschaft
424

Gleitklausel

Indexmiete 257

Leistungsvorbehalt 321

Mieterhöhung im Rahmen der orts-
üblichen Vergleichsmiete 336

Sozialmieten 515

Wertsicherungsklausel 611

Gradtagszahlentabelle

Heizkostenabrechnung in besonderen
Fällen 234

Graffiti

Grenzwert

Gesundheitsgefährdung 204

Lärm 309

Mobilfunk 401

Grillen

Familienfeiern 142

Geruchsbelästigung 196

Grundbuch

Hausverkauf und Mietvertrag 218

Wohnrecht 633

Grundbucheinsicht

Eigenbedarf 102

Grundbuch 213

Zinserhöhungen 663

Zinssenkung 663

Grundförderung

Vereinbarte Förderung 570

Grundkosten

Heizkosten 220

Grundmiete

Miete 335

Grundrechte

Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz
(AGG) 17

Freie Meinungsäußerung 164

s. Informationsfreiheit

Verfassungsbeschwerde 573

Grundsicherung

Sozialhilfe 512

Grundsteuer

Betriebskosten 46

Zweitwohnungssteuer 669

Güteverfahren

Streitschlichtung 527

Gutachter

Mieterhöhung im Rahmen der ortsüb-
lichen Vergleichsmiete 336

Verfahrenskosten 571

H

Hähne

Lärm 309

Härteklausel

Eigenbedarf 102

Kündigung 277

Kündigungsschutz 291

Möblierte Zimmer 402

Modernisierung 402

Nutzer 425

Räumungsfrist 453

Teilkündigung 535

Umwandlung von Miet- in Eigentums-
wohnungen 551

Haftpflichtversicherung

Betriebskosten 46

Versicherung 584

- Zerstörung der Wohnung 659
- Haftung**
- Allgemeine Geschäftsbedingungen 11
 - Ehescheidung 99
 - Ersatzansprüche des Vermieters 139
 - Geschäftsräume 198
 - Mängel der Wohnung 323
 - Mietermodernisierung 361
 - Tod des Mieters 546
 - Versicherung 584
 - Zerstörung der Wohnung 659
- Haftungsausschluss**
- Allgemeine Geschäftsbedingungen 11
 - Mängel der Wohnung 323
- Hartz IV**
- Sozialhilfe 512
- Hausbesitzerverein/Hauseigentümerverein 214**
- Hausflur**
- Fahrräder 142
 - Geruchsbelästigung 196
 - Graffiti 212
 - Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 234
 - Kinderwagen 274
 - Obhutspflicht 432
 - Schönheitsreparaturen 473
 - Treppenhaus 548
 - Verkehrssicherungspflicht des Hauseigentümers 577
 - Videoüberwachung 595
- Hausfriedensbruch 214**
- Hausfriedensstörung**
- Fristlose Kündigung 166
 - Kündigungsschutz 291
- Haushaltsnahe Dienstleistungen 214**
- Haushüter 215**
- Hausmeister/Hauswart 216**
- Betriebskosten 46
- Hausmusik**
- Musik in der Wohnung 417
- Hausordnung 216**
- Kinderwagen 274
 - Schneefegen 470
 - Treppenreinigung 549
- Hausratversicherung**
- Versicherung 584
- Hausrecht 217**
- Hausreinigung**
- Betriebskosten 46
 - Graffiti 212
- Haushaltsnahe Dienstleistungen 214
- Hausordnung 216
- Haustiere**
- Tierhaltung in der Wohnung 543
- Haustürgeschäft**
- Mietaufhebungsvertrag 331
 - Widerruf 612
- Hausverkauf und Mietvertrag 218**
- Dauermietvertrag 94
 - Kündigungsform 282
 - Kündigungsschutz 291
 - Mietkaution 371
 - Mietpreisüberhöhung 391
 - Mietvertrag 395
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 551
 - Vermögensverfall des Vermieters 581
 - Vorkaufsrecht 601
- Hecke schneiden**
- Garten 183
 - Lärm 309
- Heim**
- Altenheim 19
- Heimarbeit**
- Berufsausübung in der Wohnung 35
- Heimvertrag**
- Altenheim 19
 - Betreutes Wohnen 40
- Heizkessel**
- Energieeinsparverordnung 135
 - Heizkosten 220
- Heizkörperverkleidung**
- Heizkostenverteiler und Wärmezähler 242
- Heizkosten 220**
- Betriebskosten 46
 - Energiepass 136
 - Fernwärme 152
 - Gas- und Strompreiserhöhung 186
 - Heizkostenverteiler und Wärmezähler 242
 - Heizspiegel 251
 - Kraft-Wärme-Kopplung 275
 - Miete 335
 - Sozialhilfe 512
- Heizkostenabrechnung**
- Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 234
 - Verwirkung 593

Heizkostenverteiler und Wärmezähler 242

- Eichgesetz/Eichpflicht 101
- Heizkosten 220

Heizkostenverteilmiete

- Heizkosten 220
- Heizkostenverteiler und Wärmezähler 242
- Mieterbeirat 336

Heizkostenvorauszahlung

- Betriebskosten 46
- Heizkosten 220

Heizperiode 248

Heizpflicht 248

Heizspiegel 251

- Fernwärme 152

Heizung 252

Hinterlegung der Miete 254

Hochwasser 255

Holzpellets 256

Holzschutzmittel

- Gesundheitsgefährdung 204

I

Immissionsmessung

- Betriebskosten 46
- Heizkosten 220

Indexmiete 257

- Modernisierung 402
- Wertsicherungsklausel 611

Individualvereinbarung

- Allgemeine Geschäftsbedingungen 11
- Kündigungsfristen 286
- Schönheitsreparaturen 473

Informationsfreiheit

- Antenne 23
- Fernsehempfang 146
- Kabelfernsehen 264
- Parabolantenne 438

Inklusivmiete

- Miete 335
- Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
- Untermietzuschlag 568

Insolvenz 258

- Mietkaution (Sicherheitsleistung) 371
- Vermögensverfall des Mieters 580
- Vermögensverfall des Vermieters 581

Installationspflicht

- Heizkostenverteiler und Wärmezähler 242
- Thermostatventile 542

Instandhaltung, Instandsetzung 259

- Allgemeine Geschäftsbedingungen 11
- Bagatellschäden 29
- Geschäftsräume 198
- Graffiti 212
- Hochwasser 255
- Mängel der Wohnung 323
- Modernisierung 402
- Öfen 433
- Parkettboden 444
- Schönheitsreparaturen 473
- Stadtsanierung 523
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 551
- Wärmedämmung 605
- Warmwasserbereiter 605
- Wohnungseigentum 640
- Wohnungsgesetze 644
- Zerstörung der Wohnung 659

Instandhaltungskostenpauschale 261

- Sozialmieten 515

Internet 262

Internet-www.mieterbund.de 263

Irrtum

- Anfechtung eines Mietvertrages 21

Isolierverglasung

- Modernisierung 402
- Versicherung 584

J

Jahresfrist

- Betriebskosten 46
- Heizkosten 220
- Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
- Wohnrecht 633

Jahrmarkt

- Lärm 309

Jugendfreizeitstätte

- Lärm 309

K

Kabelfernsehen 264

- Antenne 23
- Betriebskosten 46
- Fernsehempfang 146
- Modernisierung 402
- Parabolantenne 438

Kaltmiete

- Miete 335

Kaltverdunstungsvorgabe

- Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 234
- Heizkostenverteiler und Wärmezähler 242

Kaltwasserzähler

- Betriebskosten 46
- Eichgesetz/Eichzähler 101
- Modernisierung 402

Kanalgebühren

- Betriebskosten 46

Kapitalkosten

- Contracting 88
- Mietpreisüberhöhung 391
- Mietwucher 397
- Sozialmieten 515
- Zinserhöhungen 663
- Zinssenkungen 663

Kappungsgrenze

- Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
- Staffelmiete 525

Karneval

- Lärm 309

Katzenhaltung

- Tierhaltung in der Wohnung 543

Kaution

- Mietkaution (Sicherheitsleistung) 371

Kehrwoche

- Treppenreinigung 549

Keller 272

- Fahrräder 142
- Hausverkauf und Mietvertrag 218
- Mietminderung 382
- Obhutspflicht 432
- Teilkündigung 535
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 551
- Wäschetrocknen 607
- Wohnfläche 620

Kettenmietvertrag

- Kündigung 277
- Mietvertrag 395

Kinder 272

- Anfechtung des Mietvertrages 21
- Lärm 309
- Wohngeld 623

Kinderwagen 274

- Treppenhaus 548

Kirchenglocken

- Lärm 309

Kirmes

- Lärm 309

Klage

- Gerichte 194
- Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
- Verfahrenskosten 571
- Verjährung 574

Klage auf Zustimmung zur

Mieterhöhung

- Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
- Verfahrenskosten 571

Klausel

- siehe Vertragsklausel

Kleingartenanlage

- Nutzer 425
- Schrebergarten 501

Kleingewerbebetrieb

- Berufsausübung in der Wohnung 35

Kleinreparatur

- Bagatellschäden 29
- Instandhaltung, Instandsetzung 259

Kleintiere

- Tierhaltung in der Wohnung 543

Klimaschutz

- Energieeinsparverordnung 135
- Erneuerbare Energien 138

Konkurrenzschutz

- Geschäftsräume 198
- Parabolantenne 438

Konkurs

- Insolvenz 258
- Vermögensverfall des Mieters 580
- Vermögensverfall des Vermieters 581

Kontrollrecht

- Betriebskosten 46
- Heizkosten 220
- Sozialmieten 515

Kostenmiete

- Gleitklausel 211
- Instandhaltungskostenpauschale 261
- Mietausfallwagnis 334
- Modernisierung 402
- Öffentliche Mittel 434
- Sozialmieten 515
- Untermietzuschlag 568
- Verwaltungskosten 592

- Wohnungsbauförderung 637
- Zinserhöhung 663
- Kraft-Wärme-Kopplung** 275
 - Contracting 88
 - Modernisierung 402
- Krankheit des Mieters**
 - Schneefegen 470
- Kuhglocken**
 - Lärm 309
- Kündigung** 277
 - Abmahnung 8
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen 11
 - Altenheim 19
 - Berufsausübung in der Wohnung 35
 - Betriebsbedarf 45
 - Eheleute als Mieter/Vermieter 97
 - Ehescheidung 99
 - Eigenbedarf 102
 - Einliegerwohnung 124
 - Fristlose Kündigung 166
 - Garagen/Stellplätze 181
 - Genossenschaften 191
 - Geruchsbelästigung 196
 - Geschäftsräume 198
 - Hausverkauf und Mietvertrag 218
 - Indexmiete 257
 - Kabelfernsehen 264
 - Keller 272
 - Kündigungsform 282
 - Kündigungsfristen 286
 - Kündigungsschutz 291
 - Lärm 309
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
 - Mieterkündigung 358
 - Mitminderung 382
 - Modernisierung 402
 - Nichteheliche Lebensgemeinschaft 424
 - Nutzer 425
 - Nutzungsentschädigung 430
 - Optionsrecht 436
 - Räumungsfrist 453
 - Rücktritt vom Mietvertrag 460
 - Schlüssel 464
 - Schönheitsreparaturen 473
 - Schrebergarten 501
 - Schriftform 502
 - Selbstauskunft 507
 - Staffelmiete 525
 - Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses 526
 - Studenten 533
 - Studenten- und Jugendwohnheime 533
 - Teilkündigung 535
 - Teilungsversteigerung 537
 - Telefax 537
 - Tierhaltung in der Wohnung 543
 - Tod des Mieters 546
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 551
 - Umzug 559
 - Untermiete 563
 - Untermietverhältnisse bei einer Gemeinde 568
 - Vermietergemeinschaft 578
 - Vermögensverfall des Mieters 580
 - Vermögensverfall des Vermieters 581
 - Versorgungssperre 586
 - Vollmacht 598
 - Werkwohnung 608
 - Wiedereinweisung 614
 - Wohnberechtigung 615
 - Wohngemeinschaft 632
 - Zwangsversteigerung 664
 - Zweckentfremdung 668
- Kündigungsausschluss**
 - Eigenbedarf 102
 - Einliegerwohnung 124
 - Kündigung 277
 - Mieterkündigung 358
 - Nachmieter 419
 - Zeitmietvertrag 655
- Kündigungsform** 282
 - Mieterkündigung 358
 - Schriftform 502
- Kündigungsfristen** 286
 - Altenheim 19
 - Auszug des Mieters 26
 - Einliegerwohnung 124
 - Geschäftsräume 198
 - Kündigung 277
 - Kündigungsform 282
 - Mietaufhebungsvertrag 331
 - Mieterkündigung 358
 - Möblierte Zimmer 402
 - Nachmieter 419
 - Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses 526
 - Studenten 533

- Teilkündigung 535
- Tod des Mieters 546
- Umwandlung von Miet- in Eigentums-
wohnungen 551
- Untermiete 563
- Untermietverhältnis bei einer
Gemeinde 568
- Werkwohnung 608
- Kündigungsgrund**
- s. **Kündigungsschutz**
- Kündigungsschutz** 291
- Eigenbedarf 102
- Geschäftsräume 198
- Kündigung 277
- Mietaufhebungsvertrag 331
- Möblierte Zimmer 402
- Nutzer 425
- Studenten 533
- Studenten - und Jugendwohnheime
 534
- Umwandlung von Miet- in Eigentums-
 wohnungen 551
- Untermiete 563
- Verfassungsbeschwerde 573
- Vermögensverfall des Mieters 580
- Vermögensverfall des Vermieters 581
- Vorübergehender Gebrauch 603
- Werkwohnung 608
- Zeitmietvertrag 655
- Kündigungssperrfrist**
- Umwandlung von Miet- in Eigentums-
 wohnungen 551
- Zwangsversteigerung 664
- Kündigungsverzicht**
- siehe **Kündigungsausschluss**
- Kürzungsrecht**
- Eichgesetz/Eichpflicht 101
- Feuchtigkeit in der Wohnung 155
- Gas- und Strompreiserhöhung 186
- Heizkostenabrechnung in besonderen
 Fällen 234
- Mängel der Wohnung 323
- Mietminderung 382
- L**
- Lärm** 309
- Berufsausübung in der Wohnung 35
- Familienfeiern 142
- Kinder 272
- Mängel der Wohnung 323
- Mietminderung 384
- Musik in der Wohnung 423
- Schallschutz 461
- Vögel 597
- Lagenachteil**
- Heizkostenabrechnung in besonderen
 Fällen 234
- Lagerung von Heizmaterial**
- Öfen 433
- Lastenzuschuss**
- Wohngeld 623
- Lastschriftverfahren**
- Einzugsermächtigung 133
- Vermögensverfall des Mieters 580
- Laubbläser**
- Lärm 309
- Leasingkosten**
- Betriebskosten 46
- Heizkosten 220
- Lebenshaltungskostenindex**
- Indexmiete 257
- Leistungsvorbehaltsklausel 321
- Wertsicherungsklausel 611
- Lebenspartner**
- Kündigungsschutz 291
- Lebenspartnerschaft 319
- Mieterkündigung 358
- Modernisierung 402
- Nichteheliche Lebensgemeinschaft
 424
- Tod des Mieters 546
- Untermiete 563
- Wohnberechtigung 615
- Wohngeld 623
- Lebenspartnerschaft** 319
- Legionellenprüfung** 320
- Leer stehende Wohnung**
- Betriebskosten 46
- Heizkosten 220
- Kabelfernsehen 264
- Zweckentfremdung 668
- Leerstandskündigung**
- Kündigungsschutz 291
- Lehrlingswohnheime**
- Studenten und Jugendwohnheime
 534
- Leihgebühren**
- Betriebskosten 46
- Leistungsprinzip**
- Betriebskosten 46
- Leistungsvorbehaltsklausel** 321
- Geschäftsräume 198

Indexmiete 257
Liefersperre
Gas- und Strompreiserhöhung 186
Vermögensverfall des Vermieters 581
Versorgungssperre 586
Lüften
Feuchtigkeit in der Wohnung 155
Luxusmodernisierung
Modernisierung 402

M

Mängel der Wohnung 323
Abflussverstopfung 7
Anfechtung des Mietvertrages 21
Anzeigepflicht des Mieters 25
Eigentumswohnung 122
Ersatzvornahme 141
Feuchtigkeit in der Wohnung 155
Fristlose Kündigung 166
Geschäftsräume 198
Gesundheitsgefährdung 204
Graffiti 212
Heizpflicht 248
Instandhaltung, Instandsetzung 259
Mietminderung 382
Nutzungsentschädigung 430
Schallschutz 461
Schlüsselnotdienst 468
Schmerzensgeld 469
Selbständiges Beweisverfahren 509
Stadtsanierung 523
Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 551
Verjährung 574
Vermögensverfall des Vermieters 581
Verzug 594
Wärmedämmung 605
Warmwasserversorgung 606
Zurückbehaltungsrecht 663

Mängelanzeige
Anzeigepflicht des Mieters 25
Mängel der Wohnung 323
Mietminderung 382
Obhutspflicht 432

Mahnbescheid (Mahnverfahren) 329
Streitschlichtung 527
Verjährung 574

Mahnung
Abmahnung 8
Mängel der Wohnung 323
Schönheitsreparaturen 473

Verjährung 574
Versorgungssperre 586
Verzug 594

Makler
Optionsrecht 436
Streitschlichtung 527
Wohnungsvermittlung 645

Maklerprovision
Anfechtung des Mietvertrages 21
Wohnungsvermittlung 645

Mediation 330
Streitschlichtung 527

Mehrheit von Mietern
Eheleute als Mieter/Vermieter 97
Kündigungsform 282
Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
Mieterkündigung 358
Nichteheliche Lebensgemeinschaft 424
Tod des Mieters 546
Wohngemeinschaft 632

Mehrheit von Vermietern
Eheleute als Mieter/Vermieter 97

Mehrheitsbeschluss
Kabelfernsehen 264
Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 551
Wohnungseigentum 640

Mehrraumheizung
Heizung 252

Meinungsfreiheit
Freie Meinungsäußerung 164

Meldebehörde
Abmeldung 8

Meldeformular
Abmeldung 8

Messdifferenzen
Betriebskosten 46

Messwesen
Stromzähler 531

Mietaufhebungsvertrag 331
Auszug des Mieters 26
Bearbeitungsgebühr 33
Kündigung 277
Nachmieter 419
Schönheitsreparaturen 473
Umzug 559
Vertragsstrafe 591
Widerruf 612

- Mietausfallschaden**
 Fristlose Kündigung 166
- Mietausfallwagnis 334**
- Mietdatenbank**
 Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
- Mietdauer**
 Kündigungsfristen 286
 Zeitmietvertrag 655
- Miete 335**
- Mietenstufe**
 Wohngeld 623
- Mieterbeirat 336**
- Mieterbund**
 Internet-www.mieterbund.de 263
 Mietervereine/Deutscher Mieterbund 367
 Rechtsschutz 455
- Mieterdarlehen**
 Einmalige Leistungen bei gefördertem Wohnraum 127
 Vorvertrag 604
- Mieterdatei**
 Wohnungsvermittlungsverein 653
- Mieterhöhung**
 Contracting 88
 Energieeinsparverordnung 135
 Fehlbelegungsabgabe 143
 Förderzusage 162
 Garagen/Stellplätze 181
 Genossenschaften 191
 Geschäftsräume 198
 Gleitklausel 211
 Hausverkauf und Mietvertrag 218
 Heizkostenverteiler und Wärmehähler 242
 Indexmiete 257
 Leistungsvorbehaltsklausel 321
 Mieterkündigung 358
 Mietminderung 382
 Mietpreisbremse 389
 Mietpreisüberhöhung 391
 Mietspiegel 394
 Mischmietverhältnisse 498
 Möblierte Zimmer 402
 Modernisierung 402
 Optionsrecht 436
 Ortsübliche Vergleichsmiete 437
 Qualifizierter Mietspiegel 449
 Schriftform 502
 Sozialmieten 515
- Staffelmiete 525
 Studenten und Jugendwohnheime 534
 Textform 541
 Umwandlung von Miet- in Wohnungseigentum 551
 Untermietzuschlag 568
 Vereinbarte Förderung 570
 Vermietergemeinschaft 578
 Verwaltungskosten 592
 Vollmacht 598
 Vorübergehender Gebrauch 603
 Werkwohnung 608
 Wertsicherungsklausel 611
 Wohnberechtigung 615
 Wohnfläche 620
 Wohnungsbauförderung 637
 Zahlung unter Vorbehalt 655
 Zinserhöhung 663
- Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336**
- Mieterkündigung 358**
 Allgemeine Geschäftsbedingungen 11
 Fristlose Kündigung 166
 Kündigung 277
 Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
 Modernisierung 402
 Nachmieter 419
 Nichteheliche Lebensgemeinschaft 424
 Staffelmiete 525
 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses 526
 Zerstörung der Wohnung 659
- Mietermodernisierung 361**
 Parkettboden 444
- Mieterverein/Deutscher Mieterbund 367**
 Internet-www.mieterbund.de 263
 Rechtsberatung 455
 Rechtsschutz 455
- Mieterwechsel**
 Ehescheidung 99
 Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 234
 Nachmieter 419
- Mietkaution (Sicherheitsleistung) 371**
 Geschäftsräume 198
 Rückgabe der Wohnung 456
 Rücktritt vom Mietvertrag 460
 Schönheitsreparaturen 473

- Sozialhilfe 512
- Sozialmieten 515
- Studenten- und Jugendwohnheim 534
- Tod des Mieters 546
- Vermögensverfall des Vermieters 581
- Zinsabschlag 661
- Zwangsverwaltung 665
- Mietminderung 382**
 - Briefkasten 85
 - Contracting 88
 - Fahrstuhl 142
 - Familienfeiern 142
 - Feuchtigkeit in der Wohnung 155
 - Fristlose Kündigung 166
 - Gegensprechanlage 190
 - Genossenschaften 191
 - Geruchsbelästigung 196
 - Geschäftsräume 198
 - Gesundheitsgefährdung 204
 - Heizpflicht 248
 - Hochwasser 255
 - Instandhaltung, Instandsetzung 259
 - Lärm 309
 - Mängel der Wohnung 323
 - Mobilfunk 401
 - Modernisierung 402
 - Obhutspflicht 432
 - Parkettboden 444
 - Prostitution 447
 - Rauchen 450
 - Schallschutz 461
 - Teilkündigung 535
 - Teppichboden 538
 - Thermostatventile 542
 - Versorgungssperre 586
 - Verwirkung 593
 - Vögel 597
 - Wärmedämmung 605
 - Warmwasserversorgung 606
 - Wäschetrocknen 607
 - Wohnfläche 620
 - Zurückbehaltungsrecht 663
- Mietpreisbildung**
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
 - Ortsübliche Vergleichsmiete 437
 - Sozialmieten 515
- Mietpreisbremse 389**
- Mietpreisgleitklausel**
 - Gleitklausel 211
- Mietpreisüberhöhung 391**
 - Mietwucher 397
 - Staffelmiete 525
- Mietrückstand**
 - Fristlose Kündigung 166
 - Kündigungsschutz 291
 - Verzug 594
- Mietschlichtungsstelle**
 - Streitschlichtung 527
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung**
 - Selbstauskunft 507
- Mietsenkung**
 - Indexmiete 257
 - Sozialmieten 515
 - Zinssenkung 663
- Mietspiegel 394**
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
 - Mietpreisüberhöhung 391
 - Mietwucher 397
 - Mischmietverhältnisse 398
 - Ortsübliche Vergleichsmiete 437
 - Qualifizierter Mietspiegel 449
- Mietvertrag 395**
 - Abdingbarkeit 7
 - Änderung des Mietvertrages 10
 - Allgemeine Geschäftsbeziehungen 11
 - Anfechtung des Mietvertrages 21
 - Aufrechnung 25
 - Auszug des Mieters 26
 - Bagatellschäden 29
 - Bearbeitungsgebühr 33
 - Besichtigungsrecht des Vermieters 37
 - Betriebskosten 46
 - Dauermietvertrag 94
 - Eheleute als Mieter/Vermieter 97
 - Einheitsmietvertrag 124
 - Einzug des Mieters 133
 - Geschäftsräume 198
 - Gleitklausel 211
 - Hausordnung 216
 - Hausverkauf und Mietvertrag 218
 - Kündigung 277
 - Leistungsvorbehaltsklausel 321
 - Mietaufhebungsvertrag 331
 - Minderjährige 398
 - Mischmietverhältnisse 398
 - Mustermietvertrag 418
 - Nachmieter 419

- Nichteheleiche Lebensgemeinschaft
 424
 Optionsrecht 436
 Rücktritt vom Mietvertrag 460
 Schönheitsreparaturen 473
 Schriftform 502
 Selbstauskunft 507
 Staffelmiete 525
 Stillschweigende Verlängerung des
 Mietverhältnisses 526
 Tierhaltung in der Wohnung 543
 Tod des Mieters 546
 Tod des Vermieters 548
 Unabdingbare Rechte des Mieters
 561
 Untermiete 563
 Unterschrift 568
 Vermögensverfall des Vermieters 581
 Vertragsstrafe 591
 Vorvertrag 604
 Wertsicherungsklausel 611
 Widerruf 612
 Wohnfläche 620
 Wohngemeinschaft 632
 Zeitmietvertrag 655
- Mietvorauszahlung**
 Einmalige Leistungen bei gefördertem
 Wohnraum 127
 Geschäftsräume 198
 Vermögensverfall des Vermieters
 581
 Vorvertrag 604
- Mietwucher** 397
 Mietpreisüberhöhung 391
- Mietzuschlag**
 Mieterhöhung im Rahmen der orts-
 üblichen Vergleichsmiete 336
 Schönheitsreparaturen 473
- Mietzuschuss**
 Wohngeld 623
- Milieuschutzsatzung**
 Stadtsanierung 523
- Minderjährige** 398
- Minderung**
 Mietminderung 382
- Mindeststandard**
 Betreutes Wohnen 40
 Mängel der Wohnung 323
 Modernisierung 402
- Mischmietverhältnisse** 398
- Missbräuchliche Kündigung**
 Eigenbedarf 102
 Kündigungsschutz 291
- Mitbestimmung**
 Betriebsrat 85
 Mieterbeirat 336
- Mittagsruhe**
 siehe Ruhezeiten
- Mitteilungspflicht**
 Anfechtung des Mietvertrages 21
 Anzeigepflicht des Mieters 25
 Heizkostenverteiler und Wärmezähler
 242
 Mängel der Wohnung 323
 Modernisierung 402
 Rückgabe der Wohnung 456
 Selbstauskunft 507
 Stillschweigende Verlängerung 527
 Umwandlung von Miet- in Eigentums-
 wohnungen 551
 Zeitmietvertrag 655
- Mitwohnzentrale** 400
- Mobilfunk** 401
 Gesundheitsgefährdung 204
- Möblierte Zimmer** 402
 Kündigungsfristen 286
 Leistungsvorbehaltsklausel 321
- Modernisierung** 402
 Contracting 88
 Einstweilige Verfügung 131
 Energieeinsparverordnung 135
 Energiepass 136
 Gegensprechanlage 190
 Hausverkauf und Mietvertrag 218
 Heizkostenverteiler und Wärmezähler
 242
 Indexmiete 257
 Kabelfernsehen 264
 Kündigungsschutz 291
 Mieterhöhung im Rahmen der orts-
 üblichen Vergleichsmiete 336
 Mieterkündigung 358
 Mietpreisüberhöhung 391
 Parabolantenne 438
 Rauchwarnmelder 451
 Schriftform 502
 Stadtsanierung 523
 Textform 541
 Thermostatventile 542
 Umwandlung von Miet- in Eigentums-
 wohnungen 551

- Wohnungseigentum 640
- Müllbeseitigung**
 - Betriebskosten 46
- Müllcontainer**
 - Betriebskosten 46
 - Lärm 309
- Mündlicher Mietvertrag**
 - Mietvertrag 395
- Musik in der Wohnung 417**
 - Hausordnung 216
 - Lärm 309
 - Wohnungseigentum 640
- Mustermietvertrag 418**
- Mustervertrag zur Modernisierung**
 - Mietermodernisierung 361
- N**
- Nachbarwohnung**
 - Lärm 309
- Nachforderung**
 - siehe Nachzahlung
- Nachmieter 419**
 - Auszug des Mieters 26
 - Betreutes Wohnen 40
 - Kündigung 277
 - Mietaufhebungsvertrag 331
 - Mieterkündigung 358
- Nachtragsurkunde**
 - Mietvertrag 395
 - Schriftform 502
- Nachtruhe**
 - siehe Ruhezeiten
- Nachtspeicheröfen**
 - Energieeinsparverordnung 135
 - Heizung 252
 - Mietminderung 382
- Nachwirkungsfrist**
 - Öffentliche Mittel 434
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 551
- Nachzahlung**
 - Betriebskosten 46
 - Heizkosten 220
 - Sozialhilfe 512
 - Sozialmieten 515
 - Verjährung 574
 - Verwirkung 593
 - Wohnfläche 620
 - Zurückbehaltungsrecht 663
- Nahwärme**
 - Contracting 88
 - Kraft-Wärme-Kopplung 275
- Nebenkosten**
 - Betriebskosten 46
 - Heizkosten 220
 - Stromzähler 531
 - Verwaltungskosten 592
 - Wohnrecht 633
 - Wohnungseigentum 640
- Nettomiete**
 - Miete 335
- Neuvermietung**
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
 - Mietpreisbremse 389
 - Mietpreisüberhöhung 391
 - Ortsübliche Vergleichsmiete 437
- Nichteheliche Lebensgemeinschaft 424**
 - Kündigungsschutz 291
 - Mieterkündigung 358
 - Tod des Mieters 546
 - Untermiete 563
 - Wohnberechtigung 615
 - Wohngeld 623
- Nichtnutzung der gemieteten Wohnung**
 - Abwesenheit des Mieters 9
 - Auszug des Mieters 26
 - Genossenschaften 191
- Niedertemperaturheizung**
 - Heizkostenverteiler und Wärmehähler 242
 - Thermostatventile 542
- Niedrigenergiestandard**
 - Energieeinsparverordnung 135
- Notdienst**
 - Mängel der Wohnung 323
 - Schlüsselnotdienst 468
- Nutzer 425**
 - Garage/Stellplätze 181
 - Vorkaufsrecht 601
- Nutzergruppen**
 - Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 234
- Nutzerwechselgebühr**
 - Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 234
- Nutzungsentgelt**
 - Nutzer 425
- Nutzungsentschädigung 430**
 - Rückgabe der Wohnung 456
 - Schlüssel 464

Nutzungsvertrag

- Genossenschaften 191
- Nutzer 425

O**Obdachlosigkeit** 432

- Räumungsfrist 453
- Vollstreckungsschutz 598

Obhutspflicht 432

- Rückgabe der Wohnung 456

Obligatorische Streitschlichtung

- Streitschlichtung 527

Öfen 433**Öffentliche Mittel** 434

- Förderzusage 162
- Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf 189
- Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
- Modernisierung 402
- Sozialmieten 515
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 551
- Vereinbarte Förderung 570
- Wohnungsbauförderung 637

Ölheizung

- Heizkosten 220
- Öfen 433

Öltank-Leasing

- Betriebskosten 46
- Heizkosten 220

Öltankreinigung

- Heizkosten 220

Offenbarungspflicht

- Anfechtung eines Mietvertrages 21
- Selbstauskunft 507

Ombudsmann

- Streitschlichtung 527
- Wohnungsvermittlung 645

Opfergrenze

- Hochwasser 255
- Instandhaltung, Instandsetzung 259
- Mängel der Wohnung 323

Optionsrecht 436

- Geschäftsräume 198

Ordnungsbehörde

- Lärm 309

Ortübliche Vergleichsmiete 437

- Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
- Mietpreisbremse 298
- Mietpreisüberhöhung 391

Mietspiegel 394

Mietwucher 397

Modernisierung 402

Nutzungsentschädigung 430

Qualifizierter Mietspiegel 449

Staffelmiete 525

P**Pacht** 438

- Nutzer 425
- Schrebergarten 501

PAK

Gesundheitsgefährdung 204

Papagei

- Lärm 309
- Tierhaltung in der Wohnung 543

Parabolantenne 438

- Antenne 23
- Fernsehempfang 146
- Internet 262
- Kabelfernsehen 264

Parkettboden 444

- Schallschutz 481
- Schönheitsreparaturen 473

Passivhaus

- Heizkosten 220

Pauschale

- Betriebskosten 46

Pay-TV

- Fernsehempfang 146

PCB

Gesundheitsgefährdung 204

PER

Gesundheitsgefährdung 204

Personenbezogene Abrechnung

- Betriebskosten 46

Pfändung

- Gerichtsvollzieher 195
- Vermieterpfandrecht 579

Pfennigabsätze

- Ersatzansprüche des Vermieters 139
- Geschäftsräume 198
- Schönheitsreparaturen 473

Pflegeversicherung

- Altenheim 19

Pflegewohnungsgeld 446

- Altenheim 19

Pförtner

- Betriebskosten 46

Plakate

- Freie Meinungsäußerung 164

- Türschilder 550
- Pleite**
 - Insolvenz 258
 - Vermögensverfall des Mieters 580
 - Vermögensverfall des Vermieters 581
- Polizei**
 - Lärm 309
- Preisänderungsklausel**
 - Fernwärme 152
 - Gas- und Strompreiserhöhung 186
- Preisbindung**
 - Förderzusage 162
 - Öffentliche Mittel 434
 - Sozialmieten 515
 - Vereinbarte Förderung 570
 - Wohnungsbauförderung 637
- Privatisierung 446**
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 551
- Produkttheorie**
 - Sozialhilfe 512
- Prostitution 447**
 - Mängel der Wohnung 323
 - Mietminderung 382
- Provision**
 - Mitwohnzentrale 400
 - Wohnungsvermittlung 645
- Prozesskosten**
 - Gerichte 194
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
 - Prozesskostenhilfe 448
 - Rechtsschutz 455
 - Streitwert 531
 - Verfahrenskosten 571
- Prozesskostenhilfe 448**
- Prüf- und Wartungskosten**
 - Betriebskosten 46
 - Heizkosten 220
 - Rauchwarnmelder 451
 - Thermenwartung 542
- Pyrethroide**
 - Gesundheitsgefährdung 204
- Q**
- Qualifizierter Mietspiegel 449**
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
 - Ortsübliche Vergleichsmiete 437
- Quotenklausel**
 - Schönheitsreparaturen 473

R

- Radio**
 - Antenne 23
 - Kabelfernsehen 264
 - Lärm 309
 - Musik in der Wohnung 417
 - Parabolantenne 438
- Radon**
 - Gesundheitsgefährdung 204
- Rasen**
 - Garten 183
 - Lärm 309
- Rauchen 450**
 - Geruchsbelästigung 196
 - Schönheitsreparaturen 473
 - Treppenhaus 548
 - Vertragsgemäßer Gebrauch 590
- Rauchwarnmelder 451**
- Räumung**
 - Fristlose Kündigung 166
 - Gerichtsvollzieher 195
 - Kündigung 277
 - Mietaufhebungsvertrag 331
 - Nutzungsentschädigung 430
 - Räumungsfrist 453
 - Rückgabe der Wohnung 456
 - Verwirkung 593
 - Vollstreckungsschutz 598
 - Wiedereinweisung 614
- Räumungsfrist 453**
 - Kündigung 277
 - Mischmietverhältnisse 398
 - Nutzungsentschädigung 430
 - Obdachlosigkeit 432
 - Rückgabe der Wohnung 456
 - Untermietverhältnisse bei einer Gemeinde 568
 - Vollstreckungsschutz 598
- Räumungsklage**
 - Altenheim 19
 - Eheleute als Mieter/Vermieter 97
 - Ehescheidung 99
 - Kündigung 277
 - Kündigungsform 282
 - Kündigungsschutz 291
 - Räumungsfrist 453
 - Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses 526
- Räumungsvergleich**
 - Räumungsfrist 453

- Rechtsberatung** 455
Mietervereine/Deutscher Mieterbund 367
- Rechtsentscheid** 455
- Rechtsschutz** 455
Mietervereine/Deutscher Mieterbund 367
Prozesskostenhilfe 448
- Reihenhaus**
Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 551
Vertragsgemäßer Gebrauch 590
- Reinigungskosten**
Betriebskosten 46
Heizkosten 220
Treppenreinigung 549
- Religionsfreiheit**
Parabolantennen 438
- Renovierung**
Schönheitsreparaturen 473
- Reparatur**
Allgemeine Geschäftsbedingungen 11
Bagatellschäden 29
Einstweilige Verfügung 131
Hausmeister (Hauswart) 216
Instandsetzung, Instandhaltung 259
Mängel der Wohnung 323
Schönheitsreparaturen 473
Wohnungseigentum 640
- Restöl**
Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 234
Heizung 252
- Revision** 456
Gerichte 194
- Rohrverstopfung**
Abflussverstopfung 7
- Rohrwärmeabgabe**
Heizung 220
Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 234
Heizkostenverteiler und Wärmehähler 242
- Rollator**
Treppenhaus 548
- Rollläden**
Bagatellschäden 29
Mietermodernisierung 361
Modernisierung 402
Vertragsgemäßer Gebrauch 590
- Rollstuhl**
Treppenhaus 548
- Rückforderung**
Schönheitsreparaturen 473
- Rückgabe der Wohnung** 456
Auszug des Mieters 26
Mietkaution (Sicherheitsleistung) 371
Nutzungsentschädigung 430
Schönheitsreparaturen 473
Teppichboden 538
Untermiete 563
- Rücktritt vom Mietvertrag** 460
Vermögensverfall des Mieters 580
- Rückübertragung/Aufhebung staatlicher Verwaltung**
Nutzer 425
Vorkaufsrecht 601
- Rückzahlung der Maklerprovision**
Wohnungsvermittlung 645
- Rückzahlung der Mietkaution**
Mietkaution (Sicherheitsleistung) 371
Verjährung 574
Vermögensverfall des Vermieters 581
Zwangsverwaltung 665
- Rückzahlung öffentlicher Mittel**
Öffentliche Mittel 434
- Rückzahlung von Heiz- und Betriebskosten**
Betriebskosten 46
Heizkosten 220
Verjährung 577
Verwaltungskosten 592
Verwirkung 593
- Rückzahlung von Miete**
Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
Mietpreisbremse 389
Mietpreisüberhöhung 391
Modernisierung 402
Sozialmieten 515
Staffelmiete 525
Verwirkung 593
Wohnfläche 620
Zahlung unter Vorbehalt 655
- S**
- Sach- und Haftpflichtversicherung**
Betriebskosten 46
Versicherung 584
Zerstörung der Wohnung 659
- Sachverständigengutachten**
Mieterhöhung im Rahmen der orts-

- üblichen Vergleichsmiete 336
- Mietminderung 382
- Mietpreisüberhöhung 391
- Mietwucher 397
- Nutzer 425
- Ortsübliche Vergleichsmiete 437
- Sachverständigenkosten**
 - Mietminderung 382
 - Verfahrenskosten 571
- Sammelheizung**
 - Heizung 252
- Samstag**
 - Kündigungsfristen 286
 - Miete 335
 - Rückgabe der Wohnung 456
 - Verjährung 574
- Sandkasten**
 - Betriebskosten 46
 - Kinder 272
- Sanierung**
 - Kündigungsschutz 291
 - Stadtsanierung 523
- Satellitenempfangsanlage**
 - Fernsehempfang 146
 - Parabolantenne 438
- Schadensersatzansprüche des Mieters**
 - siehe Ersatzansprüche des Mieters
- Schadensersatzansprüche des Vermieters**
 - Ersatzansprüche des Vermieters 139
- Schädlingsbekämpfung**
 - Betriebskosten 46
 - Haushaltsnahe Dienstleistungen 214
- Schätzung des Energieverbrauchs**
 - Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 234
- Schallschutz** 461
 - Lärm 309
 - Mietminderung 382
- Schaukel**
 - Kinder 272
- Scheidung**
 - Ehescheidung 99
- Schiedsperson**
 - Leistungsvorbehaltsklausel 321
 - Streitschlichtung 527
- Schiedsvertrag**
 - Gerichte 194
 - Streitschlichtung 527
- Schimmel**
 - Feuchtigkeit in der Wohnung 155
 - Mängel der Wohnung 323
 - Mietminderung 382
- Schlichtungsstellen**
 - Streitschlichtung 527
- Schlüssel** 464
 - Rückgabe der Wohnung 456
 - Zeitungsbote 659
- Schlüsselnotdienst** 468
- Schmerzensgeld** 469
- Schneefegen** 470
 - Haushaltsnahe Dienstleistungen 214
 - Hausmeister (Hauswart) 216
 - Verkehrssicherungspflicht des Hauseigentümers 577
- Schönheitsreparaturen** 473
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen 11
 - Geschäftsräume 198
 - Haushaltsnahe Dienstleistungen 214
 - Instandhaltung, Instandsetzung 259
 - Instandhaltungspauschale 261
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
 - Nutzungsentschädigung 430
 - Rauchen 450
 - Rückgabe der Wohnung 456
 - Sozialhilfe 512
 - Treppenhaus 548
 - Verjährung 574
 - Wohnungsabnahme 636
- Schönheitsreparaturzuschlag**
 - Instandhaltungskostenpauschale 261
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
 - Schönheitsreparaturen 473
 - Sozialmieten 515
- Schornsteinreinigung**
 - Betriebskosten 46
 - Haushaltsnahe Dienstleistungen 214
 - Heizkosten 220
- Schrebergarten** 501
- Schreibgebühr**
 - Bearbeitungsgebühr 33
 - Wohnungsvermittlung 645
- Schriftform** 502
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen 11
 - Indexmiete 257
 - Kündigungsform 282
 - Kündigungsschutz 291
 - Mietaufhebungsvertrag 331
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336

- Mieterkündigung 358
- Mietvertrag 395
- Modernisierung 402
- Nutzer 425
- Optionsrecht 436
- Sozialmieten 515
- Telefax 537
- Textform 541
- Vorvertrag 604
- Zeitmietvertrag 655
- Schufa-Auskunft** 506
- Schwärzung der Wohnung**
 - Fogging 160
- Selbstauskunft** 507
 - Anfechtung eines Mietvertrages 21
 - Schufa-Auskunft 506
- Selbstbeseitigungsrecht**
 - Ersatzvornahme 141
 - Mängel der Wohnung 323
 - Verzug 594
- Selbsthilferecht**
 - Vermieterpfandrecht 582
- Selbstständiges Beweisverfahren** 509
 - Verjährung 577
 - Wohnungsabnahme 636
- Sicherheitsleistung**
 - Ehescheidung 99
 - Mietkaution 371
 - Vermieterpfandrecht 579
- Sicherungsanordnung** 510
- Solarenergie** 511
 - Erneuerbare Energien 138
 - Heizkosten 220
- Soldaten**
 - Mieterkündigung 358
 - Wohngeld 623
- Sondereigentum**
 - Eigentumswohnung 122
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 551
 - Wohnungseigentum 640
- Sonderkonto**
 - Mietkaution (Sicherheitsleistung) 371
- Sonderkündigungsrecht**
 - Ehescheidung 99
 - Einliegerwohnung 124
 - Kündigung 277
 - Kündigungsfristen 286
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
 - Mieterkündigung 358
 - Modernisierung 402
 - Nachmieter 419
 - Nutzer 425
 - Sozialmieten 522
 - Staffelmiete 526
 - Tod des Mieters 546
 - Untermiete 563
 - Wohngemeinschaft 632
 - Zwangsversteigerung 664
- Sondernutzungsrecht**
 - Wohnungseigentum 640
- Sozialamt**
 - Fristlose Kündigung 166
 - Sozialhilfe 512
 - Versorgungssperre 586
- Sozialhilfe** 512
 - Wohngeld 623
- Sozialklausel**
 - Eigenbedarf 102
 - Einliegerwohnung 124
 - Kündigung 277
 - Kündigungsschutz 291
 - Nutzer 425
 - Räumungsfrist 453
 - Studenten- und Jugendwohnheime 533
 - Teilkündigung 535
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 551
 - Untermiete 563
 - Untermietverhältnisse bei einer Gemeinde 568
 - Werkwohnung 608
- Sozialmieten** 515
 - Mietausfallwagnis 334
- Sozialwohnung**
 - Bagatellschäden 29
 - Baukostenzuschuss 32
 - Betriebskosten 46
 - Eigenbedarf 102
 - Einmalige Leistungen bei gefördertem Wohnraum 127
 - Fehlbelegungsabgabe 143
 - Förderzusage 162
 - Fristlose Kündigung 166
 - Gleitklausel 211
 - Heizkostenverteiler und Wärmehähler 242
 - Instandhaltungskostenpauschale 261
 - Kabelfernsehen 264
 - Leistungsvorbehaltsklausel 321

- Mietausfallwagnis 334
- Miete 335
- Mieterkündigung 358
- Modernisierung 402
- Öffentliche Mittel 434
- Schönheitsreparaturen 473
- Sozialmieten 515
- Staffelmiete 525
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 551
- Untermietzuschlag 568
- Vereinbarte Förderung 570
- Verwaltungskosten 592
- Wohnberechtigung 615
- Wohnfläche 620
- Wohnungsbauförderung 637
- Wohnungsvermittlung 645
- Zinserhöhungen 663
- Zinssenkung 663
- Zweckentfremdung 668
- Sparbuch**
 - Mietkaution 371
 - Zinsabschlag 661
- Speicher**
 - Hausordnung 216
 - Teilkündigung 535
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 551
 - Wäschetrocknen 607
- Sperrfrist**
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 551
- Sperrzeit**
 - Lärm 309
- Spielen**
 - Kinder 272
 - Lärm 309
 - Musik in der Wohnung 417
- Spielplatz**
 - Betriebskosten 46
 - Kinder 272
 - Lärm 309
 - Modernisierung 402
- Sportanlage**
 - Lärm 309
- Spülmaschine**
 - Lärm 309
- Stadtсанierung 523
- Staffelmiete 525
 - Mietpreisüberhöhung 391
 - Vereinbarte Förderung 570
- Staubsauger**
 - Lärm 309
- Stellplätze**
 - siehe Einstellplätze
- Steuer**
 - Betriebskosten 46
 - Haushaltsnahe Dienstleistungen 214
 - Mietaufhebungsvertrag 331
 - Schönheitsreparaturen 473
 - Umzug 559
 - Zweitwohnungssteuer 669
- Stichtagsdifferenz**
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
- Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses** 526
 - Kündigung 277
- Straßenreinigung**
 - Betriebskosten 46
 - Schneefegen 470
- Streitschlichtung** 527
- Streitwert** 531
 - Gerichte 194
 - Verfahrenskosten 571
- Stromerzeugung**
 - Erneuerbare Energien 138
 - Kraft-Wärme-Kopplung 275
 - Windenergie 615
- Stromkosten**
 - Betriebskosten 46
 - Gas- und Strompreiserhöhung 186
 - Heizkosten 220
 - Kraft-Wärme-Kopplung 275
- Stromsperre**
 - Gas- und Strompreiserhöhung 186
 - Vermögensverfall des Vermieters 581
 - Versorgungssperre 586
- Stromzähler** 531
 - Betriebskosten 46
 - Heizkosten 220
 - Studenten** 533
 - Kündigung 277
 - Studenten- und Jugendwohnheime 533
 - Vorübergehender Gebrauch 603
 - Wohngeld 623
 - Zweitwohnungssteuer 669
- Studenten- und Jugendwohnheime** 533
- Stundung der Miete**
 - Verzug 594

Sühneverhandlung
Streitschlichtung 527

T

Täuschung

Fristlose Kündigung 166

Tagesmutter 535

Schlüssel 464

Tankreinigung

Heizkosten 220

Tapezieren

Schönheitsreparaturen 473

Tauben

Lärm 309

Vögel 597

Taxistand

Lärm 309

Teilgewerbliche Nutzung

Berufsausübung in der Wohnung 35

Mischmietverhältnisse 398

Zweckentfremdung 668

Teilklausivmiete

Miete 338

Teilkündigung 535

Eigenbedarf 102

Garagen/Stellplätze 181

Garten 181

Keller 272

Kündigung 277

Teilungserklärung

Eigentumswohnung 122

Wohnungseigentum 640

Teilungsversteigerung 537

Telearbeit

Berufsausübung in der Wohnung 35

Telefax 537

Berufsausübung in der Wohnung 35

Kündigungsform 282

Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336

Schriftform 502

Textform 541

Unterschrift 568

Tennisplatz

Lärm 309

Teppichboden 538

Ersatzansprüche des Vermieters 139

Geschäftsräume 198

Mietermodernisierung 361

Rückgabe der Wohnung 456

Schallschutz 461

Schönheitsreparaturen 473

Teppichklopfen

Hausordnung 216

Terrasse

Balkon 31

Grillen 212

Heizkosten 220

Vertragsgemäßer Gebrauch 590

Wohnfläche 620

Textform 541

Aufrechnung 25

Betriebskosten 46

Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336

Schriftform 502

Unterschrift 568

Zurückbehaltungsrecht 663

Thermenwartung 542

Bagatellschäden 29

Betriebskosten 46

Heizkosten 220

Instandhaltung, Instandsetzung 259

Thermostatventile 542

Modernisierung 402

Tierhaltung in der Wohnung 543

Geruchsbelästigung 196

Tod des Mieters 546

Genossenschaften 191

Lebenspartnerschaft 319

Mieterkündigung 358

Tod des Vermieters 548

Transparenzgebot

Allgemeine Geschäftsbeziehungen
11

Schönheitsreparaturen 473

Treppenhaus 548

Geruchsbelästigung 196

Hausordnung 216

Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 234

Kinder 272

Tierhaltung in der Wohnung 543

Treppenreinigung 549

Verkehrssicherungspflicht des Hauseigentümers 577

Treppenreinigung 549

Betriebskosten 46

Hausmeister 216

Hausordnung 216

Wohnungseigentum 640

Trittschall

Lärm 309

Schallschutz 461
Türschilder 550
Geschäftsräume 198
Türspion 550

U

Überbelegung

Besuch 39
Eheleute als Mieter/Vermieter 97
Fristlose Kündigung 166
Nichteheliche Lebensgemeinschaft
424
Untermiete 563

Überlassungsvertrag

Nutzer 425

Überlegungsfrist

Mieterhöhung im Rahmen der orts-
üblichen Vergleichsmiete 336
Mietkaution 371
Nachmieter 419
Tod des Mieters 546
Umwandlung von Miet- in Eigentums-
wohnungen 551

Überraschende Klausel

Allgemeine Geschäftsbedingungen 11
Schönheitsreparaturen 473

Überschwemmungsschäden

Hochwasser 255
Versicherung 584
Zerstörung der Wohnung 659

Umlageausfallwagnis

Betriebskosten 46
Mietausfallwagnis 334
Sozialmieten 515

Umlageschlüssel

Betriebskosten 46
Heizkosten 220

Umlage von Betriebskosten

Betriebskosten 46
Heizkosten 220
Wohnrecht 633

Umrüstung von Heizungsanlagen

Energieeinsparverordnung 135
Thermostatventile 542

Umstellung der Heizung

Contracting 88

Umwandlung von Miet- in Eigentums- wohnungen 551

Eigentumswohnung 122
Privatisierung 453
Stadtsanierung 523
Vorkaufsrecht 601

Wohnungseigentum 640

Umzug 559

Umzugskosten

Eigenbedarf 102
Fristlose Kündigung 166
Sozialhilfe 512
Zerstörung der Wohnung 659

Unabdingbare Rechte des Mieters 561

Allgemeine Geschäftsbedingungen 11

Unangemessene Benachteiligung

Allgemeine Geschäftsbedingungen 11
Schönheitsreparaturen 473

Ungeziefer

Betriebskosten 46
Fristlose Kündigung 166
Haushaltsnahe Dienstleistungen
214
Mietminderung 382

Unterkunftskosten

Sozialhilfe 512

Unterlassungsklage

Briefkasten 85
Freie Meinungsäußerung 164
Lärm 309
Prostitution 447
Tierhaltung in der Wohnung 543
Vertragsgemäßer Gerbrauch 590

Untermiete 563

Fristlose Kündigung 166
Kündigungsform 282
Mieterkündigung 358
Mitwohnzentrale 400
Nachmieter 419
Nutzungsentschädigung 430
Schlüssel 464
Untermietverhältnis bei einer
Gemeinde 568
Untermietzuschlag 568
Vertragsgemäßer Gebrauch 590
Werkwohnung 608
Wohngeld 623
Wohngemeinschaft 632

Untermietverhältnis bei einer Gemeinde 568

Untermietzuschlag 568

Unterschrift 568

Kündigungsform 282
Mieterhöhung im Rahmen der orts-
üblichen Vergleichsmiete 336
Mieterkündigung 358

- Mietvertrag 395
- Schriftform 502
- Textform 541
- Vollmacht 598
- Unwirksamkeit des Mietvertrages**
 - Anfechtung eines Mietvertrages 21
 - Rücktritt vom Mietvertrag 460
- Urlaub**
 - Abwesenheit des Mieters 9
 - Haushüter 215
 - Schlüssel 464
 - Schneefegen 470
 - Treppenreinigung 549
 - Wohnungstausch 644
- V**
- Veräußerung**
 - Hausverkauf und Mietvertrag 218
- Verbraucherauskunft**
 - Schufa-Auskunft 506
- Verbraucherschutz**
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen 11
 - Widerruf 612
- Verbrauchsabhängige Abrechnung**
 - Betriebskosten 46
 - Heizkosten 220
 - Stromzähler 531
- Verbrauchsanalyse**
 - Heizkosten 220
- Verbrauchsausweis**
 - Energiepass 136
- Verbrauchserfassungsgeräte**
 - Betriebskosten 46
 - Eichgesetze/Eichpflicht 101
 - Heizkosten 220
 - Heizkostenverteiler und Wärmezähler 242
 - Stromzähler 531
- Verdunster**
 - Heizkosten 220
 - Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 234
 - Heizkostenverteiler und Wärmezähler 242
- Verein**
 - Kündigungsschutz 291
 - Mieterverein/Deutscher Mieterbund 367
 - Untermiete 563
- Vereinbarte Förderung** 570
 - Wohnungsbauförderung 637
- Verfahrenskosten** 571
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
 - Prozesskostenhilfe 448
 - Rechtsschutz 455
 - Streitwert 531
- Verfassungsbeschwerde** 573
 - Eigenbedarf 102
 - Gerichte 194
 - Räumungsfrist 453
 - Revision 456
- Vergleich**
 - Eigenbedarf 102
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
 - Räumungsfrist 453
- Vergleichswohnungen**
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
 - Ortsübliche Vergleichsmiete 437
- Verjährung** 574
 - Betriebskosten 46
 - Fernwärme 152
 - Heizkosten 220
 - Mängel der Wohnung 323
 - Mahnbescheid (Mahnverfahren) 329
 - Mietkaution (Sicherheitsleistung) 371
 - Mietpreisüberhöhung 391
 - Modernisierung 402
 - Nutzungsentschädigung 430
 - Schönheitsreparaturen 473
 - Selbstständiges Beweisverfahren 509
 - Sozialmieten 515
 - Verwaltungskosten 592
 - Wohnungsvermittlung 645
- Verkauf des Hauses/der Wohnung**
 - Betriebskosten 46
 - Hausverkauf und Mietvertrag 218
 - Heizkosten 220
 - Kündigungsform 282
 - Kündigungsschutz 291
 - Mietkaution 371
 - Mietpreisüberhöhung 391
 - Privatisierung 446
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 551
 - Verjährung 574
 - Vorkaufsrecht 601
 - Wohnrecht 633
- Verkehrslärm**
 - Lärm 309

Verkehrssicherungspflicht des Hauseigentümers 577

- Garten 183
- Schmerzensgeld 469
- Schneefegen 470

Verlängerung des Mietverhältnisses

- Optionsrecht 436
- Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses 526
- Zeitmietvertrag 655

Verlängerungsklausel

- Kündigung 277
- Zeitmietvertrag 655

Vermietergemeinschaft 578

- Kündigungsform 282
- Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336

Vermieterpfandrecht 579

- Ehescheidung 99
- Rückgabe der Wohnung 456

Vermieterwechsel

- Hausverkauf und Mietvertrag 218

Vermietungsgesellschaft

- Untermiete 563

Vermietungskosten

- Vertragsstrafe 591

Vermögensverfall des Mieters 580

Vermögensverfall des Vermieters 581

- Mietkaution (Sicherheitsleistung) 371
- Versorgungssperre 586

Versicherung 584

- Altenheim 19
- Betriebskosten 46
- Ersatzansprüche des Vermieters 139
- Geschäftsräume 198
- Rechtsschutz 455
- Zerstörung der Wohnung 659

Versorgungssperre 586

- Gas- und Strompreiserhöhung 186
- Vermögensverfall des Vermieters 581

Verspätete Mietzahlung

- Verzug 594

Versteigerung

- Gerichtsvollzieher 195
- Teilungsversteigerung 537
- Vermieterpfandrecht 579
- Zwangsversteigerung 664

Verteilerschlüssel

- Betriebskosten 46
- Heizkosten 220

Vertragsausfertigungsgebühr

- Bearbeitungsgebühr 33

Vertragsbedingungen

- Allgemeine Geschäftsbedingungen 11

Vertragsformular

- Allgemeine Geschäftsbedingungen 11
- Einheitsmietvertrag 124
- Mietvertrag 395
- Mustermietvertrag 418

Vertragsfreiheit

- Abdingbarkeit 7

Vertragsgemäßer Gebrauch 590

- Briefkasten 85
- Fristlose Kündigung 166
- Geschäftsräume 198
- Gesundheitsgefährdung 204
- Kinder 272
- Lärm 309
- Mängel der Wohnung 323
- Mietminderung 382
- Musik in der Wohnung 417
- Parabolantenne 438
- Parkettboden 444
- Rauchen 450
- Tagesmutter 535
- Teppichboden 538
- Tierhaltung in der Wohnung 543
- Treppenhaus 548
- Vögel 597
- Waschen in der Mietwohnung 606
- Wäschetrocknen 607

Vertragsklausel

- Bearbeitungsgebühr 33
- Besuch 39
- Betriebskosten 46
- Geschäftsräume 198
- Mitminderung 382
- Nachmieter 419
- Parabolantenne 438
- Parkettboden 444
- Rauchen 450
- Schlüssel 464
- Schönheitsreparaturen 473
- Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses 526
- Teppichboden 538
- Thermenwartung 542
- Vertragsstrafe 591
- Verzug 594
- Zurückbehaltungsrecht 663

- Vertragspartner**
 Eheleute als Mieter/Vermieter 97
 Vermietergemeinschaft 578
- Vertragspflichtverletzung**
 Abwesenheit des Mieters 9
 Altenheim 19
 Freie Meinungsäußerung 164
 Fristlose Kündigung 166
 Kündigung 277
 Kündigungsschutz 291
 Obhutspflicht 432
 Schneefegen 470
 Untermiete 563
 Vertragsstrafe 591
 Zweckentfremdung 668
- Vertragsstrafe** 591
- Vertragsurkunde**
 Schriftform 502
- Vertragswidriger Gebrauch**
 Berufsausübung in der Wohnung 35
 Freie Meinungsäußerung 164
 Fristlose Kündigung 166
 Prostitution 447
 Vertragsgemäßer Gebrauch 590
- Vertreterbesuch**
 Widerruf
- Verwalter**
 Wohnungseigentum 640
 Wohnungsvermittlung 645
- Verwalteraufgaben**
 Hausmeister (Hauswart) 216
- Verwaltungsbehörde**
 Lärm 309
 Sozialhilfe 512
 Wohngeld 623
- Verwaltungsbeirat**
 Wohnungseigentum 640
- Verwaltungskosten** 592
 Betriebskosten 46
 Geschäftsräume 198
 Sozialmieten 515
- Verwendungen des Mieters**
 Mängel der Wohnung 323
 Mietermodernisierung 361
- Verwendungsabsicht**
 Zeitmietvertrag 655
- Verwertungskündigung**
 Kündigung 277
 Kündigungsschutz 291
 Umwandlung von Miet- in Eigentums-
 wohnungen 551
- Verwirkung** 593
 Fernwärme 152
 Heizkosten 220
 Mietminderung 382
 Werkwohnung 608
 Zahlung unter Vorbehalt 655
- Verwurzelung**
 Kündigungsschutz 291
- Verzug** 594
 Ersatzvornahme 141
 Mängel der Wohnung 323
 Schönheitsreparaturen 473
- Videoüberwachung** 595
- Vögel** 597
 Tierhaltung in der Wohnung 543
- Vollmacht** 598
 Eheleute als Mieter/Vermieter 97
 Kündigungsform 282
 Mieterhöhung im Rahmen der orts-
 üblichen Vergleichsmiete 336
 Schriftform 502
 Telefax 537
 Vermietergemeinschaft 578
- Vollstreckung**
 Fristlose Kündigung 166
 Gerichtsvollzieher 195
 Kündigung 277
 Rückgabe der Wohnung 456
 Vollstreckungsschutz 598
 Wiedereinweisung 614
 Zwangsversteigerung 664
 Zwangsverwaltung 665
- Vollstreckungsbescheid**
 Mahnbescheid (Mahnverfahren) 329
- Vollstreckungsgegenklage**
 Eigenbedarf 102
- Vollstreckungsschutz** 598
- Vorauszahlung**
 Betriebskosten 46
 Einmalige Leistungen bei gefördertem
 Wohnraum 127
 Heizkosten 220
 Wohnrecht 633
- Vorkaufsrecht** 601
 Nutzer 425
 Umwandlung von Miet- in Eigentums-
 wohnungen 551
- Vorläufige Miete**
 Sozialmieten 515

Vorratskündigung

Eigenbedarf 102

Vorratsteilung

Umwandlung von Miet- in Eigentums-
wohnungen 551

Vorübergehender Gebrauch 603

Kündigungsform 282

Kündigungsfristen 286

Leistungsvorbehaltsklausel 321

Studenten 533

Vorvertrag 604

Vorwegabzug

Betriebskosten 46

Vorzeitiger Auszug

Auszug des Mieters 26

Fristlose Kündigung 166

Mietaufhebungsvertrag 331

Nachmieter 419

Obhutspflicht 432

Schönheitsreparaturen 473

Vertragsstrafe 591

W

Wachdienst

Haushüter 215

Wachhund

Tierhaltung in der Wohnung 543

Wärmebedarfsberechnung

Modernisierung 402

Wärmedämmung 605

Energieeinsparverordnung 135

Energiepass 136

Feuchtigkeit in der Wohnung 155

Heizkostenabrechnung in besonderen
Fällen 234

Mietminderung 382

Modernisierung 402

Wärmedirektservice

Contracting 88

Fernwärme 152

Heizkosten 220

Kraft-Wärme-Kopplung 275

Wärmeerzeugung

Erneuerbare Energien 138

Geothermie 193

Holzpellets 256

Kraft-Wärme-Kopplung 275

Solarenergie 511

Wärmelieferung

Contracting 88

Fernwärme 152

Heizkosten 220

Kraft-Wärme-Kopplung 275

Wärmemessdienst

Haushaltsnahe Dienstleistungen
214

Heizkosten 220

Wärmemesser

Heizkosten 220

Heizkostenverteiler und Wärmehähler
242

Wärmepass

Energiepass 136

Heizspiegel 251

Wärmepreis

Contracting 88

Fernwärme 152

Heizkosten 220

Kraft-Wärme-Kopplung 275

Wärmeversorgung

Betriebskosten 46

Contracting 88

Fernwärme 152

Heizkosten 220

Heizpflicht 248

Wärmehähler

Eichgesetze/Eichpflicht 101

Heizkosten 220

Heizkostenverteiler und Wärmehähler
242

Warmmiete

Heizkosten 220

Miete 335

Warmwasserbereiter 605

Instandhaltung/Instandsetzung 259

Warmwasserkosten

Betriebskosten 46

Heizkosten 220

Heizkostenverteiler und Wärmehähler
242

Warmwasserkostenverteiler

Heizkostenverteiler und Wärmehähler
242

Warmwassertemperatur

Warmwasserversorgung 606

Warmwasserversorgung 606

Erneuerbare Energien 138

Solarenergie 511

Warmwasserhähler

Eichgesetz/Eichpflicht 101

Heizkosten 220

Heizkostenverteiler und Wärmehähler
242

- Modernisierung 402
- Wartungskosten**
 - Betriebskosten 46
 - Haushaltsnahe Dienstleistungen 214
 - Heizkostenverteiler und Wärmezähler 242
 - Modernisierung 402
- Waschen in der Wohnung** 606
- Wäschetrocknen** 607
 - Feuchtigkeit in der Wohnung 155
 - Vertragsgemäßer Gebrauch 590
 - Wohnungseigentum 640
- Waschküche**
 - Hausordnung 216
 - Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 234
 - Obhutspflicht 432
 - Teilkündigung 535
 - Waschen in der Mietwohnung 606
 - Wäschetrocknen 607
 - Wohnfläche 620
- Waschmaschine**
 - Lärm 309
 - Waschen in der Mietwohnung 606
- Wassergeld**
 - Betriebskosten 46
- Wassermengenregler**
 - Betriebskosten 46
 - Modernisierung 402
- Wassersperre**
 - Vermögensverfall des Vermieters 581
 - Versorgungssperre 586
- Wasseruhr**
 - Betriebskosten 46
 - Eichgesetz/Eichpflicht 101
 - Heizkostenverteiler und Wärmezähler 242
 - Modernisierung 402
- Wegnahme von Einrichtungen**
 - Geschäftsräume 198
 - Mietermodernisierung 361
 - Rückgabe der Wohnung 456
 - Verjährung 574
- Werbung**
 - Briefkasten 85
- Werkdienstwohnung**
 - Gerichte 194
 - Werkwohnung 608
- Werkwohnung** 608
 - Betriebsrat 85
 - Gerichte 194
 - Privatisierung 446
 - Zeitmietvertrag 655
- Werktag**
 - Kündigungsfristen 286
 - Rückgabe der Wohnung 456
- Wertsicherungsklausel** 611
 - Indexmiete 257
- Wertverbesserung**
 - Modernisierung 402
- Widerklage**
 - Kündigung 277
- Widerruf** 612
- Widerspruch(srecht)**
 - Gas- und Strompreiserhöhung 186
 - Kündigungsschutz 291
 - Mahnbescheid (Mahnverfahren) 329
 - Nutzer 425
 - Räumungsfrist 453
 - Schriftform 502
 - Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses 526
 - Wohngeld 623
- Wiedereinweisung** 614
 - Obdachlosigkeit 432
- Windenergie** 615
 - Erneuerbare Energien 138
- Winterdienst**
 - Haushaltsnahe Dienstleistungen 214
 - Hausmeister(Hauswart) 216
 - Schneefegen 470
 - Verkehrssicherungspflicht des Hauseigentümers 577
- Wirtschaftlichkeitsberechnung**
 - Instandhaltungskostenpauschale 261
 - Sozialmieten 515
 - Verwaltungskosten 592
 - Zinserhöhungen 663
 - Zinssenkung 663
- Wirtschaftlichkeitsgebot**
 - Betriebskosten 46
 - Contracting 88
 - Gas- und Strompreiserhöhung 186
 - Heizkosten 220
- Wirtschaftseinheit**
 - Betriebskosten 46
- Wirtschaftsplan**
 - Wohnungseigentum 640
- Wohnberechtigung** 615
 - Eigenbedarf 102
 - Fehlbelegungsabgabe 143

- Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf 189
 - Öffentliche Mittel 434
 - Tod des Mieters 546
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 551
 - Wohnungsbauförderung 637
 - Wohndauer**
 - Kündigungsfristen 286
 - Zeitmietvertrag 655
 - Wohnfläche 620**
 - Betriebskosten 46
 - Fristlose Kündigung 166
 - Heizkosten 220
 - Mängel der Wohnung 323
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
 - Sozialhilfe 512
 - Wohnberechtigung 615
 - Wohngeld 623**
 - Pflegewohngeld 446
 - Sozialhilfe 512
 - Wohngemeinschaft 632**
 - Lebenspartnerschaft 319
 - Mieterkündigung 358
 - Nichteheliche Lebensgemeinschaft 424
 - Untermiete 566
 - Wohnberechtigung 615
 - Wohngeld 623
 - Wohngifte**
 - Gesundheitsgefährdung 204
 - Mietminderung 382
 - Wohnheim**
 - Altenheim 19
 - Betreutes Wohnen 40
 - Studenten- und Jugendwohnheime 533
 - Wohnrecht 633**
 - Mietvertrag 395
 - Nichteheliche Lebensgemeinschaft 424
 - Wohnungsabnahme 636**
 - Rückgabe der Wohnung 456
 - Wohnungsbauförderung 637**
 - Öffentliche Mittel 434
 - Wohnungsbesichtigung**
 - Besichtigungsrecht des Vermieters 37
 - Wohnungseigentum 640**
 - Eigentumswohnung 122
 - Wohnungsgesetze 644**
 - Stadtsanierung 523
 - Wohnungsgröße**
 - Wohnfläche 620
 - Wohnungsgrundbuch**
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 551
 - Wohnungsmängel**
 - Mängel der Wohnung 323
 - Wohnungsrecht**
 - Wohnrecht 633
 - Wohnungsschilder**
 - Freie Meinungsäußerung 164
 - Türschilder 550
 - Wohnungsschlüssel**
 - Schlüssel 464
 - Wohnungstausch 644**
 - Wohnungsübergabe-Protokoll**
 - Ersatzansprüche des Vermieters 139
 - Mängel der Wohnung 323
 - Schönheitsreparaturen 477
 - Wohnungsabnahme 636
 - Wohnungsverkäufe**
 - Privatisierung 446
 - Wohnungsvermittlung 645**
 - Mitwohnzentrale 400
 - Vertragsstrafe 591
 - Wohnungsvermittlungsverein 653
 - Wohnungsvermittlungsverein 653**
 - Wohnungswechsel**
 - Abmeldung 8
 - Sozialhilfe 512
 - Umzug 559
 - Wohnungszuweisung**
 - Dienstwohnungen 95
 - Ehescheidung 99
 - Mieterkündigung 358
- ## Z
- Zählermiete**
 - Betriebskosten 46
 - Heizkosten 220
 - Heizkostenverteiler und Wärmehähler 242
 - Mieterbeirat 336
 - Zahlung der Miete**
 - Abwesenheit des Mieters 9
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen 11
 - Auszug des Mieters 26
 - Eheleute als Mieter/Vermieter 97
 - Ehescheidung 99
 - Einzug des Mieters 133

- Einzugsermächtigung 133
- Fristlose Kündigung 166
- Geschäftsräume 198
- Hausverkauf und Mietvertrag 218
- Hinterlegung der Miete 254
- Kündigungsschutz 291
- Miete 335
- Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
- Mietminderung 382
- Nachmieter 419
- Nutzungsentschädigung 430
- Räumungsfrist 453
- Verjährung 574
- Vermögensverfall des Mieters 580
- Verzug 594
- Wiedereinweisung 614
- Wohnfläche 620
- Wohngemeinschaft 632
- Zahlung unter Vorbehalt 655
- Zurückbehaltungsrecht 663
- Zwangsverwaltung 665
- Zahlung unter Vorbehalt** 655
 - Fristlose Kündigung 166
 - Mietminderung 382
- Zahlungsstopp**
 - Gas- und Strompreiserhöhung 186
 - Zurückbehaltungsrecht 663
- Zahlungsverzug**
 - Altenheim 19
 - Fristlose Kündigung 166
 - Gas- und Strompreiserhöhung 186
 - Geschäftsräume 198
 - Kündigungsschutz 291
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
 - Mietkaution (Sicherheitsleistung) 371
 - Räumungsfrist 453
 - Vermögensverfall des Mieters 580
 - Versorgungssperre 586
 - Vertragsstrafe 591
 - Verzug 594
- Zeitmietvertrag** 655
 - Kündigung 277
 - Mietaufhebungsvertrag 331
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
 - Mieterkündigung 358
 - Mietvertrag 395
 - Nachmieter 419
 - Räumungsfrist 453
 - Schriftform 502
 - Werkwohnung 608
- Zeitungsbote** 659
 - Schlüssel 464
 - Verkehrssicherungspflicht des Hauseigentümers 577
- Zentralheizung**
 - Energieeinsparverordnung 135
 - Energiepass 136
 - Erneuerbare Energien 138
 - Gas- und Strompreiserhöhungen 186
 - Heizkosten 220
 - Heizkostenverteiler und Wärmezähler 242
 - Heizperiode 248
 - Heizpflicht 248
 - Heizung 252
 - Modernisierung 402
 - Thermostatventile 542
- Zentralschlüssel-Anlage**
 - Schlüssel 464
- Zerstörung der Wohnung** 659
- Zimmerlautstärke**
 - Lärm 309
 - Musik in der Wohnung 417
- Zimmertemperatur**
 - Heizperiode 248
 - Heizpflicht 248
- Zinsabschlag** 661
- Zinserhöhungen** 663
 - Mietererhöhungen im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
 - Sozialmieten 515
- Zinssenkung** 663
 - Sozialmieten 515
- Zugang**
 - Einschreiben 129
 - Fristlose Kündigung 166
 - Kündigungsfristen 286
 - Kündigungsschutz 291
- Zurückbehaltungsrecht** 663
 - Aufrechnung 25
 - Betriebskosten 46
 - Feuchtigkeit in der Wohnung 155
 - Fristlose Kündigung 166
 - Heizkosten 220
 - Mängel der Wohnung 323
 - Sozialmieten 515
 - Textform 541

- Vermögensverfall des Vermieters 581
- Zurückweisung der Kündigung**
 - Kündigungsform 282
 - Vollmacht 598
- Zurückweisung der Mieterhöhung**
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
 - Vollmacht 598
- Zusatzförderung**
 - Vereinbarte Förderung 570
- Zuschlag**
 - Instandhaltungskostenpauschale 261
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
 - Mischmietverhältnisse 398
 - Modernisierung 402
 - Schönheitsreparaturen 473
 - Untermietzuschlag 568
- Zuschuss**
 - Baukostenzuschuss 32
 - Mietermodernisierung 361
 - Öffentliche Mittel 434
 - Vereinbarte Förderung 570
 - Wohngeld 623
 - Wohnungsbauförderung 637
- Zusicherung**
 - Mängel der Wohnung 323
 - Mietminderung 382
 - Wohnfläche 620
- Zustellung von Schriftstücken**
 - Gerichtsvollzieher 195
- Zustimmung**
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 336
 - Mieterkündigung 358
 - Mietermodernisierung 361
 - Minderjährige 398
 - Modernisierung 402
 - Parabolantenne 438
 - Tierhaltung in der Wohnung 543
 - Untermiete 563
 - Untermietzuschlag 568
 - Wohnungstausch 644
- Zwangsräumung**
 - Rückgabe der Wohnung 456
- Zwangsversteigerung** 664
 - Kündigungsfristen 296
 - Öffentliche Mittel 434
 - Wohnrecht 633
- Zwangsverwaltung** 665
- Vermögensverfall des Vermieters 581
- Vorkaufsrecht 601
- Zwangsvollstreckung** 667
- Zweckentfremdung** 668
 - Berufsausübung in der Wohnung 35
 - Eigenbedarf 102
 - Kündigungsschutz 291
 - Mietpreisüberhöhung 391
 - Prostitution 447
 - Wohnungsgesetze 644
- Zweifamilienhaus**
 - Einliegerwohnung 124
 - Kündigung 277
 - Thermostatventile 542
- Zweitschlüssel**
 - Fristlose Kündigung 166
 - Schlüssel 464
- Zweitwohnungssteuer** 669
- Zwingendes Recht**
 - Unabdingbares Recht des Mieters 561
- Zwischenablesung**
 - Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 234
- Zwischenerwerber**
 - Privatisierung 446
- Zwischenvermieter**
 - Untermiete 566
 - Vermögensverfall des Vermieters 581

Das neue Mieterlexikon – komplett überarbeitet und aktualisiert!

Es gibt neue mietrechtliche Regelungen, zum Beispiel die viel diskutierte Mietpreisbremse und die Einführung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung. Dazu kommen ganz neue Grundsatzentscheidungen des Bundesgerichtshofs zu Schönheitsreparaturen, Rauchen, Kündigungsschutz oder Betriebskosten. Das Mieterlexikon 2015/2016 erklärt ausführlich, verständlich und kompetent, was sich geändert hat.

Seit Jahrzehnten ist das Mieterlexikon des Deutschen Mieterbundes das zuverlässige, umfassende und immer aktuelle Nachschlagewerk für Fachleute und Laien.

Vollständig, präzise, nachvollziehbar und mit hohem Fachwissen erklären Mietrechtsexperten die wichtigen Fragen und Probleme des Mietens und Wohnens. Berücksichtigt sind die neueste Gesetzgebung und aktuelle Rechtsprechung, insbesondere des Bundesgerichtshofs, sowohl zu mietrechtlichen Standardthemen, wie Nebenkosten, Eigenbedarfskündigung, Mieterkündigung, Kündigungsfristen, Nachmieterstellung, Mieterhöhung, Wohnungsmängel, Mietminderung, Schönheitsreparaturen, Mietkaution, Modernisierung, als auch zu „ganz normalen“ Alltagsproblemen rund um das Wohnen zur Miete. Weit über 2000 Hinweise auf Gerichtsentscheidungen machen dieses Buch zu einem wertvollen Ratgeber für Mieter und Vermieter, aber auch für Anwälte, Richter und Behörden!

 GOLDMANN



® ISBN 978-3-442-17520-8 WG 2490



€ 13,00 [D]

€ 13,40 [A]