

Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XXVII
Literaturverzeichnis	XXIX

A. Gestaltungsberatung bei Mietverträgen (*Lützenkirchen/Leo*)

	Rz.	Seite
I. Wohnraummietverträge (<i>Lützenkirchen</i>)	1	4
1. Vorüberlegungen	2	4
2. Wege zum Individualvertrag	41	13
3. Inhalt eines Individualmietvertrages über Wohnraum	51	16
4. Festlegen des Verhandlungsspielraumes	151	44
5. Die inhaltliche Umsetzung des Verhandlungsergebnisses	183	51
6. Entwerfen eines Formularvertrages über Wohnraum	187	70
7. Abschluss eines Formularvertrages über Wohnraum	211a	96
II. Gewerberaummietverträge (<i>Leo</i>)	226a	99
1. Vorüberlegungen	226a	99
2. Die Erstellung eines Gewerberaummietvertrages	238	105
III. Verschulden bei Vertragsverhandlungen (<i>Leo</i>)	504	183
1. Typische Fallkonstellationen im Mietrecht	504a	183
2. Ausschluss von Ansprüchen wegen Verschuldens bei Vertragschluss bei Vorliegen von Sachmängeln	510	185

B. Allgemeine Fragen der Abwicklung mietrechtlicher Mandate (*Lützenkirchen/Cornelius-Winkler*)

I. Die Persönlichkeit des Mandanten und sein Interesse (<i>Lützenkirchen</i>)	1	188
II. Der querulatorische Mandant (<i>Lützenkirchen</i>)	7	189
1. Vermieterberatung gegenüber querulatorischen Miatern	9	190
2. Mieterberatung gegenüber querulatorischen Vermietern	21	193
III. Die Erstberatung (<i>Lützenkirchen</i>)	50	195
1. Die Vorbereitung und Durchführung	50	195
2. Gebühren	60	197
IV. Das Vorliegen des Mietvertrages (<i>Lützenkirchen</i>)	61	197
1. Der schriftliche Mietvertrag	62	197
2. Der konkluident abgeschlossene Mietvertrag	108	207
3. Der mündliche Mietvertrag	116	210
4. Wirksamkeit des Mietvertrages	131	213
5. Auslegung im Mietrecht	137	214

	Rz.	Seite
V. Verbraucherrechterichtlinie (Lützenkirchen)	147	217
1. Vermieterberatung	148	217
2. Mieterberatung	197	229
3. Gebühren	215	232
VI. Die Rechtsschutzversicherung im Mietrecht (Cornelius-Winkler)	349	233
1. Einführung	349	233
2. Grundlagen	356	234
3. Versichertes Risiko	395	240
4. Versicherungsfall	434	246
5. Leistungsumfang und Abrechnungsprobleme	463	251
6. Obliegenheiten	481	253

C. Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages

(Leo/Lützenkirchen)

I. Vorüberlegungen bei der Beratung im Zusammenhang mit Mietvertragsänderungen (Leo)	1	259
1. Besteht eine Anspruchsgrundlage für eine Änderung des Vertrages?	4	259
2. Herabsetzung der Miete bei Gewerberaummietverträgen	5	259
3. Formerfordernisse bei Vertragsänderungen	7	260
II. Wechsel in der Person des Vermieters (Lützenkirchen)	11	260
1. Veräußerung des Mietobjektes	12	260
2. Zwischenvermietung = Gewerbliche Weitervermietung	96	283
III. Wechsel in der Person des Mieters (Lützenkirchen)	134	292
1. Ausscheiden eines von zwei Miethalten aus dem Mietvertrag	134	292
2. Nachmieterstellung am Beispiel eines Wohnraummietvertrages . .	230	313
3. Tod des Mieters bei Wohnraummiete	285	323
IV. Die Verlängerung befristeter Mietverträge über Wohnraum (Lützenkirchen)	374	341
1. Der Vertrag mit einfacher Befristung nach § 564c Abs. 1 BGB a.F. .	374	341
2. Die qualifizierte Befristung nach § 564c Abs. 2 BGB a.F.	437	353
3. Die einfache Befristung durch wechselseitigen Kündigungsverzicht	503	365
4. Echter Zeitmietvertrag nach § 575 BGB	556	378

D. Miete

(Junker)

I. Die typische Beratungssituation	1	380
1. Überblick	1	380
2. Prüfung von Grundfragen (Checkliste)	2	381
II. Notwendige Ermittlungen und Feststellungen zu der vereinbarten Miete	10	382
1. Feststellung der Mietstruktur	10	382

	Rz.	Seite
2. Feststellung der konkreten Miethöhe	17	385
3. Umsatzsteuer	19	386
III. Fälligkeit der Miete	21	387
1. Die gesetzlichen Regelungen	22	387
2. Vorauszahlungsklauseln	23	388
IV. Erfüllung von Mietansprüchen	53	396
1. Überblick	53	396
2. Prüfung von Grundfragen (Checkliste)	56	397
3. Die gesetzlichen Regelungen (§§ 269, 270 BGB)	57	397
4. Abweichende vertragliche Vereinbarungen	58	398
5. Zahlungsart	62	399
6. Verrechnung von Zahlungen des Mieters	67	401
7. Mehrheit von Vermietern (Gläubigern) und Mietern (Schuldnern)	71	403
V. Nichterfüllung – Zahlungsverzug	75	405
1. Kündigung wegen Zahlungsverzuges	75	405
2. Kündigung wegen laufend verspäteter Zahlungen	99	417
VI. Ermäßigung der Miete	102	418
1. Überblick	102	418
2. Minderung	107	419
3. Zurückbehaltungsrecht	114	421
4. Abweichung der tatsächlichen Fläche von der vertraglich vereinbarten/beschriebenen Fläche	123	423
5. Persönliche Verhinderung des Mieters (§ 537 BGB)	131	426
VII. Verjährung und Verwirkung von Mietforderungen des Vermieters und Rückerstattungsansprüchen des Mieters	140	429
1. Verjährung	140	429
2. Verwirkung	149	432
VIII. Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG und Mietrechtsnovellierungsgesetz („Mietpreisbremse“)	153	435
1. Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG	153	435
2. Mietrechtsnovellierungsgesetz („Mietpreisbremse“)	154	436
IX. Mietwucher	216	447
X. Miete bei preisgebundenem Wohnraum	216d	448
1. Rechtslage nach dem WoFG	216d	448
2. Kostenmiete nach auslaufendem Recht	217	449
3. Entgelt, das die Kostenmiete überschreitet	219	451
4. Rechtsfolgen einer überhöhten Kostenmiete	220	451
5. Auskunftsanspruch des Mieters	226	452
XI. Miete und Mietprozess	227	452
1. Zuständigkeit	227	452
2. Klageantrag	228	452
3. Klage im Urkundenprozess	232	454

E. Beratung und Vertretung bei Mieterhöhungen

(Kunze/Walterscheidt/Lützenkirchen)

	Rz.	Seite
I. Mieterhöhungen nach dem BGB (Kunze)	1	459
1. Beratungssituation	1	459
2. Erhöhungsmöglichkeiten	3	459
3. Ausschluss von Erhöhungen	5	460
4. Einvernehmliche Erhöhung	7	461
5. Notwendige Vorinformationen	9	461
II. Mieterhöhung nach § 558 BGB (Walterscheidt/Lützenkirchen/ Kunze)	10	461
1. Überlegungen bei der Beratung des Vermieters	10	461
2. Hinweise zur praktischen Umsetzung	106	484
3. Reaktionsmöglichkeiten des Mieters	119	487
4. Klage auf Zustimmung	135	492
III. Mieterhöhung nach § 559 BGB (Kunze)	161	500
1. Beratungssituation	161	500
2. Überlegungen bei der Vermieterberatung	162	500
3. Hinweise zur praktischen Umsetzung	174	503
4. Gegenargumente des Mieters	183	506
5. Gerichtliche Durchsetzung der Mieterhöhung nach § 559 BGB	198	509
6. Gerichtliche Abwehr der Mieterhöhung nach § 559 BGB	206	510
IV. Mietänderungen nach § 560 BGB (Kunze)	212a	511
1. Beratungssituation	212a	511
2. Überlegungen bei der Vermieterberatung	212c	512
3. Hinweise zur praktischen Umsetzung	235	517
4. Reaktionsmöglichkeiten des Mieters	246	520
5. Gerichtliche Durchsetzung der Mieterhöhung	259	523
V. Mietvertraglich vorgesehene Mieterhöhungsmöglichkeiten (Lützenkirchen/Kunze)	264	524
1. Staffelmietvereinbarung	264	524
2. Indexmietvereinbarung	274	526
VI. Mieterhöhung bei preisgebundenem Wohnraum (Lützenkirchen)	298	532
1. Vermieterberatung	306	534
2. Mieterberatung	333	543

F. Geltendmachung und Abwehr von Gewährleistungsrechten

(Lützenkirchen)

I. Sachverhaltserfassung und Beratung über die Vorgehensweise	5	550
1. Mieterberatung	6	551
2. Vermieterberatung	171	647
II. Gewährleistung nach Ablauf der Mietzeit	222a	667

	Rz.	Seite
III. Prozessuale	223	668
1. Vertretung des Mieters	224	668
2. Vertretung des Vermieters im gerichtlichen Verfahren.	255	678
 G. Die Umsetzung einzelner mietrechtlicher Ansprüche		
<i>(J.-T. Callsen/Lützenkirchen)</i>		
I. Erlaubniserteilung	1	684
1. Tierhaltung im Wohnraum	3	684
2. Untermiete	37	694
3. Bauliche Veränderungen am Beispiel der Parabolantenne	154	719
II. Anspruch auf Leistung der vereinbarten Barkaution	192	728
1. Vermieterberatung	193	728
2. Mieterberatung	224	739
III. Besichtigungs- und Zutrittsrecht	231	741
1. Vermieterberatung	233	742
2. Mieterberatung	246	745
IV. Ausübung des Vermieterpfandrechts	254	747
1. Vermieterberatung	255	747
2. Mieterberatung	284	756
 H. Erhaltung der Mietsachen		
<i>(Dickersbach/Specht)</i>		
I. Erhaltungspflicht des Vermieters (<i>Dickersbach</i>)	1	765
1. Instandhaltung	3	766
2. Instandsetzung	5	767
3. Schutz- und Verkehrssicherungspflicht	9	768
4. Überprüfungspflichten des Vermieters	10	768
5. Opfergrenze	14	770
6. Vermietete Eigentumswohnung	17	770
7. Abweichende Vereinbarungen zur Instandhaltung und Instandsetzung	21	771
8. Der Duldungsanspruch des Vermieters	46	777
II. Modernisierung durch den Vermieter nach §§ 555b ff. BGB	68	785
<i>(Dickersbach)</i>		
1. Allgemeines	70	785
2. Anspruch auf Modernisierung	75	787
3. Abgrenzung zu Erhaltungsmaßnahmen gem. § 555a Abs. 1 BGB	79	787
4. Die Maßnahmen nach § 555b BGB	81	788
5. Die Darlegungs- und Mitteilungspflicht des Vermieters (<i>§ 555c BGB</i>)	120	801
6. Inhalt der Duldungspflicht	150	814
7. Wegfall der Duldungspflicht – Interessenabwägung (<i>§ 555d Abs. 2 BGB</i>)	151	814

	Rz.	Seite
8. Mitteilungsfrist	177	822
9. Schadensersatz bei unberechtigter Verweigerung der Duldung	187	824
10. Mieterrechte bei Maßnahmen nach § 555a und § 555b ff. BGB	188	824
11. Vereinbarungen, § 555f BGB	212	830
12. Gerichtliche Durchsetzung von Ansprüchen	215	830
III. Mietermodernisierung (<i>Dickersbach</i>)	230	837
1. Duldungsanspruch	230	837
2. Zustimmung des Vermieters	231	838
3. Anspruch auf Zustimmung	232	838
4. Weitere Voraussetzungen für die Zustimmung	235	839
5. Konsequenzen der Mietermodernisierung bei fehlender vertraglicher Regelung im laufenden Mietverhältnis	236	840
6. Vereinbarungen zur Mietermodernisierung	239	841
7. Sonderfall: Barrierefreiheit	254	846
8. Verwendungen des Mieters nach §§ 536a Abs. 2, 539 BGB	280	852
9. Wegnahmerecht des Mieters nach § 539 Abs. 2 BGB	291	855
10. Vereinbarungen im Zusammenhang mit der Wegnahme	298	856
IV. Schönheitsreparaturen (<i>Specht</i>)	300	857
1. Ausgangslage im Mandatsverhältnis	300	857
2. Was gehört zu den Schönheitsreparaturen?	308	859
3. Abgrenzung Schönheitsreparaturen – Schadensersatz	362	873
4. In welcher Qualität sind Schönheitsreparaturen zu erledigen?	425	893
5. Wer muss die Schönheitsreparaturen ausführen?	454	899
6. Die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter	491	910
7. Abreden zur Übertragung der Schönheitsreparaturen	551	927
8. Die Beteiligung des Mieters an künftigen Renovierungskosten	641	954
9. Welche Rechtsfolgen ergeben sich aus unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln?	646	955
10. Wie kann auf unwirksame Schönheitsreparaturklauseln reagiert werden?	657	958
11. Der Renovierungsanspruch des Vermieters während der Mietzeit .	708	972
12. Der Anspruch des Vermieters auf Kostenbeteiligung bei Vertragsende	749	982
13. Die Geltendmachung der Schlussrenovierung durch den Vermieter	751	982
14. Der Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen unterlassener Dekoration bei Ablauf des Mietvertrages	777	988
15. Ansprüche des Vermieters bei geplantem Umbau	870	1015
16. Die Durchsetzung der Renovierungspflicht des Vermieters	880	1017
17. Abwehrstrategien des Mieters	898	1023
18. Schönheitsreparaturen und Kündigung des Mietvertrages	938	1032
19. Abstandsvereinbarungen zu Schönheitsreparaturen	945	1033
20. Schönheitsreparaturen und „Hartz IV“	950	1034
21. Schönheitsreparaturen im Mietprozess	955	1036
22. Vorschlag für eine Schönheitsreparaturklausel	995	1048

I. Die Abwehr von Vertragsverletzungen vor und während der Mietzeit

(*Dickersbach*)

	Rz.	Seite
I. Verletzungen der Gebrauchsgewährpflicht durch den Vermieter	2	1052
1. Beratung vor der Überlassung der Mietsache	12	1054
2. Die Überlassung der Mietsache	162a	1088
3. Beratung nach der Überlassung der Mietsache	163	1089
II. Vorvertragliche Auskunftspflichten	185a	1093
1. Auskunftspflichten des Vermieters	185c	1094
2. Auskunftspflichten des Mieters	185i	1096
III. Verletzung von Nebenpflichten durch den Vermieter während der Mietzeit	186	1099
1. Aufklärungspflichten	189	1099
2. Treuepflichten	195	1101
3. Fürsorgepflichten	196	1102
4. Konkurrenzschutzpflichten	197	1103
5. Reinigungs- und Verkehrssicherungspflichten	218	1114
6. Leistungspflichten	224	1119
7. Mieterberatung	228	1122
8. Vermieterberatung	236	1123
IV. Verletzung nachvertraglicher Pflichten durch den Vermieter	239a	1124
1. Geltendmachung unberechtigter Forderungen	239b	1124
2. Aufklärungspflichten bei unwirksamen AGB	239e	1124
3. Räumung durch den Vermieter	239h	1125
4. Versorgungssperre	239j	1126
5. Folgen des ausgeübten Vermieterpfandrechts	239o	1127
6. Mietschuldenfreiheitsbescheinigung	239s	1128
V. Rechtswidriges Verhalten des Mieters	240	1129
1. Beratung vor Überlassung der Mietsache	241	1129
2. Beratung nach Überlassung der Mietsache	247	1130
VI. Exkurs: Die „Mieterbegünstigungsklausel“	296a	1178

J. Beendigung des Mietvertrags

(*Eisenhardt*)

I. Modalitäten der Vertragsbeendigung	1	1184
1. Kündigung	2	1184
2. Rücktritt	7	1186
3. Anfechtung	11	1186
4. Beendigung durch Fristablauf	15	1189
5. Beendigung durch Bedingungseintritt	18	1189
6. Mietaufhebungsvereinbarung	20	1190
7. Umdeutung von Erklärungen	24	1190

	Rz.	Seite
II. Kündigung durch den Vermieter	33	1193
1. Überlegungen vor Kündigungsausspruch	33	1193
2. Grundsätze des Kündigungsausspruchs	47	1197
3. Ordentliche (fristgebundene) Kündigung	122	1218
4. Wohnraumkündigung aus berechtigtem Interesse, § 573 BGB	165	1227
5. Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	258	1257
6. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist (Sonderkündigungsrechte)	287	1284
7. Kündigungssperre im Insolvenzverfahren, § 112 InsO	298	1288
III. Beendigung des befristeten Mietvertrages durch den Vermieter	299	1288
IV. Die Räumungsklage	304	1290
1. Vorbereitung der Klageerhebung	304	1290
2. Zeitpunkt der Klageerhebung, insbesondere Klage auf künftige Räumung	312	1292
3. Inhalt der Klageschrift	316	1294
4. Maßnahmen zur Nachbesserung der Klage	323	1295
5. Besonderheiten bei Widerspruch des Mieters gem. § 574 BGB	328	1297
V. Rechtswahrung des Mieters nach Empfang der Kündigung	337	1298
1. Beurteilung der Wirksamkeit der Kündigung	337	1298
2. Entwicklung eines Verteidigungskonzeptes	342	1299
3. Kündigungswiderspruch gem. § 574 BGB	351	1303
VI. Gerichtliche Rechtsverteidigung des Mieters	360	1306
1. Allgemeine und taktische Überlegungen	360	1306
2. Verteidigung gegen die Räumungsklage	366	1308
3. Negative Feststellungsklage des Mieters	410	1326
VII. Der gerichtliche Räumungsvergleich	418	1328
1. Grundsätze	418	1328
2. Inhalt des Vergleichs	419	1329
3. Widerruf des Vergleichs	421b	1330
4. Anfechtung des Vergleichs	422	1330
5. Zwangsvollstreckung aus dem Vergleich	423	1330
VIII. Kündigung durch den Mieter	424	1331
1. Überlegungen vor Kündigungsausspruch	424	1331
2. Grundsätze des Kündigungsausspruchs	426	1332
3. Ordentliche (fristgebundene) Kündigung	427	1333
4. Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	430	1335
5. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist (Sonderkündigungsrechte)	457	1352
IX. Beendigung des befristeten Mietvertrages durch den Mieter	475	1357
1. Vertragsgemäße Beendigung	475	1357
2. Vorzeitige Beendigung	480	1358
X. Beendigung durch Bedingungseintritt	490	1361

	Rz.	Seite
XI. Die Mietaufhebungsvereinbarung	492	1362
1. Grundsätze	492	1362
2. Form	496	1362
3. Inhalt	497	1363

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

I. Typische Mandatskonstellationen (<i>Horst</i>)	1	1367
II. Der Vermieter als Mandant (<i>Lützenkirchen/Horst</i>)	2	1368
1. Erstberatung	2	1368
2. Schlussfolgerungen	14a	1372
3. Taktische Überlegungen	41	1378
4. Praktische Umsetzung von Ansprüchen	87	1392
5. Der Mieter befindet sich noch in der Wohnung	107	1395
6. Der Mieter ist ausgezogen, hat aber noch nicht übergeben	223	1432
7. Der Mieter ist ausgezogen und hat übergeben	234	1434
8. Der verschwundene Mieter (<i>Lützenkirchen</i>)	267	1441
9. Abwicklung nach dem Tod des Mieters	282	1444
10. Außergerichtliche Schadensregulierung (<i>Horst</i>)	325	1452
11. Betriebskosten	366	1463
12. Kautions	375	1465
III. Der Mieter als Mandant (<i>Horst</i>)	402	1472
1. Erstberatung	403	1472
2. Schlussfolgerungen	404	1472
3. Taktische Überlegungen	405	1473
4. Praktische Umsetzung von Ansprüchen	453	1485
5. Abrechnung und Rückzahlung der Kautions	454	1485
6. Rückzahlung von Betriebskostenvorschüssen	472a	1490
7. Einbauten und Investitionen	473	1491
8. Rückerstattung von Mietvorauszahlungen, Baukostenzuschüssen, Mieterdarlehen und überzahlter Miete	521	1500
9. Schadensersatzansprüche des Mieters	528	1501
IV. Anspruchsbeziehungen zwischen Vermieter – Vormieter und Nachmieter (<i>Horst</i>)	550	1506
1. Vertragliche Vereinbarungen	550	1506
2. Gesetzliche Ansprüche des Vormieters gegen den Nachmieter	566	1511

L. Betriebskosten (*K. Callsen/Lützenkirchen*)

I. Begriff der Betriebskosten	1	1516
1. Allgemeines	2	1516
II. Die einzelnen Betriebskostenpositionen	24	1520
1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks	24	1520

	Rz.	Seite
2. Kosten der Wasserversorgung	30	1521
3. Kosten der Entwässerung	50	1526
4. Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges	58	1527
5. Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung	76	1531
6. Kosten der Gebäudereinigung und der Ungezieferbekämpfung	97	1535
7. Kosten der Gartenpflege	111	1538
8. Kosten der Beleuchtung	121	1541
9. Kosten der Schornsteinreinigung	128	1542
10. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	130	1542
11. Hauswart	138	1544
12. Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage	153	1549
13. Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage	156	1550
14. Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege	159	1550
15. Sonstige Betriebskosten	167	1551
III. Betriebskosten bei preisfreiem Wohnraum	174	1554
1. Vereinbarung der Umlagefähigkeit	174	1554
2. Pflicht zur Abrechnung	224	1564
3. Formelle Anforderungen an die Abrechnung	298	1578
4. Inhalt der Abrechnung	348	1589
5. Einwendungsausschluss	557	1630
6. Ausübung der Kontrollrechte durch den Mieter	579	1634
7. Schuldanerkenntnis durch Ausgleich des Saldos?	640	1644
8. Zurückbehaltungsrecht	642	1645
9. Rückforderung von Vorauszahlungen	658	1647
10. Verjährung	685	1652
11. Verwirkung	709	1656
12. Abweichende Vereinbarungen zu Betriebskosten	714	1658
13. Klage auf Abrechnung	715	1658
IV. Besonderheiten bei preisgebundenem Wohnraum	722	1659
1. Kosten der Einrichtung der Wäschepflege	724	1659
2. Mietstruktur	725	1659
3. Fälligkeit der Nachforderung	732	1661
4. Neue Betriebskosten	734	1661
5. Form der Abrechnung	735	1661
6. Gemischte Nutzung	737	1662
7. Nachbelastung	740	1662
8. Geltung der Einwendungsfrist?	742	1662
9. Ausübung des Kontrollrechts	744	1663
10. Umlageschlüssel	753	1665
V. Nebenkosten bei der Gewerberäummierte	759	1666
1. Pflicht zur Abrechnung	762	1666
2. Vorbereitung der Belegprüfung	767	1667

	Rz.	Seite
3. Besonderheiten bei der Belegprüfung	792	1674
4. Checkliste: Prüfung der Abrechnungsvoraussetzungen	807	1676
VI. Einzelne Probleme zu Heiz- und Warmwasserkosten	808	1677
1. Anspruch auf verbrauchsabhängige Abrechnung	809	1677
2. Umlegbare Kosten	818	1679
3. Umlagemaßstab	853	1687
4. Plausibilitätskontrolle	887	1693
5. Darstellung der Abrechnung	890	1693
6. Mieterwechsel während der Abrechnungsperiode	891	1694
7. Kürzungsrecht	894	1694
VII. Die unterlassene oder verweigerte Ablesung	902	1696
1. Ausgangssituation	902	1696
2. Rechtliche Aspekte	905	1696

M. Besondere Probleme des Mietprozesses

(Monschau)

I. Einleitung	1	1701
II. Obligatorisches Streitschlichtungsverfahren (§ 15a EGZPO)	7	1703
1. Gesetzeslage	7	1703
2. Anwendungsbereich	9	1706
3. Entbehrlichkeit	12	1707
4. Vollstreckungstitel	23	1710
5. Kostenentscheidung und -erstattung	24	1710
III. Mahnverfahren (§§ 688 ff. ZPO)	27	1711
1. Fälliger Zahlungsanspruch	28	1712
2. Hinreichende Individualisierung	29	1712
3. Zutreffende Angabe des Abgabegerichts	35	1714
4. Antrag auf Durchführung des streitigen Verfahrens	37	1715
5. Weiteres Verfahren nach Widerspruch und Einspruch	38	1715
IV. Rechtsstreit	40	1716
1. Einleitung	40	1716
2. Sachliche Zuständigkeit	41	1717
3. Örtliche Zuständigkeit	78	1725
4. Die Parteien	85	1727
5. Verfahren	116	1735
6. Besondere Klage- und Verfahrensarten	128	1737
V. Gehörsrügen (§ 321a ZPO)	251	1779
VI. Berufung	259	1781
1. Übersicht	259	1781
2. Wertabhängige Berufung (§ 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO)	264	1783
3. Zulassungsberufung (§ 511 Abs. 2 Nr. 2 ZPO)	276	1785

	Rz.	Seite
VII. Revisionsverfahren (§§ 543 ff. ZPO)	280	1787
1. Revision (§ 543 ZPO)	280	1787
2. Nichtzulassungsbeschwerde (§ 544 ZPO)	284	1787
3. Sprungrevision (§ 566 ZPO)	285	1787
VIII. Rechtsentscheid	286	1788
IX. Rechtsbeschwerde	287	1788
X. Selbständiges Beweisverfahren (§§ 485 ff. ZPO)	296	1789
1. Übersicht	296	1789
2. Rechtliches Interesse	300	1790
3. Zuständigkeit	302	1791
4. Verjährungshemmende Wirkung	303	1791
5. Antrag	304	1792
6. Begründung und Glaubhaftmachung	305	1792
7. Beendigung des Verfahrens	306a	1793
8. Sonderfälle	307	1793
9. Rechte des Antragsgegners	317	1795
10. Streitverkündung	320	1796
11. Frist zur Klageerhebung	321	1796
12. Kostenentscheidung	325	1798
XI. Einstweiliger Rechtsschutz	326b	1801
1. Einleitung	326b	1801
2. Sicherungsanordnung gem. § 283a ZPO	326e	1801
3. Räumungsverfügung gem. § 940a ZPO	327i	1805
4. Einstweilige Verfügung gem. §§ 935, 940 ZPO	328d	1809
5. Arrest	363	1821
XII. Besonderheiten der Kostenentscheidung in Mietsachen	365	1821
1. Übersicht	365	1821
2. Kostenbefreiendes Anerkenntnis (§ 93 ZPO)	367	1822
3. Die Sonderregelung des § 93b ZPO	376	1823
XIII. Kostenerstattung	383	1824
XIV. Anhang: Materiell-rechtlicher Kostenerstattungsanspruch	385	1824
XV. Zwangsvollstreckung	396	1826
1. Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen	396	1826
2. Vollstreckung vertretbarer Handlungen	405	1826
3. Vollstreckung auf Duldung oder Unterlassung	409	1828
4. Vollstreckung wegen nicht vertretbarer Handlungen	413	1829
5. Räumungsvollstreckung	416	1829
6. Kosten der Vollstreckung	470	1842

N. Rechtsanwaltsvergütung

(Schneider)

	Rz.	Seite
I. Rechtsanwaltsvergütung in Mietsachen	1	1849
1. Einleitung	1	1849
2. Allgemeine Vorschriften	5	1850
3. Allgemeine Gebühren (Teil 1 VV RVG)	56	1870
4. Beratung (§ 34 RVG)	83	1878
5. Prüfung der Erfolgsaussicht eines Rechtsmittels (Nrn. 2100 ff. VV RVG)	93	1880
6. Außergerichtliche Vertretung (Nr. 2300 VV RVG)	98b	1881
7. Vertretung in Verwaltungsverfahren (Nrn. 2300, 2302 Nr. 1 VV RVG)	117	1885
8. Schlichtungsverfahren (Nr. 2303 VV RVG)	126	1886
9. Beratungshilfe	132	1887
10. Mahnverfahren (Nrn. 3305 ff. VV RVG)	134	1888
11. Rechtsstreit erster Instanz (Nrn. 3100 ff. VV RVG)	144	1889
12. Berufung (Nrn. 3200 ff. VV RVG)	171	1899
13. Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision	182	1900
14. Revision (Nrn. 3206 ff. VV RVG)	189	1901
15. Rechtsbeschwerde	200	1902
16. Beschwerde	203	1903
17. Erinnerungsverfahren	209	1903
18. Gehörsrüge	214	1904
19. Selbständiges Beweisverfahren	219	1905
20. Urkundenverfahren	225	1906
21. Arrest- und einstweilige Verfügungsverfahren	229	1907
22. Verfahren vor dem Prozessgericht oder dem Amtsgericht auf Bewilligung, Verlängerung oder Verkürzung einer Räumungsfrist (§§ 721, 794a ZPO)	231	1907
23. Einstellung der Zwangsvollstreckung	241	1909
24. Verfahren auf Vollstreckbarerklärung	242	1909
25. Prozesskostenhilfe-Prüfungsverfahren	247	1910
26. Verkehrsanwalt	254	1911
27. Terminsvertreter	265	1912
28. Einzeltätigkeiten	272	1913
29. Zwangsvollstreckung	276	1913
30. Strafsachen (Teil 4 VV RVG)	296	1917
31. Bußgeldsachen (Teil 5 VV RVG)	297	1917
32. Auslagen (Teil 7 VV RVG)	298	1917
33. Beitreibung der Vergütung	312	1920
34. Anrechnung der Geschäftsgebühr im Kostenfestsetzungsverfahren	315a	1920
35. Anrechnung der Geschäftsgebühr in Prozesskostenhilfemandaten	315h	1923
II. Gerichtskosten	316	1925
1. Mahnverfahren	316a	1925
2. Erstinstanzliches Prozessverfahren	317	1925

	Rz.	Seite
3. Schlichtungsverfahren nach § 15a EGZPO	335	1928
4. Selbständiges Beweisverfahren	336	1928
5. Berufung	337	1928
6. Nichtzulassungsbeschwerde	359	1932
7. Revision	360	1932
8. Rechtsbeschwerde nach § 574 ZPO	361	1933
9. Allgemeine Beschwerde	362	1933
10. Arrest- und einstweilige Verfügungsverfahren	364	1933
11. Zwangsversteigerung	370a	1934
III. Streitwert - Gegenstandswert	371	1934
1. Einleitung	371	1934
2. Bestimmung des Streitwerts für die Gerichtsgebühren	373	1934
3. Bestimmung des Streitwerts für die Anwaltsgebühren	385	1938
IV. Streitwert-ABC	399	1940
1. AGB-Kontrolle	399	1940
2. Antenne, Beseitigung oder Duldung	400	1941
3. Anwaltskosten, Miteinklagen	410	1943
4. Aufnahme eines Lebensgefährten	413	1945
5. Aufwendungen	414	1945
6. Barrierefreiheit	418	1945
7. Beheizung	419	1946
8. Berufung	420	1946
9. Beseitigung	425	1946
10. Besichtigung	428	1947
11. Bestehen eines Mietverhältnisses	432	1947
12. Betriebspflicht	434a	1948
13. Betriebskosten	435	1948
14. Beweisverfahren	449	1950
15. Duldung von Instandsetzungs- oder Mängelbeseitigungsarbeiten .	450	1950
16. Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	451	1950
17. Einstweilige Verfügung	452	1951
18. Feststellungsklage, negative	454	1951
19. Feststellungsklage, positive	455	1951
20. Fortsetzungsverlangen	460	1952
21. Gebrauchsüberlassung	464	1953
22. Gebrauchsüberlassung an Dritte	465	1953
23. Hausordnung	467	1954
24. Haustürschlüssel	468	1954
25. Herausgabe	470	1954
26. Jahresmiete	485a	1957
27. Kautions	485b	1957
28. Klage und Widerklage	486	1957
29. Klagehäufung, Räumungsrechtsstreit und Zahlung	490	1958

	Rz.	Seite
30. Kündigung	491	1958
31. Mängelbeseitigung/Instandhaltungsmaßnahmen	492	1958
32. Mietaufhebungsvertrag	494	1959
33. Miete	494a	1959
34. Mieterhöhung	495	1959
35. Mietpreisüberhöhung	505	1961
36. Mietsicherheit	506	1961
37. Mietvertrag	527	1964
38. Mietvorauszahlungen	532	1965
39. Mietzins/Miete	539	1966
40. Mietzahlungsklage	542	1967
41. Minderung	556	1969
42. Nutzungsentschädigung	563	1970
43. Option	565	1970
44. Pfandrecht	567	1970
45. Räum- und Streudienst	567a	1971
46. Räumung	567b	1971
47. Räumungsfrist	568	1971
48. Räumungsvollstreckung	570	1971
49. Schadensersatz wegen Nichtzustimmung zur Vermietung	571	1971
50. Teilkündigung/Teil-Räumungsanspruch	572	1972
51. Umzugsbeihilfe	573	1972
52. Unterlassungsansprüche wegen vertragswidrigen Gebrauchs	575	1972
53. Untermiete	576	1973
54. Vergleich	579	1973
55. Vollstreckungsschutz	583	1974
56. Vorkaufsrecht des Mieters	584	1974
57. Winterdienst	588	1975
58. Zustimmung zur Kündigung	589	1975
59. Zustimmung zur Vermietung	589a	1975
60. Zutritt	590	1975
61. Zwangsvollstreckung	591	1975

O. Mietrecht und Zwangsverwaltung

(Dickersbach)

I. Was ist Zwangsverwaltung?	1	1978
II. Ziele der Zwangsverwaltung vs. Mieterinteressen	5	1978
III. Der Ablauf des Verfahrens im Überblick	11	1979
1. Antrag	12	1979
2. Zwangsverwalter	22	1981
3. Haftung des Zwangsverwalters	36	1983

	Rz.	Seite
4. Prozessführungsbefugnis des Zwangsverwalters	39	1983
5. Beendigung der Zwangsverwaltung	48	1985
IV. Welche Informationen werden vor der Beratung benötigt?	51	1985
V. Beratung des Mieters	55	1986
1. Zwangsverwaltung während des laufenden Mietverhältnisses	55	1986
2. Welche Zahlungen hat der Mieter an den Zwangsverwalter zu leisten?	85	1990
3. Ansprüche des Mieters gegen den Zwangsverwalter	118	1996
VI. Mietverträge, die während der Zwangsverwaltung geschlossen werden.	153	2002
1. Pflicht des Zwangsverwalters zur optimalen Nutzung des Objekts	153	2002
2. Hinweise und Form nach § 6 ZwVwV	154	2002
3. Schutz des Gewerberäummieters für den Fall der Versteigerung des Objekts	156	2002
4. Schutz des Wohnraummieters für den Fall der Versteigerung	158	2003
VII. Beratung des Vermieters	161	2003
1. Der Vermieter ist als Schuldner geschützt	161	2003
2. Wer kann als Vermieter von der Zwangsverwaltung betroffen sein? .	163	2004
3. Schutz des Bestands des Objekts und seiner Nutzung	167	2004
4. Mitwirkung des Vermieters/Herausgabe von Unterlagen	177	2005

P. Das Mietverhältnis in der Insolvenz

(Gemeinhardt/Weber)

I. Grundzüge des Insolvenzrechts aus mietrechtlicher Sicht	1	2009
1. Überblick	1	2009
2. Einleitung des Verfahrens	6	2014
3. Vorläufige Insolvenzverwaltung	26	2021
4. Das eröffnete Verfahren	51	2028
5. Verwertung und Verteilung der Insolvenzmasse	124	2047
6. Insolvenzplanverfahren	128	2048
7. Eigenverwaltung	138	2052
8. Restschuldbefreiung	139	2052
9. Verbraucherinsolvenzverfahren	144	2053
II. Insolvenz des Gewerberäummieters	147	2053
1. Überlegungen bei der Beratung des Vermieters	147	2053
2. Rechtshandlungen vor Antragstellung	148	2054
3. Eröffnungsverfahren	156	2055
4. Eröffnetes Verfahren	197	2062
III. Besonderheiten bei der Insolvenz des Wohnraummieters	255	2072
1. Überlegungen bei der Beratung des Vermieters	255	2072
2. Fortbestehen des Vertrages – Überleitungserklärung	264	2074

	Rz.	Seite
3. Kündigungsausschluss bei Genossenschaftsanteilen	270	2075
4. Wohnung und Gewerbe	274	2075
5. Insolvenzforderung und Masseverbindlichkeit	275	2075
6. Kündigung durch den Vermieter	276	2076
7. Eigenbedarfskündigung	280	2076
8. Abwicklung des Mietverhältnisses nach Vertragsende	281	2076
9. Anmeldung von Forderungen	290	2078
10. Restschuldbefreiung	291	2078
IV. Insolvenz des Vermieters	295	2079
1. Überlegungen bei der Beratung des Mieters	295	2079
2. Eröffnungsverfahren	297	2079
3. Eröffnetes Verfahren	308	2081
4. Begründung neuer Mietverhältnisse durch den Insolvenzverwalter	337	2086

Q. Die Zwangsvollstreckung aus Zahlungstiteln in Mietforderungen

(Specht)

I. Einleitung	1	2088
II. Die Mietforderung als Beschlagnahmeeobjekt in der Zwangsvollstreckung	5	2089
1. Allgemeines	5	2089
2. Die Pfändbarkeit von Mietforderungen	8	2089
3. Pfändbare Mietzahlungsansprüche des Vermieters	12	2090
4. Pfändbare Mietzahlungsansprüche des Mieters	47	2101
III. Das Verfahren bei Pfändung einer Mietforderung	58	2105
1. Allgemeines	58	2105
2. Vollstreckungsantrag	59	2105
3. Rechtsschutzbedürfnis	63	2106
4. Zuständigkeit	64	2106
5. Prüfung der Forderung	66	2107
6. Inhalt des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses	68	2107
7. Zustellung	73	2109
8. Rechtsnachfolge	75	2109
9. Rechtsmittel und Rechtsbehelfe	79	2110
10. Erlöschen des Pfändungspfandrechts	87	2112
IV. Besonderheiten bei der Pfändung von Mietforderungen	88	2112
1. Vollstreckungsschuldner = Gläubiger der Mietforderung	88	2112
2. Pfändung einer Mietforderung bei Mehrheit von Vollstreckungs- schuldndern	96	2115
3. Pfändung einer Mietforderung bei Drittenschuldnermehrheit	104	2117
4. Die Pfändung einer bereits gepfändeten Mietforderung	108	2118
5. Die Überpfändung	115	2120

	Rz.	Seite
V. Die Wirkungen einer Mietpfändung	120	2121
1. Beschlagnahme und Pfändungspfandrecht	120	2121
2. Stellung des Vollstreckungsgläubigers	123	2122
3. Stellung des Vollstreckungsschuldners	129	2124
4. Stellung des Drittshuldners	132	2124
5. Stellung weiterer Vollstreckungsgläubiger	143	2128
VI. Auskunfts- und Herausgabepflichten des Schuldners	144	2128
1. Die Herausgabe von Urkunden	145	2128
2. Die Pflicht zur Auskunftserteilung	153	2130
VII. Pfändungsschutz zugunsten des Vermieters nach § 851b ZPO	157	2131
1. Allgemeines	157	2131
2. Verfahren	163	2132
3. Mustertext für einen Schuldnerschutzantrag des Vermieters	168	2133
VIII. Die Drittshuldnererklärung	169	2134
1. Allgemeines	169	2134
2. Zeitlicher Rahmen	170	2135
3. Umfang der Auskunftsverpflichtung	174	2136
4. Mustertext für eine Drittshuldnererklärung des Mieters	181	2137
5. Verletzung der Auskunftsverpflichtung	184	2138
6. Mustertext für eine Schadensersatzklage gem. § 840 Abs. 2 S. 2 ZPO gegen den Drittshuldner (Auszug)	187b	2139
IX. Die Einziehungsklage	188	2140
1. Allgemeines	188	2140
2. Mustertext für eine Einziehungsklage gegen den Drittshuldner mit Streitverkündung	195	2142
X. Zusammentreffen von Mietpfändung und Grundstücksbeschlagnahme	196	2143
1. Allgemeines	196	2143
2. Beschlagnahme bei Zwangsversteigerung	199	2144
3. Beschlagnahme durch Anordnung der Zwangsverwaltung	202	2144
4. Beschlagnahme bei Grundschrift und Hypothek	214	2148
5. Beschlagnahme bei Eintragung einer Zwangshypothek	226	2152
XI. Mietpfändung und Schuldnerinsolvenz	228	2152
1. Allgemeines	229	2153
2. Pfändung durch persönlichen Gläubiger	231	2153
3. Pfändung durch dinglichen Gläubiger	239	2155
4. Vermieterinsolvenz und Zwangsverwaltung	241	2156
XII. Mietpfändung und Drittshuldnerinsolvenz	248	2158
XIII. Mietpfändung und Nießbrauch	250	2159
XIV. Mietpfändung wegen öffentlicher Lasten	258	2161
1. Pfändungsvorrang für öffentliche Grundstückslasten	258	2161
2. Begriffsdefinition	259	2161

	Rz.	Seite
3. Voraussetzungen des Pfändungsvorrangs	263	2162
4. Folgen des Pfändungsvorrangs	264	2162
XV. Pfändung und Mietende	266	2163
1. Grundsatz	266	2163
2. Gewerbliche Zwischenvermietung	267	2163
3. Befristeter Mietvertrag	270	2163
Stichwortverzeichnis		2165