

Übersicht über die wichtigsten Stichpunkte

§ 1 Mietvertrag

Abtretung
 AGB
 Anfechtung
 Annahme
 Aufhebung
 Aufrechnung
 aufschiebende Bedingung
 Befristung
 betreutes Wohnen
 Bürgschaft
 Dauernutzung
 Doppelvermietung
 Einzug ohne Mietvertrag
 Entlassung
 Fax, Zugang bestritten
 Garage
 Gaststätte, Getränkebezug
 gesetzliches Verbot
 Gewerbe oder Wohnung
 Gewerbezuschlag
 Haftungsbeschränkung
 Haustürgeschäft
 Insolvenz
 Kautions
 Keller
 Kettenmietvertrag
 Kleinreparaturen
 Konkurrenzschutz
 Lebenszeit
 Leihe (oder Miete?)
 Miete, Einigung über die Höhe
 Mieterdarlehen
 mündliche Nebenabrede
 Nichtigkeit, Verwendungsersatz
 Option
 Renovierung
 salvatorische Klauseln
 Schriftform
 Schuldbeitritt
 Textform
 Übernahme
 Unentgeltlichkeit, Leihe
 Untermiete
 Verjährung
 Verhandlungen scheitern
 Verlängerung
 Vermieterpfandrecht
 Vertragsbeginn
 Vertragsdauer
 Vertragsschluss
 Vertragsstrafe
 Vertragsverhandlungen
 Vertretung
 Verwirkung
 Vorkaufsrecht
 Vorvertrag
 Wertsicherungsklausel, Preisgleitklausel
 Widerruf
 Widerspruch: gegen Verlängerung
 Zahlung
 Zugang von Willenserklärungen
 Zurückbehaltungsrecht
 Zustandekommen

§ 2 Parteien und andere Beteiligte

Allgemeines
 – Erbengemeinschaft
 – Gesellschaft
 – GmbH

– Strohmann
 – Vertretung, unternehmensbezogenes Geschäft
 Dritte
 – Aufnahme eines Dritten
 – Betreuung
 – Bürgschaft
 – Erfüllungsgehilfe
 – Hausverwaltung
 – Hauswart
 – Insolvenzverwalter
 – Eintritt in das Mietverhältnis
 – Kabelbetreiber
 – Lebensgefährte
 – Makler
 – Mithaftung
 – Schädigung
 – Schutzwirkung
 – Testamentsvollstrecker
 – Versicherung
 – Versorgungsunternehmen
 – Zwangsversteigerung
 – Zwangsverwaltung
 Mieter
 – Aufnahme eines weiteren Mieters
 – Aufspaltung
 – Benennung im Vertrag
 – Eheleute
 – Einweisung
 – familiengerichtliche Zuweisung
 – Mieter: Geschäftsunfähigkeit
 – Gesellschafter scheidet aus
 – Handelsgeschäft
 – Insolvenz
 – mehrere
 – Nachbar geschädigt
 – Nachfolger
 – Schuldbeitritt
 – Stellvertretung
 – Strohmann
 – Tod des Mieters
 – Verein
 – verfassungsrechtliche Stellung
 – Verrichtungsgehilfe des Vermieters
 – Wer ist Mieter?
 – Wohngemeinschaft
 – Zusammenschluss
 Vermieter
 – Eigentumswohnung
 – Eheleute
 – Gemeinde
 – Gesellschaft
 – gesetzlicher Übergang des Eigentums
 – Insihgeschäft
 – Insolvenz
 – Verkauf des Hauses
 – Wer ist Vermieter?

§ 3 Miete und Mieterhöhung

Miete
 – Aufrechnung
 – Betriebskosten nicht benannt, Bruttomiete
 – Bruttomiete, Sinken der Betriebskosten
 – Fälligkeit und Vorleistungspflicht
 – Genossenschaft, Gleichbehandlung, sinkende Mieten
 – Gleitklausel, Wertsicherungsklausel
 – Kostenmiete, Wirtschaftlichkeitsberechnung, Nebeneinnahme
 – Mehrwertsteuer

– Modernisierung öffentlich gefördert, Miethöhe begrenzt
 – Nettomiete, zusammengesetzte
 – Option zur Umsatz- bzw. Mehrwertsteuer
 – ortsübliche Gewerbemiete, Ermittlung
 – Preisbindung, Aufnahme neuer Kosten
 – Schiedsgutachten
 – Staffelmiete, Abrede unwirksam
 – Teilzahlung
 – Umstellung (brutto auf netto)
 – Verzicht
 – Verzug (Zahlungsverzug)
 – Vorausverfügung
 – Vorauszahlungspflicht
 – Zahlung ohne Anerkennung einer Rechtspflicht
 – Zahlung, Teilzahlung
 – Zahlung, Vorauszahlung, Eigentümerwechsel, Einmalzahlung
 – Zahlungsverpflichtung vor Übergabe Mieterhöhung (einseitige)
 – Anpassungsklausel, Gleitklausel bei Gewerbemiete
 – Begründung
 – Betriebskostensteigerung, Erläuterung
 – Bezeichnung der Wohnung
 – Fehler, Berichtigung (Gleitklausel)
 – Gewerbezuschlag
 – Heimvertrag
 – Kapitalkosten
 – Rechnungen nicht beigefügt
 – Rückwirkung
 – Schriftform
 – vereinbarte Mieterhöhung, Kostenmiete, Preisbindung, fehlende
 – Verwirkung
 – Unterschrift
 Mieterhöhungsverlangen
 – Angebot zur Änderung, Annahme
 – Ausgangsmiete
 – Ausreißer
 – Ausschluss, Befristung
 – Begründung
 – Brutto-/Nettomiete
 – Doppelhaushälfte
 – Einfamilienhaus, Mietspiegel
 – Fehler
 – Flächenabweichung
 – Förderung, Fördermittel
 – Gewerberaum statt Wohnung
 – Gutachten
 – in der Klage
 – Kappungsgrenze bei Beendigung der Preisbindung
 – Klagefrist
 – Kündigung
 – Kürzungsbeträge
 – Mängel der Mietsache
 – Mietstruktur, Änderung
 – Mietspiegel
 – Mietspiegel, Merkmale
 – Mietspiegel, Mieterverband hat nicht zugestimmt
 – Mietspiegel, Nachbargemeinde
 – Mietspiegel, neuer
 – Mietspiegel, Oberwert
 – Mietspiegel, Orientierungshilfe
 – Mietspiegel, steigende Mieten (Stichtagsdifferenz)
 – Mietspiegel, Teilinklusionsmiete

- Mietspiegel, veraltet im Laufe des Verfahrens
 - Mietspiegel, Verbindlichkeit
 - Mietspiegel, Widerlegbarkeit, Gutachten
 - Mietspiegelwerte überschritten
 - möblierte Wohnung
 - Modernisierung, geförderte, Staffelmiete
 - Modernisierungszuschlag
 - Preisbindung endet
 - Renovierungsanteil soll nicht betroffen sein
 - Schriftform, Textform
 - Staffelmiete
 - Überlegungsfrist
 - Umstellung der Brutto- auf Nettomiete
 - Untermietzuschlag
 - Unterschrift
 - Verbesserungsmaßnahmen des Mieters, Mieter hat ausgebaut
 - Verfasser, Bezeichnung
 - Vergleichswohnungen
 - Vertretung
 - Wartefrist (Sperrfrist)
 - Warmmiete
 - Zahlung auf unwirksames Verlangen
 - Zugang
 - Zurückbehaltungsrecht
 - Zustellung
 - Zustimmung des Mieters
 - Zweifamilienhaus
 - Mietpreisüberhöhung
 - Ausnutzen
 - Gewerbemiete
 - Kostenmiete
 - laufende Aufwendungen
 - Minderung
 - Mischnutzung
 - Möblierungszuschlag
 - Modernisierungszuschlag
 - ortsübliche Miete
 - Rückerstattung
 - Verwirkung
 - Wirksamkeit des Vertrags
 - Zustimmung
 - Zweckentfremdungsverbot
 - Modernisierungszuschlag
 - Begrenzung
 - Fahrstuhl
 - Förderungsabbau
 - Instandsetzung und Modernisierung
 - Mieterhöhungserklärung
 - Modernisierung vor Einzug
 - Pauschalwerklohn
- § 4 Nebenkosten (Betriebskosten, Heizkosten)**
- Abrechnung, Allgemeines, Grundsätze
 - Betriebskostenabrechnung
 - Abflussprinzip, Leistungsprinzip, Zeitabgrenzungsprinzip
 - Abrechnungsperiode
 - Abrechnungszeiträume der Lieferanten
 - Abweichung von der vertraglichen Regelung
 - Änderung des Umlagemaßstabes
 - Anerkennung
 - Aufnahme weiterer Kosten
 - Aufrechnung
 - Ausschlussfrist
 - Berichtigung
 - Dritter rechnet ab
 - Eichfrist
 - Eigentumswohnung
 - Einigung
 - Einsichtnahme in die Unterlagen
 - Einwendungen
 - Erhöhung, Vorauszahlungen
 - Erläuterungen, neue Kosten
 - Fehler
 - Versicherung
 - Fristablauf, Ausschlussfrist
 - gewerbliche Weitervermietung
 - Heizkosten einbezogen
 - Kopfzahl
 - Leerstand
 - mehrere Mieter
 - Nutzung, geringfügige
 - rechtzeitige Absendung
 - Schriftform
 - Streit
 - Umlagemaßstab
 - Umstellung auf verbrauchsabhängige Berechnung
 - unterlassen
 - Unterschrift
 - Unterlagen
 - Untervermietung
 - unwirksam
 - Verdopplung
 - Verteilerschlüssel
 - Verwirkung
 - Vorauszahlungen
 - Vorwegabzug
 - Wasser
 - Waschküche
 - Wirtschaftseinheit
 - Zahlung unter Vorbehalt
 - Zusammenfassen von Kosten
 - Betriebskostenvereinbarung
 - Abrechnung, Eigentumswohnung,
 - AGB
 - Benennung der einzelnen Kostenarten und/oder der Vorschüsse fehlt
 - Bruttowarmmiete
 - Bruttomiete
 - Gartenpflege
 - Instandsetzung
 - neu entstandene Kosten
 - Pauschale vereinbart
 - Preisbindung, Pauschalbetrag
 - stillschweigende Aufnahme neuer Kosten
 - unklarer Vertrag
 - Verweis auf die Anlage 3 u. § 27 II. BVO
 - Verzicht auf Abrechnung
 - Vorauszahlungen nicht gefordert
 - Wirtschaftlichkeit
 - Betriebskosten (einzelne)
 - (diverse Stichworte)
 - Heizkosten
 - Auskunftsanspruch, Höhe der Kosten
 - Unwirtschaftlichkeit, Fernheizung, teurer Lieferant
 - Heizkostenabrechnung
 - Ablesegeräte, Kosten
 - Ablesung
 - Ablesung nicht möglich
 - Abweichung vom Vertrag
 - Anfangs- und Endbestand geschätzt
 - Aufschlüsselung der Heizkosten
 - Berichtigung
 - Bezeichnung der Kosten
 - Dachschrägen
 - Eichfrist
 - Eigentumswohnung
 - Heizkostenabrechnung: Einrohrheizung
 - Einwendungen
 - Erläuterung
 - Fernwärme, Wärmecontracting
 - Flächenangaben
 - Fristablauf
 - Fristen
 - Gradtage
 - Hobbyraum
 - Investitionskosten
 - Kürzungsrecht
 - Leerstand
 - Mehrwertsteuer
 - mehrere Häuser/Wirtschaftseinheit
 - Messgerät defekt
 - Mieterwechsel, Zwischenablesung
 - Pauschale
 - Rohre heizen mit
 - Vorwegabzug, Mischnutzung
 - Umlagemaßstab, Änderung
 - Umrechnungsfaktoren
 - unbeheizte Flächen
 - Verbrauchserfassung fällt aus, Kürzung
 - vereinbarter Umlageschlüssel
 - Verständlichkeit
 - Verteilerschlüssel
 - Wärmecontracting
 - Warmwasserkosten
 - Heizkostenvereinbarung, Heizkostenpauschale
- § 5 Nutzung**
- Abmahnung
 - Änderung
 - Alterungsbedingter Wertverlust
 - Anpflanzung
 - Anschrift mitteilen
 - Antenne
 - Anzeigespflicht
 - Aufnahme in die Wohnung
 - Aufstocken des Hauses
 - Aufzug
 - Ausgleichsanspruch
 - Auskunft über Untermieter
 - Balkon
 - Barrierefreiheit
 - Belegungsgarantie
 - Beschädigung, Abzug Neu für Alt
 - Bescheinigung, Mietschuldenfreiheit
 - Besichtigung
 - Besitzeinräumung
 - Besitzentzug
 - Besucher, Haftung
 - Bodenbelag
 - Brand
 - Brandschutz
 - Briefkasten
 - Doppelvermietung
 - Dübellöcher
 - Duldung, Rückbau, Eigentumswohnung, Mieter als Störer
 - Eigentumswohnung
 - Einbau einer Heizung
 - Entfernen von Einrichtungsgegenständen des Mieters
 - Fenster
 - Flur, Treppenhaus
 - Garagenzugang
 - Gartennutzung
 - Gewaltanwendung
 - Heizung
 - Duldung, Umstellung
 - Messgeräte austauschen
 - Unwirtschaftlichkeit
 - Verdunsterröhrchen ablesen lassen
 - Herd, Austausch
 - Herstellungsanspruch
 - Instandhaltungspflicht
 - Keller
 - Konkurrenzschutz
 - Kühlschrank

Übersicht über die wichtigsten Stichpunkte

8

Lüften
 Modernisierung
 – Duldungspflicht
 – Mietermodernisierung
 – Maßnahme
 Modernisierungskosten
 Müllschlucker
 Nutzungsmöglichkeit entfallen
 Obhutspflichten
 Öffnen der Wohnung
 Parkett
 Parkplatz
 Rauchen
 Renovierung
 Rollator
 Schadensersatz
 Schloss
 Schlüssel
 Sortiment
 Spielplatz
 Streupflicht, Winterdienst
 Terrasse
 Tiefgarage
 Tierhaltung
 Treppenhausfenster
 Überlassung an Dritte
 Überwachung, Elektroleitungen
 Umbau
 Umweltschäden
 Unmöglichkeit, Unvermögen
 Unterhaltungspflicht
 Untersuchung dulden
 Verkehrssicherungspflicht
 Verkommenlassen
 Versorgung (Gas, Heizung, Strom, Wasser),
 Unterbrechung
 Verweigerung, Einzug vom Mieter
 Videoüberwachung
 Waschmaschine
 Wäschetrocknen
 Wasserleitung
 Wasserrohre, Überprüfungspflicht
 Zufahrt
 Zweckentfremdung

§ 6 Mängel

einzelne Mängel
 – (diverse Stichworte)
 Folgen
 – Abhilfe zulassen
 – Anerkenntnis
 – anfänglicher Mangel, Annahme der mangelhaften Wohnung
 – Anzeigepflicht, Nachforschung, Einbruchgefahr
 – Beendigung des Vertrags
 – Beseitigung
 – Geringfügigkeit
 – Hinnahme, Mietrückstand
 – Kenntnis des Mangels (bei Vertragsschluss)
 – Konkurrenz mietrechtlicher und allgemeiner Vorschriften, Anfechtung nach Bezug
 – Kündigung, fristlose, Abmahnung, Fristsetzung
 – Mängelrüge, unberechtigte
 – Minderung
 – Schadensersatz, Abzug »neu für alt«
 – Vertragsstrafe
 – vorbehaltlose Zahlung

– Vorenthalten
 – Zeitnähe, Kündigung des Mieters
 – Zurückbehaltungsrecht

§ 7 Kündigung

Erklärung
 – Abhilfeverlangen, Frist
 – Abmahnung
 – Anfechtungserklärung als Kündigung
 – Ausschluss, Verzicht, Vergleich
 – bedingte
 – Befristung, Staffelmiete
 – Begründetheit, maßgeblicher Zeitpunkt
 – Begründung fehlerhaft
 – Dreißig-Jahres-Frist
 – Erhebung der Räumungsklage
 – Ermächtigung durch Verkäufer
 – Frist, angemessene für Kündigung
 – Prozess, Kündigung im
 – Räumungsklage als Kündigung
 – Staffelmiete, Befristung
 – stillschweigende Kündigung
 – Teilkündigung, Nebenräume
 – Untermiete, Kündigungsschutz, Asylantenheim
 – unwirksame Kündigung
 – vertragsuntreuer Mieter
 – Verzicht auf (fristgemäße) Kündigung
 – Vollmacht
 – vor Einzug
 – Wartefrist (Eigentumswohnung)
 – Widerspruch des Mieters
 – Zahlung, Schonfrist
 – zeitliche Nähe (Verwirkung)
 – Zugang
 – Zweifamilienhaus
 – Zwischenmieter
 – Zwangsversteigerung, Ersteigerer kündigt
 Gründe
 – (diverse Stichworte)

§ 8 Rückgabe

Abnahme (Einigung)
 Ansprüche (Mieter)
 – Auszugsprämie
 – Kosten, Rechtsanwalt
 – Miete, Rückzahlung
 – Praxisschild
 – Schadensersatz
 – Verwendungsersatz
 – Wegnahmerecht
 – Wiedereinräumung des Besitzes
 Ansprüche (Vermieter)
 – Beseitigung von Einbauten
 – Darlegungslast (Beweislast)
 – Herausgabe
 – Mietausfallschaden
 – Miete
 – Nutzungsentschädigung
 – Schadensersatz
 – Schadensersatz, Renovierung unterlassen
 – Verwendungsersatz
 – Vorenthalten
 – Verjährung
 – Weitervermietung
 Rückgabe (Mieter)
 – Abholung von eingebrachten Sachen
 – Kauf der Mieträume geplant
 – Kündigung
 – mehrere Mieter
 – Reinigung
 – Schlüssel

– Teilrückgabe
 – Verzug
 Rücknahme (Vermieter)
 – Abnahme verweigert
 – besenrein

§ 9 Prozess

Anerkenntnis
 Anhörungsrüge
 Aufrechnung
 Ausschluss von Vorbringen
 Befangenheit
 Berufung
 Beschwer
 Beschwerde
 Bestreiten
 Beweis
 Darlegungs- und Beweislast
 einstweilige Verfügung
 Erledigung
 Feststellungsklage
 GbR
 Güteverfahren
 Hinweispflicht
 Klageantrag
 Kosten
 Prozesskostenhilfe
 Räumungsklage
 rechtliches Gehör
 Rechtsanwalt
 Rechtskraft
 Revision
 Sachverständiger
 Saldoklage
 Schonfrist
 selbständiges Beweisverfahren
 Streitwert (diverse Stichworte)
 Substantiierung
 Urkundenprozess
 Verfassungsbeschwerde
 Vergleich
 verspätetes Vorbringen
 Wiedereinsetzung
 Zurückverweisung
 Zuständigkeit
 Zustellung

§ 10 Zwangsvollstreckung

Auskunft
 Aussetzung
 Betriebskosten
 Einstellung
 Ersatzvornahme
 Mieteinnahmen, Pfändung
 Räumung
 – Abtretung
 – Anwesenheit
 – Einlagerung
 – Einstellung
 – Einweisung
 – Kosten
 – Mitbewohner (Angehörige, Untermieter)
 – Räumungsfrist
 – Räumungsschutz
 – Vermieterpfandrecht
 – Verzicht
 – Zahlung
 Vollstreckungsabwehrklage
 Zählersperre