

Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort	V
Musterübersicht	XXVII
Abkürzungsverzeichnis	XXXVII
Literaturverzeichnis	XXXIX

A. Gestaltungsberatung bei Mietverträgen

(Brückner/Leo)

	Rz.	Seite
I. Wohnraummietverträge (Brückner)	A 1	4
1. Vorüberlegungen	A 2	4
2. Wege zum Individualvertrag	A 41	13
3. Inhalt eines Individualmietvertrages über Wohnraum	A 51	17
4. Festlegen des Verhandlungsspielraumes	A 151	46
5. Die inhaltliche Umsetzung des Verhandlungsergebnisses	A 183	53
6. Entwerfen eines Formularvertrages über Wohnraum	A 187	73
7. Abschluss eines Formularvertrages über Wohnraum	A 211a	102
II. Gewerberaummietverträge (Leo)	A 226a	104
1. Vorüberlegungen	A 226a	104
2. Die Erstellung eines Gewerberaummietvertrages	A 238	110
III. Verschulden bei Vertragsverhandlungen (Leo)	A 504	197
1. Typische Fallkonstellationen im Mietrecht	A 504a	198
2. Ausschluss von Ansprüchen wegen Verschuldens bei Vertragsschluss bei Vorliegen von Sachmängeln	A 510	199

B. Allgemeine Fragen der Abwicklung mietrechtlicher Mandate

(Lützenkirchen/Cornelius-Winkler)

I. Die Persönlichkeit des Mandanten und sein Interesse (Lützenkirchen)	B 1	202
II. Der querulatorische Mandant (Lützenkirchen)	B 7	203
1. Vermieterberatung gegenüber querulatorischen Miatern	B 9	204
2. Mieterberatung gegenüber querulatorischen Vermietern	B 21	207
III. Die Erstberatung (Lützenkirchen)	B 50	209
1. Die Vorbereitung und Durchführung	B 50	209
2. Gebühren	B 60	210
IV. Das Vorliegen des Mietvertrages (Lützenkirchen)	B 61	211
1. Der schriftliche Mietvertrag	B 62	211
2. Der konkludent abgeschlossene Mietvertrag	B 108	223
3. Der mündliche Mietvertrag	B 116	226

	Rz.	Seite
4. Wirksamkeit des Mietvertrages	B 131	229
5. Auslegung im Mietrecht	B 137	230
V. Verbraucherrechterichtlinie (<i>Lützenkirchen</i>)	B 147	233
1. Vermieterberatung	B 148	233
2. Mieterberatung	B 196b	246
3. Gebühren	B 215	251
VI. Die Rechtsschutzversicherung im Mietrecht (<i>Cornelius-Winkler</i>)	B 349	251
1. Einführung	B 349	251
2. Grundlagen	B 356	252
3. Versichertes Risiko	B 395	259
4. Versicherungsfall	B 434	265
5. Leistungsumfang und Abrechnungsprobleme	B 463	271
6. Obliegenheiten	B 481	274

C. Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages

(*Leo/Buchholz*)

I. Vorüberlegungen bei der Beratung im Zusammenhang mit Mietvertragsänderungen (<i>Leo</i>)	C 1	279
1. Besteht eine Anspruchsgrundlage für eine Änderung des Vertrages?	C 4	279
2. Herabsetzung der Miete bei Gewerberaummietverträgen	C 5	279
3. Formerfordernisse bei Vertragsänderungen	C 7	279
II. Wechsel in der Person des Vermieters (<i>Buchholz</i>)	C 11	280
1. Veräußerung des Mietobjektes	C 12	281
2. Zwischenvermietung = Gewerbliche Weitervermietung	C 96	304
III. Wechsel in der Person des Mieters (<i>Buchholz</i>)	C 134	313
1. Ausscheiden eines von zwei Mietern aus dem Mietvertrag	C 134	313
2. Nachmieterstellung am Beispiel eines Wohnraummietvertrages	C 230	336
3. Tod des Mieters bei Wohnraummiete	C 285	347
IV. Die Verlängerung befristeter Mietverträge über Wohnraum (<i>Buchholz</i>)	C 374	367
1. Der Vertrag mit einfacher Befristung nach § 564c Abs. 1 BGB a.F.	C 374	367
2. Der Zeitmietvertrag nach § 575 BGB	C 375	367
3. Der wechselseitige Kündigungsverzicht	C 503	381

D. Miete

(*Junker*)

I. Die typische Beratungssituation	D 1	399
1. Überblick	D 1	399
2. Prüfung von Grundfragen (Checkliste)	D 2	399

	Rz.	Seite
II. Notwendige Ermittlungen und Feststellungen zu der vereinbarten Miete	D 10	401
1. Feststellung der Mietstruktur	D 10	401
2. Feststellung der konkreten Miethöhe	D 17	404
3. Umsatzsteuer	D 19	405
III. Fälligkeit der Miete	D 21	406
1. Die gesetzlichen Regelungen	D 22	407
2. Vorauszahlungsklauseln	D 23	408
IV. Erfüllung von Mietansprüchen	D 53	409
1. Überblick	D 53	409
2. Prüfung von Grundfragen (Checkliste)	D 56	410
3. Die gesetzlichen Regelungen (§§ 269, 270 BGB)	D 57	410
4. Abweichende vertragliche Regelungen	D 58	411
5. Zahlungsart	D 62	412
6. Verrechnung von Zahlungen des Mieters	D 67	415
7. Mehrheit von Vermietern (Gläubigern) und Mietern (Schuldnern)	D 71	417
V. Nichterfüllung – Zahlungsverzug	D 75	419
1. Kündigung wegen Zahlungsverzuges	D 75	419
2. Kündigung wegen laufend verspäteter Zahlungen	D 99	437
VI. Ermäßigung und Anpassung der Miete	D 102	438
1. Überblick	D 102	438
2. Minderung	D 107	439
3. Zurückbehaltungsrecht	D 114	441
4. Abweichung der tatsächlichen Fläche von der vertraglich vereinbarten/ beschriebenen Fläche	D 122b	444
5. Persönliche Verhinderung des Mieters (§ 537 BGB)	D 131	447
VII. Verjährung und Verwirkung von Mietforderungen des Vermieters und Rückerstattungsansprüchen des Mieters	D 140	450
1. Verjährung	D 140	450
2. Verwirkung	D 149	453
VIII. Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG und Mietrechtsnovellierungsgesetz („Mietpreisbremse“)	D 153	456
1. Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG	D 153	456
2. „Mietpreisbremse“, §§ 556d ff. BGB	D 154	457
IX. Mietwucher	D 216	481
X. Miete bei preisgebundenem Wohnraum	D 216d	482
1. Rechtslage nach dem WoFG	D 216d	482
2. Kostenmiete nach auslaufendem Recht	D 217	483
3. Entgelt, das die Kostenmiete überschreitet	D 219	485
4. Rechtsfolgen einer überhöhten Kostenmiete	D 220	485
5. Auskunftsanspruch des Mieters	D 226	486

	Rz.	Seite
XI. Miete und Mietprozess	D 227	487
1. Zuständigkeit	D 227	487
2. Klageantrag	D 228	487
3. Klage im Urkundenprozess	D 232	488

E. Beratung und Vertretung bei Mieterhöhungen
(*Kunze/Lützenkirchen*)

I. Mieterhöhungen nach dem BGB (Kunze)	E 1	494
1. Beratungssituation	E 1	494
2. Erhöhungsmöglichkeiten	E 3	494
3. Ausschluss von Erhöhungen	E 5	494
4. Einvernehmliche Erhöhung	E 7	495
5. Notwendige Vorinformationen	E 9	496
II. Mieterhöhung nach § 558 BGB (Kunze/Lützenkirchen)	E 10	496
1. Überlegungen bei der Beratung des Vermieters	E 10	496
2. Hinweise zur praktischen Umsetzung	E 105b	520
3. Reaktionsmöglichkeiten des Mieters	E 119	524
4. Klage auf Zustimmung	E 135	530
III. Mieterhöhung nach § 559 BGB (Kunze)	E 161	539
1. Beratungssituation	E 161	539
2. Überlegungen bei der Vermieterberatung	E 162	539
3. Hinweise zur praktischen Umsetzung	E 174	543
4. Gegenargumente des Mieters	E 183	547
5. Gerichtliche Durchsetzung der Mieterhöhung nach § 559 BGB	E 198	550
6. Gerichtliche Abwehr der Mieterhöhung nach § 559 BGB	E 206	552
IV. Mietänderungen nach § 560 BGB (Kunze/Lützenkirchen)	E 212a	553
1. Beratungssituation	E 212a	553
2. Überlegungen bei der Vermieterberatung	E 212c	554
3. Hinweise zur praktischen Umsetzung	E 235	559
4. Reaktionsmöglichkeiten des Mieters	E 246	562
5. Gerichtliche Durchsetzung der Mieterhöhung	E 259	566
V. Mietvertraglich vorgesehene Mieterhöhungsmöglichkeiten (Kunze)	E 264	566
1. Staffelmietvereinbarung	E 264	566
2. Indexmietvereinbarung	E 274	569
VI. Mieterhöhung bei preisgebundenem Wohnraum (Lützenkirchen)	E 298	572
1. Vermieterberatung	E 306	574
2. Mieterberatung	E 333	584

F. Geltendmachung und Abwehr von Gewährleistungsrechten

<i>(Aust)</i>	Rz.	Seite
I. Vorbereitung auf die Bearbeitung	F 1	590
II. Sachverhaltserfassung und Beratung über die Vorgehensweise	F 5	592
1. Mieterberatung	F 6	593
2. Vermieterberatung	F 171	707
III. Gewährleistung nach Ablauf der Mietzeit	F 222a	728
IV. Prozessuale	F 223	730
1. Vertretung des Mieters im gerichtlichen Verfahren	F 224	730
2. Vertretung des Vermieters im gerichtlichen Verfahren	F 255	741

G. Die Umsetzung einzelner mietrechtlicher Ansprüche*(J.-T. Callsen)*

I. Erlaubniserteilung	G 1	748
1. Tierhaltung im Wohnraum	G 3	748
2. Untermiete	G 37	761
3. Bauliche Veränderungen am Beispiel der Parabolantenne	G 154	787
II. Anspruch auf Leistung der vereinbarten Barkaution	G 192	797
1. Vermieterberatung	G 193	797
2. Mieterberatung	G 224	808
III. Besichtigungs- und Zutrittsrecht	G 231	810
1. Vermieterberatung	G 233	811
2. Mieterberatung	G 246	814
IV. Ausübung des Vermieterpfandrechts	G 254	816
1. Vermieterberatung	G 255	817
2. Mieterberatung	G 284	826

H. Erhaltung der Mietsachen*(Dickersbach/Specht)*

I. Erhaltungspflicht des Vermieters (Dickersbach)	H 1	835
1. Instandhaltung	H 3	835
2. Instandsetzung	H 5	836
3. Schutz- und Verkehrssicherungspflicht	H 9	838
4. Überprüfungspflichten des Vermieters	H 10	838
5. Opfergrenze	H 14	840
6. Vermietete Eigentumswohnung	H 17	840
7. Abweichende Vereinbarungen zur Instandhaltung und Instandsetzung	H 21	841
8. Der Duldungsanspruch des Vermieters	H 46	847

	Rz.	Seite
II. Modernisierung durch den Vermieter nach §§ 555b ff. BGB (Dickersbach)	H 68	856
1. Allgemeines	H 70	857
2. Anspruch auf Modernisierung	H 75	859
3. Abgrenzung zu Erhaltungsmaßnahmen gem. § 555a Abs. 1 BGB	H 79	859
4. Die Maßnahmen nach § 555b BGB	H 81	860
5. Die Darlegungs- und Mitteilungspflicht des Vermieters (§ 555c BGB)	H 120	875
6. Inhalt der Duldungspflicht	H 150	892
7. Wegfall der Duldungspflicht – Interessenabwägung (§ 555d Abs. 2 BGB)	H 151	892
8. Mitteilungsfrist	H 177	900
9. Schadensersatz bei unberechtigter Verweigerung der Duldung	H 187	902
10. Mieterrechte bei Maßnahmen nach § 555a und § 555b ff. BGB	H 188	902
11. Vereinbarungen, § 555f BGB	H 212	909
12. Gerichtliche Durchsetzung von Ansprüchen	H 215	910
III. Mietermodernisierung (Dickersbach)	H 230	918
1. Duldungsanspruch	H 230	918
2. Zustimmung des Vermieters	H 231	918
3. Anspruch auf Zustimmung	H 232	919
4. Weitere Voraussetzungen für die Zustimmung	H 235	920
5. Konsequenzen der Mietermodernisierung bei fehlender vertraglicher Regelung im laufenden Mietverhältnis	H 236	921
6. Vereinbarungen zur Mietermodernisierung	H 239	922
7. Sonderfall: Barrierereduzierung, E-Mobilität, Einbruchschutz	H 254	927
8. Verwendungen des Mieters nach §§ 536a Abs. 2, 539 BGB	H 280	935
9. Wegnahmerecht des Mieters nach § 539 Abs. 2 BGB	H 291	938
10. Vereinbarungen im Zusammenhang mit der Wegnahme	H 298	940
IV. Schönheitsreparaturen (Specht)	H 300	940
1. Ausgangslage im Mandatsverhältnis	H 300	940
2. Was gehört zu den Schönheitsreparaturen?	H 308	943
3. Abgrenzung Schönheitsreparaturen – Schadensersatz	H 365	959
4. In welcher Qualität sind Schönheitsreparaturen zu erledigen?	H 430	982
5. Wer muss die Schönheitsreparaturen ausführen?	H 459	990
6. Die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter	H 499	1002
7. Abreden zur Übertragung der Schönheitsreparaturen	H 560	1022
8. Die Beteiligung des Mieters an künftigen Renovierungskosten	H 651	1051
9. Welche Rechtsfolgen ergeben sich aus unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln?	H 657	1053
10. Wie kann auf unwirksame Schönheitsreparaturklauseln reagiert werden?	H 668	1057
11. Der Renovierungsanspruch des Vermieters während der Mietzeit	H 719	1072
12. Der Anspruch des Vermieters auf Kostenbeteiligung bei Vertragsende	H 760	1082
13. Die Geltendmachung der Schlussrenovierung durch den Vermieter	H 762	1082
14. Der Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen unterlassener Dekoration bei Ablauf des Mietvertrages	H 788	1089

	Rz.	Seite
15. Ansprüche des Vermieters bei geplantem Umbau	H 883	1119
16. Die Durchsetzung der Renovierungspflicht des Vermieters	H 893	1121
17. Abwehrstrategien des Mieters	H 911	1128
18. Schönheitsreparaturen und Kündigung des Mietvertrages	H 951	1137
19. Abstandsvereinbarungen zu Schönheitsreparaturen	H 958	1139
20. Schönheitsreparaturen und „Hartz IV“	H 963	1139
21. Schönheitsreparaturen im Mietprozess	H 968	1141
22. Vorschlag für eine Schönheitsreparaturklausel	H 1008	1154

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

I. Verletzungen der Gebrauchsgewährpflicht durch den Vermieter	I 1	1159
1. Beratung vor der Überlassung der Mietsache	I 12	1161
2. Die Überlassung der Mietsache	I 162a	1196
3. Beratung nach der Überlassung der Mietsache	I 163	1198
II. Vorvertragliche Auskunftspflichten	I 185a	1202
1. Auskunftspflichten des Vermieters	I 185c	1203
2. Auskunftspflichten des Mieters	I 185i	1205
III. Verletzung von Nebenpflichten durch den Vermieter während der Mietzeit	I 186	1208
1. Aufklärungspflichten	I 189	1209
2. Treuepflichten	I 195	1211
3. Fürsorgepflichten	I 196	1212
4. Konkurrenzschutzpflichten	I 197	1213
5. Reinigungs- und Verkehrssicherungspflichten	I 218	1224
6. Leistungspflichten	I 224	1230
7. Mieterberatung	I 228	1233
8. Vermieterberatung	I 236	1234
IV. Verletzung nachvertraglicher Pflichten durch den Vermieter	I 239a	1235
1. Geltendmachung unberechtigter Forderungen	I 239b	1235
2. Aufklärungspflichten bei unwirksamen AGB	I 239e	1236
3. Räumung durch den Vermieter	I 239h	1236
4. Versorgungssperre	I 239j	1237
5. Folgen des ausgeübten Vermieterpfandrechts	I 239o	1239
6. Mietschuldenfreiheitsbescheinigung	I 239s	1240
V. Rechtswidriges Verhalten des Mieters	I 240	1240
1. Beratung vor Überlassung der Mietsache	I 241	1241
2. Beratung nach Überlassung der Mietsache	I 247	1242
VI. Exkurs: Die „Mieterbegünstigungsklausel“	I 296a	1291

	Rz.	Seite
J. Beendigung des Mietvertrags (Eisenhardt)		
I. Modalitäten der Vertragsbeendigung	J 1	1299
1. Kündigung	J 2	1299
2. Rücktritt	J 7	1301
3. Anfechtung	J 11	1302
4. Beendigung durch Fristablauf	J 15	1306
5. Beendigung durch Bedingungseintritt	J 18	1307
6. Mietaufhebungsvereinbarung	J 20	1307
7. Umdeutung von Erklärungen	J 24	1308
II. Kündigung durch den Vermieter	J 33	1311
1. Überlegungen vor Kündigungsausspruch	J 33	1311
2. Grundsätze des Kündigungsausspruchs	J 47	1316
3. Ordentliche (fristgebundene) Kündigung	J 122	1344
4. Wohnraumkündigung aus berechtigtem Interesse, § 573 BGB	J 165	1354
5. Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	J 258	1395
6. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist (Sonderkündigungsrechte)	J 287	1439
7. Kündigungssperre im Insolvenzverfahren, § 112 InsO	J 298	1444
III. Beendigung des befristeten Mietvertrages durch den Vermieter	J 299	1445
IV. Die Räumungsklage	J 304	1447
1. Vorbereitung der Klageerhebung	J 304	1447
2. Zeitpunkt der Klageerhebung, insbesondere Klage auf künftige Räumung . . .	J 312	1451
3. Inhalt der Klageschrift	J 316	1452
4. Maßnahmen zur Nachbesserung der Klage	J 323	1454
5. Besonderheiten bei Widerspruch des Mieters gem. § 574 BGB	J 328	1457
V. Rechtswahrung des Mieters nach Empfang der Kündigung	J 337	1458
1. Beurteilung der Wirksamkeit der Kündigung	J 337	1458
2. Entwicklung eines Verteidigungskonzeptes	J 342	1459
3. Kündigungswiderspruch gem. § 574 BGB	J 351	1463
VI. Gerichtliche Rechtsverteidigung des Mieters	J 360	1469
1. Allgemeine und taktische Überlegungen	J 360	1469
2. Verteidigung gegen die Räumungsklage	J 366	1471
3. Negative Feststellungsklage des Mieters	J 410	1494
VII. Der gerichtliche Räumungsvergleich	J 418	1497
1. Grundsätze	J 418	1497
2. Inhalt des Vergleichs	J 419	1497
3. Widerruf des Vergleichs	J 421b	1498
4. Anfechtung des Vergleichs	J 422	1498
5. Zwangsvollstreckung aus dem Vergleich	J 423	1499

	Rz.	Seite
VIII. Kündigung durch den Mieter	J 424	1500
1. Überlegungen vor Kündigungsausspruch	J 424	1500
2. Grundsätze des Kündigungsausspruchs	J 426	1501
3. Ordentliche (fristgebundene) Kündigung	J 427	1501
4. Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	J 430	1504
5. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist (Sonderkündigungsrechte)	J 457	1528
IX. Beendigung des befristeten Mietvertrages durch den Mieter	J 475	1533
1. Vertragsgemäße Beendigung	J 475	1533
2. Vorzeitige Beendigung	J 480	1535
X. Beendigung durch Bedingungseintritt	J 490	1538
XI. Die Mietaufhebungsvereinbarung	J 492	1539
1. Grundsätze	J 492	1539
2. Form	J 496	1540
3. Inhalt	J 497	1541
4. Widerruf	J 500	1543
5. Anfechtung	J 501	1543
6. Rücktritt	J 502	1543

K. Abwicklung beendeter Mietverträge

(Horst/Lau/Lützenkirchen)

I. Typische Mandatskonstellationen (Horst)	K 1	1548
II. Der Vermieter als Mandant (Horst/Lau/Lützenkirchen)	K 2	1548
1. Erstberatung	K 2	1548
2. Schlussfolgerungen	K 14a	1553
3. Taktische Überlegungen	K 41	1560
4. Praktische Umsetzung von Ansprüchen	K 87	1575
5. Der Mieter befindet sich noch in der Wohnung	K 107	1579
6. Der Mieter ist ausgezogen, hat aber noch nicht übergeben	K 223	1621
7. Der Mieter ist ausgezogen und hat übergeben	K 234	1623
8. Der verschwundene Mieter (Lützenkirchen)	K 267	1630
9. Abwicklung nach dem Tod des Mieters (Lau)	K 282	1634
10. Außergerichtliche Schadensregulierung	K 325	1643
11. Betriebskosten	K 366	1655
12. Kaution	K 375	1657
III. Der Mieter als Mandant (Horst)	K 402	1665
1. Erstberatung	K 403	1665
2. Schlussfolgerungen	K 404	1665
3. Taktische Überlegungen	K 405	1666
4. Praktische Umsetzung von Ansprüchen	K 453	1678
5. Abrechnung und Rückzahlung der Kaution	K 454	1678

	Rz.	Seite
6. Rückzahlung von Betriebskostenvorschüssen	K 472a	1684
7. Einbauten und Investitionen	K 473	1685
8. Rückerstattung von Mietvorauszahlungen, Baukostenzuschüssen, Mieterdarlehen und überzahlter Miete	K 521	1694
9. Schadensersatzansprüche des Mieters	K 528	1695
IV. Anspruchsbeziehungen zwischen Vermieter – Vormieter und Nachmieter <i>(Horst)</i>	K 550	1701
1. Vertragliche Vereinbarungen	K 550	1701
2. Gesetzliche Ansprüche des Vormieters gegen den Nachmieter	K 566	1706

L. Betriebskosten

(K. Callsen)

I. Begriff der Betriebskosten	L 1	1711
1. Allgemeines	L 2	1711
2. Hinweis für die anwaltliche Praxis	L 23a	1716
II. Die einzelnen Betriebskostenpositionen	L 24	1716
1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks	L 24	1716
2. Kosten der Wasserversorgung	L 30	1717
3. Kosten der Entwässerung	L 50	1724
4. Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges	L 58	1726
5. Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung	L 76	1730
6. Kosten der Gebäudereinigung und der Ungezieferbekämpfung	L 97	1735
7. Kosten der Gartenpflege	L 111	1738
8. Kosten der Beleuchtung	L 121	1741
9. Kosten der Schornsteinreinigung	L 128	1742
10. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	L 130	1742
11. Hauswart	L 138	1745
12. Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage	L 153	1751
13. Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage	L 156	1752
14. Kosten des Betriebs der gebäudeinternen Glasfaser-Verteileranlage	L 159	1752
15. Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege	L 159a	1753
16. Sonstige Betriebskosten	L 167	1754
III. Betriebskosten bei preisfreiem Wohnraum	L 174	1757
1. Vereinbarung der Umlagefähigkeit	L 174	1757
2. Pflicht zur Abrechnung	L 224	1767
3. Formelle Anforderungen an die Abrechnung	L 298	1783
4. Inhalt der Abrechnung	L 348	1794
5. Einwendungsausschluss	L 557	1838
6. Ausübung der Kontrollrechte durch den Mieter	L 579	1844
7. Schuldanerkenntnis durch Ausgleich des Saldos?	L 640	1856

	Rz.	Seite
8. Zurückbehaltungsrecht	L 642	1857
9. Rückforderung von Vorauszahlungen	L 658	1859
10. Verjährung	L 685	1865
11. Verwirkung	L 709	1869
12. Abweichende Vereinbarungen zu Betriebskosten	L 714	1871
13. Klage auf Abrechnung	L 715	1871
IV. Besonderheiten bei preisgebundenem Wohnraum	L 722	1872
1. Kosten der Einrichtung der Wäschepflege	L 724	1872
2. Mietstruktur	L 725	1872
3. Fälligkeit der Nachforderung	L 732	1874
4. Neue Betriebskosten	L 734	1874
5. Form der Abrechnung	L 735	1875
6. Gemischte Nutzung	L 737	1875
7. Nachbelastung	L 740	1875
8. Geltung der Einwendungsfrist?	L 742	1876
9. Ausübung des Kontrollrechts	L 744	1876
10. Umlageschlüssel	L 753	1878
V. Nebenkosten bei der Gewerberaummiete	L 759	1879
1. Pflicht zur Abrechnung	L 762	1880
2. Vorbereitung der Belegprüfung	L 767	1881
3. Besonderheiten bei der Belegprüfung	L 792	1889
4. Checkliste: Prüfung der Abrechnungsvoraussetzungen	L 807	1891
VI. Einzelne Probleme zu Heiz- und Warmwasserkosten	L 808	1892
1. Anspruch auf verbrauchsabhängige Abrechnung	L 809	1892
2. Umlegbare Kosten	L 818	1894
3. Umlagemaßstab	L 853	1902
4. Plausibilitätskontrolle	L 887	1909
5. Darstellung der Abrechnung	L 890	1910
6. Mieterwechsel während der Abrechnungsperiode	L 891	1911
7. Kürzungsrecht	L 894	1912
VII. Die unterlassene oder verweigerte Ablesung	L 902	1914
1. Ausgangssituation	L 902	1914
2. Rechtliche Aspekte	L 905	1914

M. Besondere Probleme des Mietprozesses
(Monschau)

I. Einleitung	M 1	1919
II. Obligatorisches Streitschlichtungsverfahren (§ 15a EGZPO)	M 15	1923
1. Gesetzeslage	M 15	1923
2. Anwendungsbereich	M 23	1926

	Rz.	Seite
3. Entbehrlichkeit	M 27	1927
4. Vollstreckungstitel	M 42	1931
5. Kosten und Kostenerstattung	M 43	1931
6. Verbraucherstreitbeilegungsgesetz – VSBG	M 45	1931
III. Mahnverfahren (§§ 688–703d ZPO)	M 47	1932
1. Fälliger Zahlungsanspruch	M 50	1933
2. Hinreichende Individualisierung	M 51	1933
3. Zutreffende Angabe des Abgabegerichts	M 58	1935
4. Antrag auf Durchführung des streitigen Verfahrens	M 60	1935
5. Weiteres Verfahren nach Widerspruch und Einspruch	M 61	1935
IV. Rechtsstreit	M 64	1937
1. Einleitung	M 64	1937
2. Sachliche Zuständigkeit	M 69	1940
3. Örtliche Zuständigkeit	M 117	1950
4. Die Parteien	M 126	1951
5. Verfahren	M 168	1966
V. Besondere Klage- und Verfahrensarten	M 180a	1968
1. Räumungsklage	M 180a	1968
2. Zahlungsklage	M 239	1985
3. Klage auf zukünftige Zahlung	M 274	1994
4. Kombinierte Räumungs- und Zahlungsklage	M 290	1997
5. Positive Feststellungsklage	M 297	1999
6. Negative Feststellungsklage	M 317	2003
7. Zwischenfeststellungsklage	M 331	2006
8. Urkundenprozess	M 341	2007
9. Klage auf Abschluss eines Mietvertrages	M 358	2012
10. Zustimmungsklage im Mieterhöhungsverfahren	M 362	2013
11. Klage bei Modernisierungsmieterhöhungen gem. § 559 BGB	M 388	2021
12. Klagen auf Fortsetzung eines Mietverhältnisses	M 391	2023
13. Klage auf Rückgabe der Mietsicherheit	M 397	2024
14. Klage auf Auskunft und Rechnungslegung	M 409	2027
15. Räumungsfristverfahren	M 414	2028
16. Gehörsrüge (§ 321a ZPO)	M 422	2029
VI. Berufung	M 431	2030
1. Zuständigkeit	M 431	2030
2. Statthaftigkeit	M 437a	2033
3. Verwerfung und Zurückweisung	M 454a	2037
VII. Revision und Nichtzulassungsbeschwerde	M 459	2039
1. Revision	M 459	2039
2. Nichtzulassungsbeschwerde	M 464	2039

	Rz.	Seite
VIII. Rechtsbeschwerde	M 466	2040
IX. Selbständiges Beweisverfahren	M 475	2041
1. Übersicht	M 475	2041
2. Zuständigkeit	M 487	2043
3. Verjährungshemmende Wirkung	M 488	2044
4. Antrag	M 490	2044
5. Begründung und Glaubhaftmachung	M 492	2045
6. Beendigung des Verfahrens	M 497	2046
7. Sonderfälle	M 498	2046
8. Rechte des Antragsgegners	M 508	2048
9. Streitverkündung	M 511	2049
10. Frist zur Klageerhebung	M 512	2049
11. Kostenentscheidung	M 518	2050
X. Einstweiliger Rechtsschutz	M 536	2054
1. Grundsätzliches	M 536	2054
2. Sicherungsanordnung gem. § 283a ZPO	M 539	2054
3. Räumungsverfügung gem. § 940a ZPO	M 554	2058
4. Einstweilige Verfügung gem. §§ 935, 940 ZPO	M 571	2062
5. Arrest	M 636	2076
XI. Besonderheiten der Kostenentscheidung in Mietsachen	M 639	2076
1. Übersicht	M 639	2076
2. Kostenbefreiendes Anerkenntnis (§ 93 ZPO)	M 641	2076
3. Die Sonderregelung des § 93b ZPO	M 652	2078
4. Anhang: Materiell-rechtlicher Kostenerstattungsanspruch	M 659	2079
XII. Zwangsvollstreckung	M 673	2081
1. Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen	M 673	2081
2. Vollstreckung vertretbarer Handlungen	M 682	2082
3. Vollstreckung auf Duldung oder Unterlassung	M 688	2084
4. Vollstreckung wegen nicht vertretbarer Handlungen	M 693	2085
5. Räumungsvollstreckung	M 697	2085
6. Kosten der Vollstreckung	M 789	2100

N. Rechtsanwaltsvergütung
(*Schneider*)

I. Rechtsanwaltsvergütung in Mietsachen	N 1	2106
1. Einleitung	N 1	2106
2. Allgemeine Vorschriften	N 5	2108
3. Allgemeine Gebühren (Teil 1 VV RVG)	N 56	2130
4. Beratung (§ 34 RVG)	N 83	2141
5. Prüfung der Erfolgsaussicht eines Rechtsmittels (Nrn. 2100 ff. VV RVG)	N 93	2144

	Rz.	Seite
6. Außergerichtliche Vertretung (Nr. 2300 VV RVG)	N 98c	2145
7. Vertretung in Verwaltungsverfahren (Nrn. 2300, 2302 Nr. 1 VV RVG)	N 117	2149
8. Schlichtungsverfahren (Nr. 2303 VV RVG)	N 126	2150
9. Beratungshilfe	N 132	2151
10. Mahnverfahren (Nrn. 3305 ff. VV RVG)	N 134	2152
11. Rechtsstreit erster Instanz (Nrn. 3100 ff. VV RVG)	N 144	2153
12. Berufung (Nrn. 3200 ff. VV RVG)	N 171	2169
13. Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision	N 182	2171
14. Revision (Nrn. 3206 ff. VV RVG)	N 189	2172
15. Rechtsbeschwerde	N 200	2173
16. Beschwerde	N 203	2174
17. Erinnerungsverfahren	N 209	2174
18. Gehörsrüge	N 214	2175
19. Selbständiges Beweisverfahren	N 219	2175
20. Urkundenverfahren	N 225	2177
21. Arrest- und einstweilige Verfügungsverfahren	N 229	2178
22. Verfahren vor dem Prozessgericht oder dem Amtsgericht auf Bewilligung, Verlängerung oder Verkürzung einer Räumungsfrist (§§ 721, 794a ZPO)	N 231	2179
23. Einstellung der Zwangsvollstreckung	N 241	2180
24. Verfahren auf Vollstreckbarerklärung	N 242	2181
25. Prozesskostenhilfe-Prüfungsverfahren	N 247	2182
26. Verkehrsanwalt	N 254	2183
27. Terminsvertreter	N 265	2184
28. Einzeltätigkeiten	N 272	2185
29. Zwangsvollstreckung	N 276	2186
30. Strafsachen (Teil 4 VV RVG)	N 296	2190
31. Bußgeldsachen (Teil 5 VV RVG)	N 297	2190
32. Auslagen (Teil 7 VV RVG)	N 298	2190
33. Beitreibung der Vergütung	N 312	2194
34. Anrechnung der Geschäftsgebühr im Kostenfestsetzungsverfahren	N 315a	2195
35. Anrechnung der Wahlanwaltsgeschäftsgebühr in Prozesskostenhilfemandaten	N 315h	2198
II. Gerichtskosten	N 316	2199
1. Mahnverfahren	N 316a	2199
2. Erstinstanzliches Prozessverfahren	N 317	2200
3. Schlichtungsverfahren nach § 15a EGZPO	N 335	2203
4. Selbständiges Beweisverfahren	N 336	2203
5. Berufung	N 337	2203
6. Nichtzulassungsbeschwerde	N 359	2208
7. Revision	N 360	2208
8. Rechtsbeschwerde nach § 574 ZPO	N 361	2208
9. Allgemeine Beschwerde	N 362	2209

	Rz.	Seite
10. Arrest- und einstweilige Verfügungsverfahren	N 364	2209
11. Zwangsversteigerung	N 370a	2210
III. Streitwert – Gegenstandswert	N 371	2210
1. Einleitung	N 371	2210
2. Bestimmung des Streitwerts für die Gerichtsgebühren	N 373	2210
3. Bestimmung des Streitwerts für die Anwaltsgebühren	N 385	2216
IV. Streitwert-ABC	N 399	2219
1. AGB-Kontrolle	N 399	2219
2. Antenne, Beseitigung oder Duldung	N 400	2219
3. Anwaltskosten, Miteinklagen	N 410	2221
4. Aufnahme eines Lebensgefährten	N 413	2224
5. Aufwendungen	N 414	2224
6. Barrierefreiheit	N 418	2224
7. Beheizung	N 419	2225
8. Berufung	N 420	2225
9. Beseitigung	N 424a	2226
10. Besichtigung	N 428	2226
11. Bestehen eines Mietverhältnisses	N 432	2227
12. Betriebspflicht	N 434a	2227
13. Betriebskosten	N 435	2227
14. Beweisverfahren	N 449	2230
15. Duldung von Instandsetzungs- oder Mängelbeseitigungsarbeiten	N 450	2230
16. Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	N 451	2231
17. Einstweilige Verfügung	N 452	2231
18. Feststellungsklage, negative	N 454	2232
19. Feststellungsklage, positive	N 455	2232
20. Fortsetzungsverlangen	N 460	2233
21. Gebrauchsüberlassung	N 464	2233
22. Gebrauchsüberlassung an Dritte	N 465	2234
23. Hausordnung	N 467	2234
24. Haustürschlüssel	N 468	2234
25. Herausgabe	N 470	2235
26. Jahresmiete	N 485b	2238
27. Kaution	N 485c	2238
28. Klage und Widerklage	N 486	2238
29. Klagehäufung, Räumungsrechtsstreit und Zahlung	N 490	2239
30. Kündigung	N 491	2239
31. Mängelbeseitigung/Instandhaltungsmaßnahmen	N 492	2239
32. Mietaufhebungsvertrag	N 494	2240
33. Miete	N 494a	2240
34. Mieterhöhung	N 495	2241

Inhaltsübersicht

	Rz.	Seite
35. Mietpreisbremse	N 504a	2243
36. Mietpreisüberhöhung	N 505	2246
37. Mietsicherheit	N 506	2246
38. Mietvertrag	N 527	2249
39. Mietvorauszahlungen	N 532	2252
40. Mietzins/Miete	N 539	2253
41. Mietzahlungsklage	N 542	2253
42. Minderung	N 556	2256
43. Nutzungsentschädigung	N 563	2258
44. Option	N 565	2259
45. Pfandrecht	N 567	2259
46. Räum- und Streudienst	N 567a	2259
47. Räumung	N 567b	2260
48. Räumungsfrist	N 568	2260
49. Räumungsvollstreckung	N 570	2260
50. Schadensersatz wegen Nichtzustimmung zur Vermietung	N 571	2260
51. Teilkündigung/Teil-Räumungsanspruch	N 572	2260
52. Übernahme eines Mietverhältnisses	N 572a	2261
53. Umzugsbeihilfe	N 573	2261
54. Unterlassungsansprüche wegen vertragswidrigen Gebrauchs	N 575	2261
55. Untermiete	N 576	2262
56. Vergleich	N 579	2263
57. Vollstreckungsschutz	N 583	2264
58. Vorkaufsrecht des Mieters	N 584	2264
59. Winterdienst	N 588	2265
60. Zurückbehaltungsrecht	N 588a	2265
61. Zustimmung zur Kündigung	N 589	2265
62. Zustimmung zur Vermietung	N 589a	2265
63. Zutritt	N 590	2265
64. Zwangsgeldverfahren	N 590a	2265
65. Zwangsvollstreckung	N 591	2266

O. Mietrecht und Zwangsverwaltung

(Dickersbach)

I. Was ist Zwangsverwaltung?	O 1	2268
II. Ziele der Zwangsverwaltung vs. Mieterinteressen	O 5	2268
III. Der Ablauf des Verfahrens im Überblick	O 11	2270
1. Antrag	O 12	2270
2. Zwangsverwalter	O 22	2271
3. Haftung des Zwangsverwalters	O 36	2274

	Rz.	Seite
4. Prozessführungsbefugnis des Zwangsverwalters	O 39	2274
5. Beendigung der Zwangsverwaltung.	O 48	2276
IV. Welche Informationen werden vor der Beratung benötigt?	O 51	2277
V. Beratung des Mieters	O 55	2277
1. Zwangsverwaltung während des laufenden Mietverhältnisses.	O 55	2277
2. Welche Zahlungen hat der Mieter an den Zwangsverwalter zu leisten?	O 85	2282
3. Ansprüche des Mieters gegen den Zwangsverwalter	O 118	2288
VI. Mietverträge, die während der Zwangsverwaltung geschlossen werden	O 153	2295
1. Pflicht des Zwangsverwalters zur optimalen Nutzung des Objekts	O 153	2295
2. Hinweise und Form nach § 6 ZwVwV	O 154	2295
3. Schutz des Gewerberaummieters für den Fall der Versteigerung des Objekts . .	O 156	2296
4. Schutz des Wohnraummieters für den Fall der Versteigerung	O 158	2296
VII. Beratung des Vermieters	O 161	2297
1. Der Vermieter ist als Schuldner geschützt	O 161	2297
2. Wer kann als Vermieter von der Zwangsverwaltung betroffen sein?	O 163	2297
3. Sonderfall: Der Nießbraucher als Vermieter	O 164	2297
4. Schutz des Bestands des Objekts und seiner Nutzung	O 167	2298
5. Mitwirkung des Vermieters/Herausgabe von Unterlagen	O 177	2299
6. Vollstreckungsschutz	O 179	2299

P. Das Mietverhältnis in der Insolvenz nach StaRUG und InsO

(Gemeinhardt/Weber)

I. Grundzüge des Restrukturierungs- und Insolvenzrechts aus mietrechtlicher Sicht	P 1	2303
1. Überblick SanInsFoG, StaRUG und InsO	P 1	2303
2. Einleitung des Verfahrens	P 6	2310
3. Vorläufige Insolvenzverwaltung	P 26	2317
4. Das eröffnete Verfahren	P 51	2325
5. Verwertung und Verteilung der Insolvenzmasse	P 124	2346
6. Insolvenzplanverfahren	P 128	2348
7. Eigenverwaltung	P 138	2350
8. Restschuldbefreiung	P 139	2351
9. Verbraucherinsolvenzverfahren	P 144	2352
10. Das Gesetz über den Stabilisierungs- und Restrukturierungsrahmen für Unternehmen (StaRUG)	P 146a	2352
II. Insolvenz des Gewerberaummieters	P 147	2353
1. Überlegungen bei der Beratung des Vermieters	P 147	2353
2. Rechtshandlungen vor Antragstellung	P 148	2353
3. Eröffnungsverfahren	P 156	2356
4. Eröffnetes Verfahren	P 197	2364

	Rz.	Seite
III. Besonderheiten bei der Insolvenz des Wohnraummieters	P 255	2375
1. Überlegungen bei der Beratung des Vermieters	P 255	2375
2. Fortbestehen des Vertrages – Überleitungserklärung	P 264	2376
3. Kündigungsausschluss bei Genossenschaftsanteilen	P 270	2377
4. Wohnung und Gewerbe	P 274	2378
5. Insolvenzforderung und Masseverbindlichkeit	P 275	2378
6. Kündigung durch den Vermieter	P 276	2378
7. Eigenbedarfskündigung	P 280	2379
8. Abwicklung des Mietverhältnisses nach Vertragsende	P 281	2379
9. Anmeldung von Forderungen	P 290	2381
10. Restschuldbefreiung	P 291	2381
IV. Insolvenz des Vermieters	P 295	2382
1. Überlegungen bei der Beratung des Mieters	P 295	2382
2. Eröffnungsverfahren	P 297	2382
3. Eröffnetes Verfahren	P 308	2384
4. Begründung neuer Mietverhältnisse durch den Insolvenzverwalter	P 337	2390

Q. Die Zwangsvollstreckung aus Zahlungstiteln in Mietforderungen
(*Specht*)

I. Einleitung	Q 1	2392
II. Die Mietforderung als Beschlagnahmeobjekt in der Zwangsvollstreckung . . .	Q 5	2394
1. Allgemeines	Q 5	2394
2. Die Pfändbarkeit von Mietforderungen	Q 8	2394
3. Pfändbare Zahlungsansprüche des Vermieters	Q 12	2395
4. Pfändbare Zahlungsansprüche des Mieters	Q 47	2407
III. Das Verfahren bei Pfändung einer Mietforderung	Q 58	2411
1. Allgemeines	Q 58	2411
2. Vollstreckungsantrag	Q 59	2411
3. Rechtsschutzbedürfnis	Q 63	2413
4. Zuständigkeit	Q 64	2413
5. Prüfung der Forderung	Q 66	2413
6. Inhalt des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses	Q 68	2414
7. Zustellung	Q 73	2416
8. Rechtsnachfolge	Q 75	2416
9. Rechtsmittel und Rechtsbehelfe	Q 79	2417
10. Erlöschen des Pfändungspfandrechts	Q 87	2419
IV. Besonderheiten bei der Pfändung von Mietforderungen	Q 88	2419
1. Vollstreckungsschuldner = Gläubiger der Mietforderung	Q 88	2419
2. Pfändung einer Mietforderung bei Mehrheit von Vollstreckungsschuldnern . .	Q 96	2422
3. Pfändung einer Mietforderung bei Drittschuldnermehrheit	Q 104	2424

	Rz.	Seite
4. Die Pfändung einer bereits gepfändeten Mietforderung	Q 108	2425
5. Die Überpfändung	Q 115	2427
V. Die Wirkungen einer Mietpfändung	Q 120	2429
1. Beschlagnahme und Pfändungspfandrecht	Q 120	2429
2. Stellung des Vollstreckungsgläubigers	Q 123	2430
3. Stellung des Vollstreckungsschuldners	Q 129	2432
4. Stellung des Drittschuldners	Q 132	2432
5. Stellung weiterer Vollstreckungsgläubiger	Q 143	2436
VI. Auskunfts- und Herausgabepflichten des Schuldners	Q 144	2436
1. Die Herausgabe von Urkunden	Q 145	2436
2. Die Pflicht zur Auskunftserteilung	Q 153	2438
VII. Pfändungsschutz zugunsten des Vermieters	Q 157	2440
1. Pfändungsschutz nach § 851b ZPO	Q 157	2440
2. Pfändungsschutz nach § 850i ZPO	Q 169	2443
VIII. Die Drittschuldnererklärung	Q 173	2445
1. Allgemeines	Q 173	2445
2. Zeitlicher Rahmen	Q 174	2446
3. Umfang der Auskunftsverpflichtung	Q 178	2447
4. Mustertext für eine Drittschuldnererklärung des Mieters	Q 185	2448
5. Verletzung der Auskunftsverpflichtung	Q 188	2449
6. Mustertext für eine Schadensersatzklage gem. § 840 Abs. 2 S. 2 ZPO gegen den Drittschuldner (Auszug)	Q 193	2450
IX. Die Einziehungsklage	Q 194	2451
1. Allgemeines	Q 194	2451
2. Mustertext für eine Einziehungsklage gegen den Drittschuldner mit Streitverkündung	Q 201	2453
X. Zusammentreffen von Mietpfändung und Grundstücksbeschlagnahme	Q 202	2454
1. Allgemeines	Q 202	2454
2. Beschlagnahme bei Zwangsversteigerung	Q 205	2455
3. Beschlagnahme durch Anordnung der Zwangsverwaltung	Q 208	2456
4. Beschlagnahme bei Grundschrift und Hypothek	Q 220	2460
5. Beschlagnahme bei Eintragung einer Zwangshypothek	Q 232	2464
XI. Mietpfändung und Schuldnerinsolvenz	Q 234	2465
1. Allgemeines	Q 235	2465
2. Vollstreckungsverbot	Q 236	2465
3. Pfändung durch persönlichen Gläubiger	Q 237	2466
4. Pfändung durch dinglichen Gläubiger	Q 247	2469
5. Vermieterinsolvenz und Zwangsverwaltung	Q 249	2470
XII. Mietpfändung und Drittschuldnerinsolvenz	Q 256	2472
XIII. Mietpfändung und Nießbrauch	Q 258	2473

Inhaltsübersicht

	Rz.	Seite
XIV. Mietpfändung wegen öffentlicher Lasten	Q 266	2474
1. Pfändungsvorrang für öffentliche Grundstückslasten	Q 266	2474
2. Begriffsdefinition	Q 267	2475
3. Voraussetzungen des Pfändungsvorrangs	Q 271	2476
4. Folgen des Pfändungsvorrangs	Q 272	2476
XV. Pfändung und Mietende	Q 274	2477
1. Grundsatz	Q 274	2477
2. Gewerbliche Zwischenvermietung	Q 275	2477
3. Befristeter Mietvertrag	Q 278	2477

R. Alternative Streitbeilegung (ADR) im Mietrecht (*Aust*)

I. Einleitung	R 1	2480
II. Bereitschaft zur alternativen Streitbeilegung	R 11	2483
III. Eignung zur alternativen Streitbeilegung	R 13	2483
1. Laufendes Mietverhältnis	R 15	2483
2. Beendigung des Mietverhältnisses	R 22	2485
3. Beendetes Mietverhältnis	R 23	2485
IV. Alternative Streitbeilegung im außergerichtlichen Bereich	R 24	2486
1. Obligatorische Streitschlichtung gem. § 15 a EGZPO	R 25	2486
2. Fakultative Streitschlichtung/Mietschlichtungsstellen	R 30	2487
3. Schieds-(Gerichts)-Verfahren	R 41	2490
4. Mediation	R 85	2496
5. Verbraucherstreitbeilegungsgesetz	R 131	2507
V. Alternative Streitbeilegung im Gerichtsverfahren	R 166	2512
1. Einleitung des Klageverfahrens	R 168	2512
2. Güteverhandlung gem. § 278 Abs. 2 S. 1 ZPO	R 172	2513
3. Güterichterverfahren gem. § 278 Abs. 5 ZPO	R 180	2514
4. Mediation bzw. außergerichtliche Konfliktbeilegung gem. § 278a ZPO	R 205	2518
VI. Kosten	R 207	2519
1. Vergütung als Parteianwalt	R 208a	2519
2. Vergütung des Mediators	R 212	2520
3. Güterichterverfahren	R 217	2520
4. Prozesskostenhilfe	R 223	2521
5. Rechtsschutzversicherung	R 225	2521
VII. Zusammenfassung	R 228	2524
Stichwortverzeichnis		2525