

# Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort . . . . .	V
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XXIII
Allgemeines Literaturverzeichnis . . . . .	XXVII
Verzeichnis der wichtigsten Arbeitshilfen . . . . .	XXXIII

## A. Gestaltung bei Mietverträgen (Lützenkirchen/Leo)

	Rdnr.	Seite
<b>I. Wohnraummietverträge (Lützenkirchen)</b> . . . . .	1	5
1. Vorüberlegungen . . . . .	2	5
2. Wege zum Individualvertrag . . . . .	41	19
3. Inhalt eines Individualmietvertrages über Wohnraum . .	51	23
4. Festlegen eines Verhandlungsspielraumes . . . . .	151	67
5. Die inhaltliche Umsetzung des Verhandlungs- ergebnisses . . . . .	183	77
6. Entwerfen eines Formularvertrages über Wohnraum . .	187	100
7. Abschluss eines Formularvertrages über Wohnraum . .	212	135
<b>II. Gewerberaummietverträge (Leo)</b> . . . . .	227	139
1. Vorüberlegungen . . . . .	227	139
2. Die Erstellung eines Gewerberaummietvertrages . . . .	238	143

## B. Allgemeine Fragen der Abwicklung mietrechtlicher Mandate (Lützenkirchen)

<b>I. Die Persönlichkeit des Mandanten und sein Interesse . .</b>	1	229
<b>II. Der querulatorische Mandant . . . . .</b>	7	232
1. Vermieterberatung gegenüber querulatorischen Mietern	9	233
2. Mieterberatung gegenüber querulatorischen Vermietern	21	237

	Rdnr.	Seite
<b>III. Das rechtsschutzversicherte Mandat</b> . . . . .	29	240
1. Der Mandant . . . . .	29	240
2. Die Abwicklung mit dem Rechtsschutzversicherer . . .	33	242
<b>IV. Die Erstberatung</b> . . . . .	50	247
1. Die Vorbereitung und Durchführung . . . . .	50	247
2. Gebühren . . . . .	60	249
<b>V. Das Vorliegen des Mietvertrages</b> . . . . .	61	249
1. Der schriftliche Mietvertrag . . . . .	62	250
2. Der konkludent abgeschlossene Mietvertrag . . . . .	90	257
3. Der mündliche Mietvertrag . . . . .	94	260
4. Wirksamkeit des Mietvertrages . . . . .	110	264

## C. Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages (Leo/Lützenkirchen)

<b>I. Vorüberlegungen bei der Beratung im Zusammenhang mit Mietvertragsänderungen (Leo)</b> . . . . .	1	270
1. Besteht eine Anspruchsgrundlage für eine Änderung des Vertrages? . . . . .	4	270
2. Herabsetzung der Miete bei Gewerberaum-mietverträgen . . . . .	5	271
3. Formerfordernisse bei Vertragsänderungen . . . . .	7	271
<b>II. Wechsel in der Person des Vermieters (Lützenkirchen)</b> . . . . .	11	272
1. Veräußerung des Mietobjektes . . . . .	12	273
2. Zwischenvermietung = Gewerbliche Weitervermietung . . . . .	96	300
<b>III. Wechsel in der Person des Mieters (Lützenkirchen)</b> . . . . .	134	311
1. Ausscheiden eines von zwei Mietern aus dem Mietvertrag . . . . .	134	311
2. Nachmieterstellung am Beispiel eines Wohnraum-mietvertrages . . . . .	230	342
3. Tod des Mieters bei Wohnraummiete . . . . .	285	357

	Rdnr.	Seite
<b>IV. Die Verlängerung befristeter Mietverträge über Wohnraum (Lützenkirchen) . . . . .</b>	374	383
1. Der Vertrag mit einfacher Befristung nach § 564c Abs. 1 BGB a.F. . . . .	374	383
2. Die qualifizierte Befristung nach § 564c Abs. 2 BGB a.F. . . . .	437	401
3. Die einfache Befristung durch wechselseitigen Kündigungsverzicht . . . . .	503	420
4. Echter Zeitmietvertrag nach § 575 BGB . . . . .	533	430

## D. Miete (Junker)

<b>I. Die typische Beratungssituation . . . . .</b>	1	433
1. Überblick . . . . .	1	433
2. Prüfung von Grundfragen (Checkliste) . . . . .	2	434
<b>II. Notwendige Ermittlungen und Feststellungen zu der vereinbarten Miete . . . . .</b>	10	437
1. Feststellung der Mietstruktur . . . . .	10	437
2. Feststellung der konkreten Miethöhe . . . . .	17	440
3. Umsatzsteuer . . . . .	19	441
<b>III. Fälligkeit der Miete . . . . .</b>	21	442
1. Die gesetzlichen Regelungen . . . . .	22	442
2. Vorauszahlungsklauseln . . . . .	23	443
<b>IV. Erfüllung von Mietansprüchen . . . . .</b>	53	454
1. Überblick . . . . .	53	454
2. Prüfung von Grundfragen (Checkliste) . . . . .	56	456
3. Die gesetzlichen Regelungen (§§ 269, 270 BGB) . . . . .	57	457
4. Abweichende vertragliche Vereinbarungen . . . . .	58	457
5. Zahlungsart . . . . .	62	459
6. Verrechnungen von Zahlungen des Mieters . . . . .	67	462
7. Mehrheit von Vermietern (Gläubigern) und Mietern (Schuldnern) . . . . .	71	464
<b>V. Nichterfüllung – Zahlungsverzug . . . . .</b>	75	465
1. Kündigung wegen Zahlungsverzuges . . . . .	75	465
2. Kündigung wegen laufend verspäteter Zahlungen . . . . .	99	478

	Rdnr.	Seite
<b>VI. Ermäßigung der Miete</b> . . . . .	102	479
1. Überblick . . . . .	102	479
2. Minderung . . . . .	107	481
3. Zurückbehaltungsrecht . . . . .	114	483
4. Abweichung der tatsächlichen Fläche von der vertraglich vereinbarten/beschriebenen Fläche . . . . .	123	486
5. Persönliche Verhinderung des Mieters (§ 537 BGB) . . . . .	131	489
<b>VII. Verjährung und Verwirkung von Mietforderungen des Vermieters und Rückerstattungsansprüchen des Mieters</b> . . . . .	140	492
1. Verjährung . . . . .	140	492
2. Verwirkung . . . . .	149	497
<b>VIII. Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG</b> . . . . .	153	499
1. Überblick . . . . .	153	499
2. Kernpunkte (Checkliste) . . . . .	157	502
3. Die Tatbestandsmerkmale im Einzelnen und der notwendige Umfang des Sachvortrages . . . . .	170	505
4. Rechtsfolgen . . . . .	210	523
<b>IX. Unzulässige Kostenmiete</b> . . . . .	217	526
1. Überblick . . . . .	217	526
2. Entgelt, das die Kostenmiete überschreitet . . . . .	219	526
3. Rechtsfolgen einer überhöhten Kostenmiete . . . . .	220	527
4. Auskunftsanspruch des Mieters . . . . .	226	528
<b>X. Miete und Mietprozess</b> . . . . .	227	528
1. Zuständigkeit . . . . .	227	528
2. Klageantrag . . . . .	228	529
3. Klage im Urkundenprozess . . . . .	232	530

## E. Beratung und Vertretung bei Mieterhöhungen

*(Kunze/Walterscheidt/Lützenkirchen)*

<b>I. Mieterhöhungen nach dem BGB (Kunze)</b> . . . . .	1	537
1. Beratungssituation . . . . .	1	537
2. Erhöhungsmöglichkeiten . . . . .	3	537

	Rdnr.	Seite
3. Ausschluss von Erhöhungen . . . . .	5	538
4. Einvernehmliche Erhöhung . . . . .	7	539
5. Notwendige Vorinformationen . . . . .	9	539
<b>II. Mieterhöhung nach § 558 BGB (Kunze/Walterscheidt) .</b>	<b>10</b>	<b>540</b>
1. Überlegungen bei der Beratung des Vermieters . . . . .	10	540
2. Hinweise zur praktischen Umsetzung . . . . .	106	571
3. Reaktionsmöglichkeiten des Mieters . . . . .	119	576
4. Klage auf Zustimmung . . . . .	135	583
<b>III. Mieterhöhung nach § 559 BGB (Kunze/Lützenkirchen) .</b>	<b>161</b>	<b>594</b>
1. Beratungssituation . . . . .	161	594
2. Überlegungen bei der Vermieterberatung . . . . .	162	604
3. Hinweise zur praktischen Umsetzung . . . . .	174	608
4. Gegenargumente des Mieters . . . . .	183	612
5. Gerichtliche Durchsetzung der Mieterhöhung nach § 559 BGB . . . . .	195	616
6. Gerichtliche Abwehr der Mieterhöhung nach § 559 BGB	202	618
<b>IV. Mietänderungen nach § 560 BGB (Kunze/Lützenkirchen)</b>	<b>209</b>	<b>620</b>
1. Beratungssituation . . . . .	209	620
2. Überlegungen bei der Vermieterberatung . . . . .	211	620
3. Hinweise zur praktischen Umsetzung . . . . .	235	628
4. Reaktionsmöglichkeiten des Mieters . . . . .	246	632
5. Gerichtliche Durchsetzung der Mieterhöhung . . . . .	259	637
<b>V. Mietvertraglich vorgesehene Mieterhöhungsmöglichkeiten (Kunze/Lützenkirchen) . . . . .</b>	<b>264</b>	<b>638</b>
1. Staffelmietvereinbarung . . . . .	264	638
2. Indexmietvereinbarung . . . . .	274	641
<b>VI. Mieterhöhung bei preisgebundenem Wohnraum (Lützenkirchen) . . . . .</b>	<b>298</b>	<b>651</b>
1. Vermieterberatung . . . . .	306	653
2. Mieterberatung . . . . .	333	662

## **F. Geltendmachung und Abwehr von Gewährleistungsrechten** (Lützenkirchen)

	Rdnr.	Seite
<b>I. Sachverhaltserfassung und Beratung über die Vorgehensweise</b> . . . . .	5	672
1. Mieterberatung . . . . .	6	672
2. Vermieterberatung . . . . .	171	764
<b>II. Prozessuales</b> . . . . .	223	781
1. Vertretung des Mieters . . . . .	224	781
2. Vertretung des Vermieters im gerichtlichen Verfahren . . . . .	255	792

## **G. Die Umsetzung einzelner mietrechtlicher Ansprüche** (Lützenkirchen)

<b>I. Erlaubniserteilung</b> . . . . .	1	800
1. Tierhaltung im Wohnraum . . . . .	3	801
2. Untermiete . . . . .	37	814
3. Bauliche Veränderungen am Beispiel der Parabolantenne . . . . .	154	849
<b>II. Anspruch auf Leistung der vereinbarten Barkaution</b> . . . . .	192	863
1. Vermieterberatung . . . . .	193	863
2. Mieterberatung . . . . .	224	874
<b>III. Besichtigungs- und Zutrittsrecht</b> . . . . .	231	876
1. Vermieterberatung . . . . .	233	878
2. Mieterberatung . . . . .	246	882
<b>IV. Ausübung des Vermieterpfandrechts</b> . . . . .	254	885
1. Vermieterberatung . . . . .	255	885
2. Mieterberatung . . . . .	284	895

## **H. Erhaltung der Mietsache** (Harsch)

<b>I. Instandhaltung und Instandsetzung</b> . . . . .	1	905
1. Begriff . . . . .	1	905
2. Überprüfungspflichten des Vermieters . . . . .	4	908

	Rdnr.	Seite
3. Opfergrenze . . . . .	7	909
4. Objektiv notwendige Maßnahmen (Erhaltungs- maßnahmen nach § 554 Abs. 1 BGB) . . . . .	8	910
5. Abweichende Vereinbarungen zur Instandhaltung und Instandsetzung . . . . .	12	911
6. Vermietete Eigentumswohnungen . . . . .	16	917
7. Kleinreparaturen (Bagatellschäden) . . . . .	17	917
8. Der Duldungsanspruch des Vermieters . . . . .	26	921
9. Ausschluss der Duldungspflicht des Mieters . . . . .	32	922
10. Mieterrechte bei Durchführung von Erhaltungs- maßnahmen . . . . .	37	923
<b>II. Modernisierung durch den Vermieter nach § 554 Abs. 2 . . . . .</b>	43	925
1. Abgrenzung zu § 554 Abs. 1 BGB . . . . .	44	925
2. Die Maßnahmen nach § 554 Abs. 2 BGB . . . . .	45	926
3. Die Darlegungs- und Mitteilungspflicht des Vermieters (§ 554 Abs. 3 S. 1 BGB) . . . . .	55	931
4. Mieterrechte bei Verbesserungsmaßnahmen nach § 554 Abs. 2 BGB . . . . .	78	940
5. Wegfall der Duldungspflicht (§ 554 Abs. 2 S. 2 und 3 BGB) . . . . .	97	947
6. Schadensersatz . . . . .	126	954
7. Gerichtliche Durchsetzung von Ansprüchen . . . . .	127	955
<b>III. Mietermodernisierung . . . . .</b>	140	964
1. Zustimmungssatz . . . . .	140	964
2. Ausnahmen vom Einwilligungssatz . . . . .	141	964
3. Konsequenzen der Mietermodernisierung bei fehlender vertraglicher Regelung und fortdauerndem Mietvertrag . . . . .	146	967
4. Vereinbarungen zur Mietermodernisierung . . . . .	153	968
5. Behinderter Mieter („Barrierefreiheit“) . . . . .	169	976
6. Verwendungen des Mieters nach §§ 536a Abs. 2, 539 BGB . . . . .	194	981
7. Wegnahmerecht des Mieters nach § 539 Abs. 2 BGB . . . . .	204	985
8. Vereinbarungen im Zusammenhang mit der Wegnahme . . . . .	212	986

	Rdnr.	Seite
<b>IV. Schönheitsreparaturen</b> . . . . .	213	987
1. Die außergerichtliche Vertretung des Vermieters von Wohn- und Geschäftsraum . . . . .	213	987
2. Die außergerichtliche Vertretung des Mieters . . . . .	558	1085
3. Die gerichtliche Vertretung des Mandanten . . . . .	632	1112

# **I. Die Abwehr von Vertragsverletzungen vor und während der Mietzeit** (Lützenkirchen)

<b>I. Verletzungen der Gebrauchsgewährpflicht durch den Vermieter</b> . . . . .	2	1133
1. Beratung vor der Überlassung der Mietsache . . . . .	12	1136
2. Beratung nach der Überlassung der Mietsache . . . . .	163	1182
<b>II. Verletzung von Nebenpflichten durch den Vermieter</b> . .	186	1187
1. Aufklärungspflichten . . . . .	189	1188
2. Treuepflichten . . . . .	195	1191
3. Fürsorgepflichten . . . . .	196	1191
4. Konkurrenzschutzpflichten . . . . .	197	1192
5. Reinigungs- und Verkehrssicherungspflichten . . . . .	218	1200
6. Leistungspflichten . . . . .	224	1206
7. Mieterberatung . . . . .	228	1207
8. Vermieterberatung . . . . .	236	1209
<b>III. Rechtswidriges Verhalten des Mieters</b> . . . . .	240	1210
1. Beratung vor Überlassung der Mietsache . . . . .	241	1211
2. Beratung nach Überlassung der Mietsache . . . . .	247	1212

# **J. Beendigung des Mietvertrags** (Eisenhardt)

<b>I. Modalitäten der Vertragsbeendigung</b> . . . . .	1	1272
1. Kündigung . . . . .	2	1273
2. Rücktritt . . . . .	7	1274
3. Anfechtung . . . . .	11	1275



	Rdnr.	Seite
4. Beendigung durch Fristablauf . . . . .	15	1276
5. Beendigung durch Bedingungsseintritt . . . . .	18	1277
6. Mietaufhebungsvereinbarung . . . . .	20	1277
7. Umdeutung von Erklärungen . . . . .	24	1278
<b>II. Kündigung durch den Vermieter . . . . .</b>	<b>33</b>	<b>1281</b>
1. Überlegungen vor Kündigungsausspruch . . . . .	33	1281
2. Grundsätze des Kündigungsausspruchs . . . . .	48	1285
3. Ordentliche (fristgebundene) Kündigung . . . . .	122	1310
4. Wohnraumkündigung aus berechtigtem Interesse, § 573 BGB . . . . .	165	1320
5. Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund . . . . .	258	1354
6. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist (Sonderkündigungsrechte) . . . . .	287	1379
7. Kündigungssperre im Insolvenzverfahren . . . . .	298	1383
<b>III. Beendigung des befristeten Mietvertrages durch den Vermieter . . . . .</b>	<b>299</b>	<b>1383</b>
<b>IV. Die Räumungsklage . . . . .</b>	<b>304</b>	<b>1385</b>
1. Vorbereitung der Klageerhebung . . . . .	304	1385
2. Zeitpunkt der Klageerhebung, insbesondere Klage auf künftige Räumung . . . . .	312	1387
3. Inhalt der Klageschrift . . . . .	316	1388
4. Abwendung der Klageabweisung durch rechtzeitige Nachbesserung . . . . .	323	1390
5. Besonderheiten bei Widerspruch des Mieters gem. § 574 BGB . . . . .	328	1392
6. Gebührenberechnung . . . . .	331	1393
<b>V. Rechtswahrung des Mieters nach Empfang der Kündigung . . . . .</b>	<b>337</b>	<b>1396</b>
1. Beurteilung der Wirksamkeit der Kündigung . . . . .	337	1396
2. Entwicklung eines Verteidigungskonzeptes . . . . .	342	1398
3. Kündigungswiderspruch gem. § 574 BGB . . . . .	351	1402
<b>VI. Gerichtliche Rechtsverteidigung des Mieters . . . . .</b>	<b>360</b>	<b>1405</b>
1. Allgemeine und taktische Überlegungen . . . . .	360	1405

	Rdnr.	Seite
2. Verteidigung gegen die Räumungsklage . . . . .	366	1408
3. Negative Feststellungsklage des Mieters . . . . .	410	1431
<b>VII. Der gerichtliche Räumungsvergleich . . . . .</b>	<b>418</b>	<b>1434</b>
1. Grundsätze . . . . .	418	1434
2. Inhalt des Vergleichs . . . . .	419	1434
3. Anfechtung des Vergleichs . . . . .	422	1436
4. Zwangsvollstreckung aus dem Vergleich . . . . .	423	1436
<b>VIII. Kündigung durch den Mieter . . . . .</b>	<b>424</b>	<b>1437</b>
1. Überlegungen vor Kündigungsausspruch . . . . .	424	1437
2. Grundsätze des Kündigungsausspruchs . . . . .	426	1438
3. Ordentliche (fristgebundene) Kündigung . . . . .	427	1439
4. Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund . . . . .	430	1440
5. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist (Sonderkündigungsrechte) . . . . .	457	1457
<b>IX. Beendigung des befristeten Mietvertrages durch den Mieter . . . . .</b>	<b>475</b>	<b>1463</b>
1. Vertragsgemäße Beendigung . . . . .	475	1463
2. Vorzeitige Beendigung . . . . .	480	1464
<b>X. Beendigung durch Bedingungseintritt . . . . .</b>	<b>490</b>	<b>1467</b>
<b>XI. Die Mietaufhebungsvereinbarung . . . . .</b>	<b>492</b>	<b>1468</b>
1. Grundsätze . . . . .	492	1468
2. Form . . . . .	496	1469
3. Inhaltsverzeichnis . . . . .	497	1470
4. Der vollstreckbare Anwaltsvergleich . . . . .	500	1472

## K. Abwicklung beendeter Mietverträge (Horst/Lützenkirchen)

<b>I. Typische Mandatskonstellationen . . . . .</b>	<b>1</b>	<b>1476</b>
<b>II. Der Vermieter als Mandant (Horst) . . . . .</b>	<b>2</b>	<b>1477</b>
1. Erstberatung . . . . .	2	1477
2. Schlussfolgerungen . . . . .	14	1483

	Rdnr.	Seite
3. Taktische Überlegungen . . . . .	41	1490
4. Praktische Umsetzung von Ansprüchen . . . . .	87	1506
5. Der Mieter befindet sich noch in der Wohnung . . . . .	107	1511
6. Der Mieter ist ausgezogen, hat aber noch nicht übergeben . . . . .	223	1551
7. Der Mieter ist ausgezogen und hat übergeben . . . . .	234	1554
8. Der verschwundene Mieter ( <i>Lützenkirchen</i> ) . . . . .	267	1564
9. Abwicklung nach dem Tod des Mieters ( <i>Lützenkirchen</i> ) . . . . .	282	1568
10. Außergerichtliche Schadensregulierung . . . . .	325	1581
11. Betriebskosten . . . . .	366	1593
12. Kautio n . . . . .	375	1596
<b>III. Der Mieter als Mandant (<i>Horst</i>) . . . . .</b>	<b>402</b>	<b>1607</b>
1. Erstberatung . . . . .	403	1607
2. Schlussfolgerungen . . . . .	404	1608
3. Taktische Überlegungen . . . . .	405	1608
4. Praktische Umsetzung von Ansprüchen . . . . .	453	1623
5. Abrechnung und Rückzahlung der Kautio n . . . . .	454	1623
6. Einbauten und Investitionen . . . . .	473	1630
7. Rückerstattung von Mietvorauszahlungen, Baukosten- zuschüssen, Mieterdarlehen und überzahlter Miete . . . . .	521	1640
8. Schadensersatzansprüche des Mieters . . . . .	528	1642
<b>IV. Anspruchsbeziehungen zwischen Vermieter – Vormieter und Nachmieter (<i>Horst</i>) . . . . .</b>	<b>550</b>	<b>1649</b>
1. Vertragliche Vereinbarungen . . . . .	550	1649
2. Gesetzliche Ansprüche des Vormieters gegen den Nachmieter . . . . .	566	1654

## L. Probleme mit Betriebs- und Heizkosten (*Lützenkirchen*)

<b>I. Beratung bei Betriebskostenabrechnungen . . . . .</b>	<b>2</b>	<b>1658</b>
1. Vermieterberatung . . . . .	3	1659
2. Mieterberatung . . . . .	151	1715
3. Verjährung und Verwirkung . . . . .	363	1786

	Rdnr.	Seite
<b>II. Die fehlende Betriebskostenabrechnung</b> . . . . .	385	1793
1. Rückforderung der Vorauszahlungen für die Abrechnungsperiode . . . . .	387	1794
2. Klage auf Abrechnung . . . . .	396	1797
3. Abrechnung und Zahlung des Restbetrages bzw. Aufrechnung mit einem evtl. Guthaben . . . . .	400	1799
4. Zurückbehaltungsrecht . . . . .	404	1799
<b>III. Einzelne Probleme zu Heiz- und Warmwasserkosten</b> . .	408	1800
1. Anspruch auf verbrauchsabhängige Abrechnung . . . . .	409	1801
2. Umlegbare Kosten . . . . .	413	1802
3. Umlagemaßstab . . . . .	429	1807
4. Plausibilitätskontrolle . . . . .	449	1813
5. Mieterwechsel während der Abrechnungsperiode . . . . .	450	1813
6. Kürzungsrecht . . . . .	451	1814
7. Die verweigerte Ablesung . . . . .	452	1814
8. Prozessuales und Gebühren . . . . .	453	1814

## M. Besondere Probleme des Mietprozesses

(N. Schneider)

<b>I. Einleitung</b> . . . . .	1	1817
<b>II. Obligatorisches Streitschlichtungsverfahren (§ 15a EGZPO)</b> . . . . .	7	1819
1. Gesetzeslage . . . . .	7	1819
2. Anwendungsbereich . . . . .	9	1820
3. Prozessvoraussetzung . . . . .	11	1820
4. Erforderlichkeit des Schlichtungsverfahrens . . . . .	13	1821
5. Entbehrlichkeit . . . . .	17	1822
6. Vollstreckungstitel . . . . .	23	1824
7. Kostenentscheidung und -erstattung . . . . .	24	1824
<b>III. Mahnverfahren (§§ 688 ff. ZPO)</b> . . . . .	27	1824
1. Fälliger Zahlungsanspruch . . . . .	28	1824
2. Hinreichende Individualisierung . . . . .	29	1825

	Rdnr.	Seite
3. Zutreffende Angabe des Abgabegerichts . . . . .	35	1827
4. Antrag auf Durchführung des streitigen Verfahrens . .	37	1827
5. Weiteres Verfahren nach Widerspruch und Einspruch .	38	1828
<b>IV. Rechtsstreit . . . . .</b>	39	1828
1. Einleitung . . . . .	39	1828
2. Sachliche Zuständigkeit . . . . .	41	1829
3. Örtliche Zuständigkeit . . . . .	78	1837
4. Die Parteien . . . . .	85	1838
5. Verfahren . . . . .	116	1845
6. Besondere Klage- und Verfahrensarten . . . . .	128	1847
<b>V. Gehörsrüge (§ 321a ZPO) . . . . .</b>	251	1875
<b>VI. Berufung . . . . .</b>	259	1877
1. Übersicht . . . . .	259	1877
2. Wertabhängige Berufung (§ 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) . . .	264	1878
3. Zulassungsberufung (§ 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) . . . . .	276	1880
<b>VII. Revisionsverfahren (§§ 543 ff. ZPO) . . . . .</b>	280	1881
1. Revision (§ 543 ZPO) . . . . .	280	1881
2. Nichtzulassungsbeschwerde (§ 544 ZPO) . . . . .	284	1882
3. Sprungrevision (§ 566 ZPO) . . . . .	285	1882
<b>VIII. Rechtsentscheid . . . . .</b>	286	1882
<b>IX. Rechtsbeschwerde . . . . .</b>	287	1882
<b>X. Selbständiges Beweisverfahren  (§ 485 ff. ZPO) . . . . .</b>	296	1884
1. Übersicht . . . . .	296	1884
2. Rechtliches Interesse . . . . .	300	1885
3. Zuständigkeit . . . . .	302	1886
4. Verjährungshemmende Wirkung . . . . .	303	1886
5. Der Antrag . . . . .	304	1886
6. Begründung und Glaubhaftmachung . . . . .	305	1887
7. Sonderfälle . . . . .	307	1888
8. Rechte des Antragsgegners . . . . .	317	1890

	Rdnr.	Seite
9. Streitverkündung . . . . .	320	1891
10. Frist zur Klageerhebung . . . . .	321	1891
11. Kostenentscheidung . . . . .	325	1892
<b>XI. Einstweiliger Rechtsschutz . . . . .</b>	327	1892
1. Einstweilige Verfügung . . . . .	327	1892
2. Arrest . . . . .	363	1902
<b>XII. Besonderheiten der Kostenentscheidung in Mietsachen . . . . .</b>	365	1902
1. Übersicht . . . . .	365	1902
2. Kostenbefreiendes Anerkenntnis (§ 93 ZPO) . . . . .	367	1903
3. Die Sonderregelung des § 93b . . . . .	376	1904
<b>XIII. Kostenerstattung . . . . .</b>	383	1906
<b>XIV. Anhang: Materiellrechtlicher Kostenerstattungs- anspruch . . . . .</b>	385	1906
<b>XV. Zwangsvollstreckung . . . . .</b>	396	1908
1. Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen . . . . .	396	1908
2. Vollstreckung vertretbarer Handlungen . . . . .	405	1910
3. Vollstreckung auf Duldung oder Unterlassung . . . . .	409	1911
4. Vollstreckung wegen nicht vertretbarer Handlungen . . . . .	413	1912
5. Räumungsvollstreckung . . . . .	416	1913
6. Kosten der Vollstreckung . . . . .	470	1925
 <b>N. Rechtsanwaltsvergütung, Gerichtskosten und Streitwert</b>		
<i>(N. Schneider)</i>		
<b>I. Rechtsanwaltsvergütung . . . . .</b>	1	1931
1. Einleitung . . . . .	1	1931
2. Allgemeine Vorschriften . . . . .	5	1932
3. Die anwaltlichen Tätigkeiten . . . . .	83	1955
4. Beitreibung der Vergütung . . . . .	212	1987
<b>II. Gerichtskosten . . . . .</b>	216	1988
1. Mahnverfahren . . . . .	216	1988
2. Erstinstanzliche Prozessverfahren . . . . .	217	1988

	Rdnr.	Seite
<b>III. Streitwert</b> . . . . .	252	1994
1. Einleitung . . . . .	252	1994
2. Bestimmung des Streitwerts für die Gerichtsgebühren . . . . .	254	1994
3. Bestimmung des Streitwerts für die Anwaltsgebühren . . . . .	266	1997
<b>IV. Streitwert-ABC</b> . . . . .	278	1999
1. AGB-Kontrolle . . . . .	278	1999
2. Antenne, Beseitigung oder Duldung . . . . .	279	1999
3. Aufnahme eines Lebensgefährten . . . . .	288	2001
4. Aufwendungen . . . . .	289	2001
5. Barrierefreiheit . . . . .	293	2002
6. Beheizung . . . . .	294	2002
7. Beseitigung . . . . .	295	2003
8. Besichtigung . . . . .	298	2003
9. Bestehen eines Mietverhältnisses . . . . .	302	2004
10. Betriebskosten . . . . .	304	2004
11. Beweisverfahren . . . . .	318	2008
12. Duldung von Instandsetzungs- oder Mängel- beseitigungsarbeiten . . . . .	319	2008
13. Duldung von Modernisierungsmaßnahmen . . . . .	320	2008
14. Einstweilige Verfügung . . . . .	321	2009
15. Feststellungsklage, negative . . . . .	323	2010
16. Feststellungsklage, positive . . . . .	324	2010
17. Fortsetzungsverlangen . . . . .	328	2011
18. Gebrauchsüberlassung . . . . .	332	2011
19. Gebrauchsüberlassung an Dritte . . . . .	333	2012
20. Hausordnung . . . . .	335	2013
21. Haustürschlüssel . . . . .	336	2013
22. Herausgabe . . . . .	338	2013
23. Jahresmiete . . . . .	346	2015
24. Kautions . . . . .	346	2015
25. Klage und Widerklage . . . . .	347	2015
26. Klagehäufung, Räumungsrechtsstreit und Zahlung . . . . .	350	2016
27. Kündigung . . . . .	351	2016

	Rdnr.	Seite
28. Mängelbeseitigung/Instandhaltungsmaßnahmen . . . . .	352	2017
29. Mietaufhebungsvertrag . . . . .	355	2018
30. Miete . . . . .	355	2018
31. Mieterhöhung . . . . .	356	2018
32. Mietpreisüberhöhung . . . . .	363	2020
33. Mietsicherheit . . . . .	364	2020
34. Mietvertrag . . . . .	385	2024
35. Mietvorauszahlungen . . . . .	390	2026
36. Mietzins/Miete . . . . .	397	2027
37. Mietzahlungsklage . . . . .	405	2028
38. Minderung . . . . .	419	2032
39. Nutzungsentschädigung . . . . .	426	2033
40. Option . . . . .	428	2034
41. Pfandrecht . . . . .	430	2034
42. Räumungsfrist . . . . .	431	2034
43. Räumungsvollstreckung . . . . .	433	2035
44. Teilkündigung/Teil-Räumungsanspruch . . . . .	434	2035
45. Umzugsbeihilfe . . . . .	435	2035
46. Unterlassungsansprüche wegen vertragswidrigen Gebrauchs . . . . .	437	2036
47. Untermiete . . . . .	439	2037
48. Vergleich . . . . .	441	2037
49. Vorkaufsrecht des Mieters . . . . .	444	2038
50. Winterdienst . . . . .	448	2039
51. Zustimmung zur Kündigung . . . . .	449	2039
52. Zutritt . . . . .	450	2039
53. Zwangsvollstreckung . . . . .	451	2039
Stichwortverzeichnis . . . . .		2041