

Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort	V
Musterübersicht	XXVII
Abkürzungsverzeichnis	XXXVII
Literaturverzeichnis	XXXIX

A. Gestaltungsberatung bei Mietverträgen

(Lützenkirchen/Leo)

	Rz.	Seite
I. Wohnraummietverträge (Lützenkirchen)	1	4
1. Vorüberlegungen	2	4
2. Wege zum Individualvertrag	41	13
3. Inhalt eines Individualmietvertrages über Wohnraum	51	17
4. Festlegen des Verhandlungsspielraumes	151	45
5. Die inhaltliche Umsetzung des Verhandlungsergebnisses	183	52
6. Entwerfen eines Formularvertrages über Wohnraum	187	72
7. Abschluss eines Formularvertrages über Wohnraum	211a	103
II. Gewerberaummietverträge (Leo)	226a	106
1. Vorüberlegungen	226a	106
2. Die Erstellung eines Gewerberaummietvertrages	238	111
III. Verschulden bei Vertragsverhandlungen (Leo)	504	193
1. Typische Fallkonstellationen im Mietrecht	504a	193
2. Ausschluss von Ansprüchen wegen Verschuldens bei Vertragsschluss bei Vorliegen von Sachmängeln	510	195

B. Allgemeine Fragen der Abwicklung mietrechtlicher Mandate

(Lützenkirchen/Cornelius-Winkler)

I. Die Persönlichkeit des Mandanten und sein Interesse (Lützenkirchen)	1	198
II. Der querulatorische Mandant (Lützenkirchen)	7	199
1. Vermieterberatung gegenüber querulatorischen Mietern	9	200
2. Mieterberatung gegenüber querulatorischen Vermietern	21	203
III. Die Erstberatung (Lützenkirchen)	50	205
1. Die Vorbereitung und Durchführung	50	205
2. Gebühren	60	207
IV. Das Vorliegen des Mietvertrages (Lützenkirchen)	61	207
1. Der schriftliche Mietvertrag	62	207
2. Der konkludent abgeschlossene Mietvertrag	108	218

	Rz.	Seite
3. Der mündliche Mietvertrag	116	221
4. Wirksamkeit des Mietvertrages	131	224
5. Auslegung im Mietrecht	137	225
V. Verbraucherrechtlinie (Lützenkirchen)	147	229
1. Vermieterberatung	148	229
2. Mieterberatung	196b	242
3. Gebühren	215	246
VI. Die Rechtsschutzversicherung im Mietrecht (Cornelius-Winkler)	349	247
1. Einführung	349	247
2. Grundlagen	356	248
3. Versichertes Risiko	395	254
4. Versicherungsfall	434	260
5. Leistungsumfang und Abrechnungsprobleme	463	265
6. Obliegenheiten	481	268

C. Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages

(Leo/Lützenkirchen)

I. Vorüberlegungen bei der Beratung im Zusammenhang mit Mietvertragsänderungen (Leo)	1	273
1. Besteht eine Anspruchsgrundlage für eine Änderung des Vertrages?	4	273
2. Herabsetzung der Miete bei Gewerberaummietverträgen	5	273
3. Formerfordernisse bei Vertragsänderungen	7	274
II. Wechsel in der Person des Vermieters (Lützenkirchen)	11	274
1. Veräußerung des Mietobjektes	12	275
2. Zwischenvermietung = Gewerbliche Weitervermietung	96	297
III. Wechsel in der Person des Mieters (Lützenkirchen)	134	306
1. Ausscheiden eines von zwei Mietern aus dem Mietvertrag	134	306
2. Nachmieterstellung am Beispiel eines Wohnraummietvertrages	230	328
3. Tod des Mieters bei Wohnraummiete	285	339
IV. Die Verlängerung befristeter Mietverträge über Wohnraum (Lützenkirchen) .	374	358
1. Der Vertrag mit einfacher Befristung nach § 564c Abs. 1 BGB a.F.	374	358
2. Der Zeitmietvertrag nach § 575 BGB	375	358
3. Der wechselseitige Kündigungsverzicht	503	372

D. Miete

(Junker/Lützenkirchen)

I. Die typische Beratungssituation	1	389
1. Überblick	1	389
2. Prüfung von Grundfragen (Checkliste)	2	389

	Rz.	Seite
II. Notwendige Ermittlungen und Feststellungen zu der vereinbarten Miete . .	10	391
1. Feststellung der Mietstruktur	10	391
2. Feststellung der konkreten Miethöhe	17	393
3. Umsatzsteuer	19	395
III. Fälligkeit der Miete	21	396
1. Die gesetzlichen Regelungen	22	396
2. Vorauszahlungsklauseln	23	398
IV. Erfüllung von Mietansprüchen	53	406
1. Überblick	53	406
2. Prüfung von Grundfragen (Checkliste)	56	407
3. Die gesetzlichen Regelungen (§§ 269, 270 BGB)	57	408
4. Abweichende vertragliche Regelungen	58	408
5. Zahlungsart	62	410
6. Verrechnung von Zahlungen des Mieters	67	412
7. Mehrheit von Vermietern (Gläubigern) und Mietern (Schuldern)	71	414
V. Nichterfüllung – Zahlungsverzug	75	417
1. Kündigung wegen Zahlungsverzuges	75	417
2. Kündigung wegen laufend verspäteter Zahlungen	99	433
VI. Ermäßigung der Miete	102	434
1. Überblick	102	434
2. Minderung	107	436
3. Zurückbehaltungsrecht	114	437
4. Abweichung der tatsächlichen Fläche von der vertraglich vereinbarten/ beschriebenen Fläche	122b	440
5. Persönliche Verhinderung des Mieters (§ 537 BGB)	131	443
VII. Verjährung und Verwirkung von Mietforderungen des Vermieters und Rückerstattungsansprüchen des Mieters	140	447
1. Verjährung	140	447
2. Verwirkung	149	449
VIII. Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG und Mietrechtsnovellierungsgesetz („Mietpreisbremse“)	153	452
1. Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG	153	452
2. „Mietpreisbremse“, §§ 556d ff. BGB	154	453
IX. Mietwucher	216	471
X. Miete bei preisgebundenem Wohnraum	216d	472
1. Rechtslage nach dem WoFG	216d	472
2. Kostenmiete nach auslaufendem Recht	217	473
3. Entgelt, das die Kostenmiete überschreitet	219	474
4. Rechtsfolgen einer überhöhten Kostenmiete	220	474
5. Auskunftsanspruch des Mieters	226	475

	Rz.	Seite
XI. Miete und Mietprozess	227	476
1. Zuständigkeit	227	476
2. Klageantrag	228	476
3. Klage im Urkundenprozess	232	477

E. Beratung und Vertretung bei Mieterhöhungen

(Kunze/Lützenkirchen)

I. Mieterhöhungen nach dem BGB (Kunze)	1	483
1. Beratungssituation	1	483
2. Erhöhungsmöglichkeiten	3	484
3. Ausschluss von Erhöhungen	5	484
4. Einvernehmliche Erhöhung	7	485
5. Notwendige Vorinformationen	9	485
II. Mieterhöhung nach § 558 BGB (Kunze/Lützenkirchen)	10	486
1. Überlegungen bei der Beratung des Vermieters	10	486
2. Hinweise zur praktischen Umsetzung	106	509
3. Reaktionsmöglichkeiten des Mieters	119	513
4. Klage auf Zustimmung	135	518
III. Mieterhöhung nach § 559 BGB (Kunze)	161	527
1. Beratungssituation	161	527
2. Überlegungen bei der Vermieterberatung	162	527
3. Hinweise zur praktischen Umsetzung	174	531
4. Gegenargumente des Mieters	183	534
5. Gerichtliche Durchsetzung der Mieterhöhung nach § 559 BGB	198	537
6. Gerichtliche Abwehr der Mieterhöhung nach § 559 BGB	206	538
IV. Mietänderungen nach § 560 BGB (Kunze/Lützenkirchen)	212a	540
1. Beratungssituation	212a	540
2. Überlegungen bei der Vermieterberatung	212c	540
3. Hinweise zur praktischen Umsetzung	235	546
4. Reaktionsmöglichkeiten des Mieters	246	548
5. Gerichtliche Durchsetzung der Mieterhöhung	259	552
V. Mietvertraglich vorgesehene Mieterhöhungsmöglichkeiten (Kunze)	264	553
1. Staffelmietvereinbarung	264	553
2. Indexmietvereinbarung	274	555
VI. Mieterhöhung bei preisgebundenem Wohnraum (Lützenkirchen)	298	558
1. Vermieterberatung	306	560
2. Mieterberatung	333	570

F. Geltendmachung und Abwehr von Gewährleistungsrechten

(Lützenkirchen)

	Rz.	Seite
I. Vorbereitung auf die Bearbeitung	1	576
II. Sachverhaltserfassung und Beratung über die Vorgehensweise	5	578
1. Mieterberatung	6	579
2. Vermieterberatung	171	690
III. Gewährleistung nach Ablauf der Mietzeit	222a	711
IV. Prozessuales	223	713
1. Vertretung des Mieters	224	713
2. Vertretung des Vermieters im gerichtlichen Verfahren	255	723

G. Die Umsetzung einzelner mietrechtlicher Ansprüche

(J.-T. Callsen/Lützenkirchen)

I. Erlaubniserteilung	1	730
1. Tierhaltung im Wohnraum	3	730
2. Untermiete	37	742
3. Bauliche Veränderungen am Beispiel der Parabolantenne	154	769
II. Anspruch auf Leistung der vereinbarten Barkaution	192	779
1. Vermieterberatung	193	779
2. Mieterberatung	224	790
III. Besichtigungs- und Zutrittsrecht	231	792
1. Vermieterberatung	233	793
2. Mieterberatung	246	797
IV. Ausübung des Vermieterpfandrechts	254	798
1. Vermieterberatung	255	799
2. Mieterberatung	284	808

H. Erhaltung der Mietsachen

(Dickersbach/Specht)

I. Erhaltungspflicht des Vermieters (Dickersbach)	1	816
1. Instandhaltung	3	816
2. Instandsetzung	5	817
3. Schutz- und Verkehrssicherungspflicht	9	819
4. Überprüfungspflichten des Vermieters	10	819
5. Opfergrenze	14	820
6. Vermietete Eigentumswohnung	17	821
7. Abweichende Vereinbarungen zur Instandhaltung und Instandsetzung	21	822
8. Der Duldungsanspruch des Vermieters	46	828

	Rz.	Seite
II. Modernisierung durch den Vermieter nach §§ 555b ff. BGB (Dickersbach) . . .	68	837
1. Allgemeines	70	837
2. Anspruch auf Modernisierung	75	839
3. Abgrenzung zu Erhaltungsmaßnahmen gem. § 555a Abs. 1 BGB	79	839
4. Die Maßnahmen nach § 555b BGB	81	840
5. Die Darlegungs- und Mitteilungspflicht des Vermieters (§ 555c BGB)	120	854
6. Inhalt der Duldungspflicht	150	868
7. Wegfall der Duldungspflicht – Interessenabwägung (§ 555d Abs. 2 BGB)	151	868
8. Mitteilungsfrist	177	876
9. Schadensersatz bei unberechtigter Verweigerung der Duldung	187	878
10. Mieterrechte bei Maßnahmen nach § 555a und § 555b ff. BGB	188	878
11. Vereinbarungen, § 555f BGB	212	885
12. Gerichtliche Durchsetzung von Ansprüchen	215	885
III. Mietermodernisierung (Dickersbach)	230	893
1. Duldungsanspruch	230	893
2. Zustimmung des Vermieters	231	894
3. Anspruch auf Zustimmung	232	894
4. Weitere Voraussetzungen für die Zustimmung	235	896
5. Konsequenzen der Mietermodernisierung bei fehlender vertraglicher Regelung im laufenden Mietverhältnis	236	896
6. Vereinbarungen zur Mietermodernisierung	239	897
7. Sonderfall: Barrierefreiheit	254	903
8. Verwendungen des Mieters nach §§ 536a Abs. 2, 539 BGB	280	909
9. Wegnahmerecht des Mieters nach § 539 Abs. 2 BGB	291	912
10. Vereinbarungen im Zusammenhang mit der Wegnahme	298	914
IV. Schönheitsreparaturen (Specht)	300	914
1. Ausgangslage im Mandatsverhältnis	300	914
2. Was gehört zu den Schönheitsreparaturen?	308	917
3. Abgrenzung Schönheitsreparaturen – Schadensersatz	365	932
4. In welcher Qualität sind Schönheitsreparaturen zu erledigen?	430	953
5. Wer muss die Schönheitsreparaturen ausführen?	459	960
6. Die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter	499	971
7. Abreden zur Übertragung der Schönheitsreparaturen	560	990
8. Die Beteiligung des Mieters an künftigen Renovierungskosten	651	1018
9. Welche Rechtsfolgen ergeben sich aus unwirksamen Schönheitsreparatur- klauseln?	657	1020
10. Wie kann auf unwirksame Schönheitsreparaturklauseln reagiert werden?	668	1023
11. Der Renovierungsanspruch des Vermieters während der Mietzeit	719	1037
12. Der Anspruch des Vermieters auf Kostenbeteiligung bei Vertragsende	760	1047
13. Die Geltendmachung der Schlussrenovierung durch den Vermieter	762	1048

	Rz.	Seite
14. Der Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen unterlassener Dekoration bei Ablauf des Mietvertrages	788	1054
15. Ansprüche des Vermieters bei geplantem Umbau	883	1082
16. Die Durchsetzung der Renovierungspflicht des Vermieters	893	1085
17. Abwehrstrategien des Mieters	911	1091
18. Schönheitsreparaturen und Kündigung des Mietvertrages	951	1100
19. Abstandsvereinbarungen zu Schönheitsreparaturen	958	1101
20. Schönheitsreparaturen und „Hartz IV“	963	1102
21. Schönheitsreparaturen im Mietprozess	968	1104
22. Vorschlag für eine Schönheitsreparaturklausel	1008	1117

I. Die Abwehr von Vertragsverletzungen vor und während der Mietzeit

(Dickersbach)

I. Verletzungen der Gebrauchsgewährpflicht durch den Vermieter	1	1120
1. Beratung vor der Überlassung der Mietsache	12	1123
2. Die Überlassung der Mietsache	162a	1157
3. Beratung nach der Überlassung der Mietsache	163	1159
II. Vorvertragliche Auskunftspflichten	185a	1163
1. Auskunftspflichten des Vermieters	185c	1163
2. Auskunftspflichten des Mieters	185i	1166
III. Verletzung von Nebenpflichten durch den Vermieter während der Mietzeit	186	1169
1. Aufklärungspflichten	189	1170
2. Treuepflichten	195	1171
3. Fürsorgepflichten	196	1172
4. Konkurrenzschutzpflichten	197	1173
5. Reinigungs- und Verkehrssicherungspflichten	218	1185
6. Leistungspflichten	224	1190
7. Mieterberatung	228	1193
8. Vermieterberatung	236	1194
IV. Verletzung nachvertraglicher Pflichten durch den Vermieter	239a	1195
1. Geltendmachung unberechtigter Forderungen	239b	1195
2. Aufklärungspflichten bei unwirksamen AGB	239e	1195
3. Räumung durch den Vermieter	239h	1196
4. Versorgungssperre	239j	1197
5. Folgen des ausgeübten Vermieterpfandrechts	239o	1199
6. Mietschuldenfreiheitsbescheinigung	239s	1200
V. Rechtswidriges Verhalten des Mieters	240	1200
1. Beratung vor Überlassung der Mietsache	241	1201
2. Beratung nach Überlassung der Mietsache	247	1202
VI. Exkurs: Die „Mieterbegünstigungsklausel“	296a	1253

J. Beendigung des Mietvertrags

(Eisenhardt)

	Rz.	Seite
I. Modalitäten der Vertragsbeendigung	1	1261
1. Kündigung	2	1261
2. Rücktritt	7	1263
3. Anfechtung	11	1263
4. Beendigung durch Fristablauf	15	1266
5. Beendigung durch Bedingungs Eintritt	18	1267
6. Mietaufhebungsvereinbarung	20	1267
7. Umdeutung von Erklärungen	24	1268
II. Kündigung durch den Vermieter	33	1271
1. Überlegungen vor Kündigungsausspruch	33	1271
2. Grundsätze des Kündigungsausspruchs	47	1275
3. Ordentliche (fristgebundene) Kündigung	122	1300
4. Wohnraumkündigung aus berechtigtem Interesse, § 573 BGB	165	1310
5. Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	258	1346
6. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist (Sonderkündigungs- rechte)	287	1382
7. Kündigungssperre im Insolvenzverfahren, § 112 InsO	298	1387
III. Beendigung des befristeten Mietvertrages durch den Vermieter	299	1388
IV. Die Räumungsklage	304	1389
1. Vorbereitung der Klageerhebung	304	1389
2. Zeitpunkt der Klageerhebung, insbesondere Klage auf künftige Räumung	312	1393
3. Inhalt der Klageschrift	316	1394
4. Maßnahmen zur Nachbesserung der Klage	323	1395
5. Besonderheiten bei Widerspruch des Mieters gem. § 574 BGB	328	1398
V. Rechtswahrung des Mieters nach Empfang der Kündigung	337	1399
1. Beurteilung der Wirksamkeit der Kündigung	337	1399
2. Entwicklung eines Verteidigungskonzeptes	342	1400
3. Kündigungswiderspruch gem. § 574 BGB	351	1405
VI. Gerichtliche Rechtsverteidigung des Mieters	360	1409
1. Allgemeine und taktische Überlegungen	360	1409
2. Verteidigung gegen die Räumungsklage	366	1411
3. Negative Feststellungsklage des Mieters	410	1432
VII. Der gerichtliche Räumungsvergleich	418	1434
1. Grundsätze	418	1434
2. Inhalt des Vergleichs	419	1435
3. Widerruf des Vergleichs	421b	1436
4. Anfechtung des Vergleichs	422	1436
5. Zwangsvollstreckung aus dem Vergleich	423	1436

	Rz.	Seite
VIII. Kündigung durch den Mieter	424	1437
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	1442
5. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist (Sonderkündigungsrechte)	457	1462
IX. Beendigung des befristeten Mietvertrages durch den Mieter	475	1468
1. Vertragsgemäße Beendigung	475	1468
2. Vorzeitige Beendigung	480	1470
X. Beendigung durch Bedingungseintritt	490	1473
XI. Die Mietaufhebungsvereinbarung	492	1474
1. Grundsätze	492	1474
2. Form	496	1475
3. Inhalt	497	1476
4. Widerruf	500	1477

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

I. Typische Mandatskonstellationen <i>(Horst/Popiel)</i>	1	1481
II. Der Vermieter als Mandant <i>(Horst/Popiel/Lützenkirchen)</i>	2	1482
1. Erstberatung	2	1482
2. Schlussfolgerungen	14a	1486
3. Taktische Überlegungen	41	1493
4. Praktische Umsetzung von Ansprüchen	87	1508
5. Der Mieter befindet sich noch in der Wohnung	107	1511
6. Der Mieter ist ausgezogen, hat aber noch nicht übergeben	223	1553
7. Der Mieter ist ausgezogen und hat übergeben	234	1555
8. Der verschwundene Mieter <i>(Lützenkirchen)</i>	267	1562
9. Abwicklung nach dem Tod des Mieters	282	1566
10. Außergerichtliche Schadensregulierung <i>(Horst/Popiel)</i>	325	1574
11. Betriebskosten	366	1586
12. Kaution	375	1588
III. Der Mieter als Mandant <i>(Horst/Popiel)</i>	402	1596
1. Erstberatung	403	1596
2. Schlussfolgerungen	404	1596
3. Taktische Überlegungen	405	1596
4. Praktische Umsetzung von Ansprüchen	453	1609
5. Abrechnung und Rückzahlung der Kaution	454	1609
6. Rückzahlung von Betriebskostenvorschüssen	472a	1615

	Rz.	Seite
7. Einbauten und Investitionen	473	1616
8. Rückerstattung von Mietvorauszahlungen, Baukostenzuschüssen, Mieterdarlehen und überzahlter Miete	521	1625
9. Schadensersatzansprüche des Mieters	528	1627
IV. Anspruchsbeziehungen zwischen Vermieter – Vormieter und Nachmieter (Horst/Popiel)	550	1632
1. Vertragliche Vereinbarungen	550	1632
2. Gesetzliche Ansprüche des Vormieters gegen den Nachmieter	566	1637

L. Betriebskosten
(K. Callsen/Lützenkirchen)

I. Begriff der Betriebskosten	1	1642
1. Allgemeines	2	1643
2. Hinweis für die anwaltliche Praxis	23a	1647
II. Die einzelnen Betriebskostenpositionen	24	1647
1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks	24	1647
2. Kosten der Wasserversorgung	30	1649
3. Kosten der Entwässerung	50	1655
4. Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges	58	1656
5. Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung	76	1660
6. Kosten der Gebäudereinigung und der Ungezieferbekämpfung	97	1665
7. Kosten der Gartenpflege	111	1668
8. Kosten der Beleuchtung	121	1671
9. Kosten der Schornsteinreinigung	128	1673
10. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	130	1673
11. Hauswart	138	1675
12. Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage	153	1680
13. Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage	156	1681
14. Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege	159	1682
15. Sonstige Betriebskosten	167	1683
III. Betriebskosten bei preisfreiem Wohnraum	174	1686
1. Vereinbarung der Umlagefähigkeit	174	1686
2. Pflicht zur Abrechnung	224	1696
3. Formelle Anforderungen an die Abrechnung	298	1712
4. Inhalt der Abrechnung	348	1723
5. Einwendungsausschluss	557	1767
6. Ausübung der Kontrollrechte durch den Mieter	579	1773
7. Schuldanerkenntnis durch Ausgleich des Saldos?	640	1785
8. Zurückbehaltungsrecht	642	1785
9. Rückforderung von Vorauszahlungen	658	1788

	Rz.	Seite
10. Verjährung	685	1793
11. Verwirkung	709	1797
12. Abweichende Vereinbarungen zu Betriebskosten	714	1799
13. Klage auf Abrechnung	715	1799
IV. Besonderheiten bei preisgebundenem Wohnraum	722	1800
1. Kosten der Einrichtung der Wäschepflege	724	1801
2. Mietstruktur	725	1801
3. Fälligkeit der Nachforderung	732	1802
4. Neue Betriebskosten	734	1803
5. Form der Abrechnung	735	1803
6. Gemischte Nutzung	737	1803
7. Nachbelastung	740	1804
8. Geltung der Einwendungsfrist?	742	1804
9. Ausübung des Kontrollrechts	744	1804
10. Umlageschlüssel	753	1807
V. Nebenkosten bei der Gewerberaummiete	759	1808
1. Pflicht zur Abrechnung	762	1808
2. Vorbereitung der Belegprüfung	767	1809
3. Besonderheiten bei der Belegprüfung	792	1817
4. Checkliste: Prüfung der Abrechnungsvoraussetzungen	807	1819
VI. Einzelne Probleme zu Heiz- und Warmwasserkosten	808	1820
1. Anspruch auf verbrauchsabhängige Abrechnung	809	1820
2. Umlegbare Kosten	818	1822
3. Umlagemaßstab	853	1830
4. Plausibilitätskontrolle	887	1836
5. Darstellung der Abrechnung	890	1837
6. Mieterwechsel während der Abrechnungsperiode	891	1838
7. Kürzungsrecht	894	1838
VII. Die unterlassene oder verweigerte Ablesung	902	1840
1. Ausgangssituation	902	1840
2. Rechtliche Aspekte	905	1841

M. Besondere Probleme des Mietprozesses

(Monschau)

I. Einleitung	1	1845
II. Obligatorisches Streitschlichtungsverfahren (§ 15a EGZPO)	15	1848
1. Gesetzeslage	15	1848
2. Anwendungsbereich	23	1851
3. Entbehrlichkeit	27	1852
4. Vollstreckungstitel	42	1855

	Rz.	Seite
5. Kostenentscheidung und -erstattung	43	1856
6. Verbraucherstreitbeilegungsgesetz – VSBG	45	1856
III. Mahnverfahren (§§ 688 ff. ZPO)	47	1856
1. Fälliger Zahlungsanspruch	50	1857
2. Hinreichende Individualisierung	51	1857
3. Zutreffende Angabe des Abgabegerichts	58	1859
4. Antrag auf Durchführung des streitigen Verfahrens	60	1859
5. Weiteres Verfahren nach Widerspruch und Einspruch	61	1859
IV. Rechtsstreit	64	1860
1. Einleitung	64	1860
2. Sachliche Zuständigkeit	69	1862
3. Örtliche Zuständigkeit	117	1870
4. Die Parteien	126	1872
5. Verfahren	168	1881
V. Besondere Klage- und Verfahrensarten	180a	1883
1. Räumungsklage	180a	1883
2. Zahlungsklage	239	1896
3. Klage auf zukünftige Zahlung	274	1905
4. Kombinierte Räumungs- und Zahlungsklage	290	1908
5. Positive Feststellungsklage	297	1910
6. Negative Feststellungsklage	317	1913
7. Zwischenfeststellungsklage	331	1916
8. Urkundenprozess	341	1917
9. Klage auf Abschluss eines Mietvertrages	358	1921
10. Zustimmungsklage im Mieterhöhungsverfahren	362	1922
11. Klage bei Modernisierungsmieterhöhungen gem. §§ 559, 559b BGB	388	1928
12. Klagen auf Fortsetzung eines Mietverhältnisses	391	1929
13. Klage auf Rückgabe der Mietsicherheit	397	1930
14. Klage auf Auskunft und Rechnungslegung	409	1932
15. Räumungsfristverfahren	414	1934
16. Gehörsrüge (§ 321a ZPO)	422	1935
VI. Berufung	431	1936
1. Zuständigkeit	431	1936
2. Statthaftigkeit	437a	1937
3. Verwerfung und Zurückweisung	454a	1941
VII. Revision und Nichtzulassungsbeschwerde	459	1943
1. Revision	459	1943
2. Nichtzulassungsbeschwerde	464	1943
VIII. Rechtsbeschwerde	466	1944

	Rz.	Seite
IX. Selbständiges Beweisverfahren	475	1945
1. Übersicht	475	1945
2. Zuständigkeit	487	1947
3. Verjährungshemmende Wirkung	488	1948
4. Antrag	490	1948
5. Begründung und Glaubhaftmachung	492	1949
6. Beendigung des Verfahrens	497	1950
7. Sonderfälle	498	1950
8. Rechte des Antragsgegners	508	1952
9. Streitverkündung	511	1953
10. Frist zur Klageerhebung	512	1953
11. Kostenentscheidung	518	1954
X. Einstweiliger Rechtsschutz	536	1958
1. Grundsätzliches	536	1958
2. Sicherungsanordnung gem. § 283a ZPO	539	1958
3. Räumungsverfügung gem. § 940a ZPO	554	1962
4. Einstweilige Verfügung gem. §§ 935, 940 ZPO	571	1966
5. Arrest	636	1979
XI. Besonderheiten der Kostenentscheidung in Mietsachen	639	1979
1. Übersicht	639	1979
2. Kostenbefreiendes Anerkenntnis (§ 93 ZPO)	641	1979
3. Die Sonderregelung des § 93b ZPO	652	1981
4. Anhang: Materiell-rechtlicher Kostenerstattungsanspruch	659	1981
XII. Zwangsvollstreckung	673	1984
1. Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen	673	1984
2. Vollstreckung vertretbarer Handlungen	682	1985
3. Vollstreckung auf Duldung oder Unterlassung	688	1987
4. Vollstreckung wegen nicht vertretbarer Handlungen	693	1987
5. Räumungsvollstreckung	697	1988
6. Kosten der Vollstreckung	789	2002

N. Rechtsanwaltsvergütung

(Schneider)

I. Rechtsanwaltsvergütung in Mietsachen	1	2010
1. Einleitung	1	2010
2. Allgemeine Vorschriften	5	2011
3. Allgemeine Gebühren (Teil 1 VV RVG)	56	2031
4. Beratung (§ 34 RVG)	83	2041
5. Prüfung der Erfolgsaussicht eines Rechtsmittels (Nr. 2100 ff. VV RVG)	93	2043
6. Außergerichtliche Vertretung (Nr. 2300 VV RVG)	98c	2044

	Rz.	Seite
7. Vertretung in Verwaltungsverfahren (Nrn. 2300, 2302 Nr. 1 VV RVG)	117	2049
8. Schlichtungsverfahren (Nr. 2303 VV RVG)	126	2049
9. Beratungshilfe	132	2051
10. Mahnverfahren (Nrn. 3305 ff. VV RVG)	134	2051
11. Rechtsstreit erster Instanz (Nrn. 3100 ff. VV RVG)	144	2053
12. Berufung (Nrn. 3200 ff. VV RVG)	171	2066
13. Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision	182	2068
14. Revision (Nrn. 3206 ff. VV RVG)	189	2069
15. Rechtsbeschwerde	200	2070
16. Beschwerde	203	2071
17. Erinnerungsverfahren	209	2071
18. Gehörsrüge	214	2072
19. Selbständiges Beweisverfahren	219	2073
20. Urkundenverfahren	225	2074
21. Arrest- und einstweilige Verfügungsverfahren	229	2075
22. Verfahren vor dem Prozessgericht oder dem Amtsgericht auf Bewilligung, Verlängerung oder Verkürzung einer Räumungsfrist (§§ 721, 794a ZPO)	231	2076
23. Einstellung der Zwangsvollstreckung	241	2077
24. Verfahren auf Vollstreckbarerklärung	242	2078
25. Prozesskostenhilfe-Prüfungsverfahren	247	2079
26. Verkehrsanwalt	254	2079
27. Terminsvertreter	265	2081
28. Einzeltätigkeiten	272	2082
29. Zwangsvollstreckung	276	2082
30. Strafsachen (Teil 4 VV RVG)	296	2086
31. Bußgeldsachen (Teil 5 VV RVG)	297	2086
32. Auslagen (Teil 7 VV RVG)	298	2086
33. Beitreibung der Vergütung	312	2090
34. Anrechnung der Geschäftsgebühr im Kostenfestsetzungsverfahren	315a	2091
35. Anrechnung der Geschäftsgebühr in Prozesskostenhelfemandaten	315h	2093
II. Gerichtskosten	316	2095
1. Mahnverfahren	316a	2095
2. Erstinstanzliches Prozessverfahren	317	2096
3. Schlichtungsverfahren nach § 15a EGZPO	335	2099
4. Selbständiges Beweisverfahren	336	2099
5. Berufung	337	2099
6. Nichtzulassungsbeschwerde	359	2103
7. Revision	360	2104
8. Rechtsbeschwerde nach § 574 ZPO	361	2104
9. Allgemeine Beschwerde	362	2105

	Rz.	Seite
10. Arrest- und einstweilige Verfügungsverfahren	364	2105
11. Zwangsversteigerung	370a	2105
III. Streitwert – Gegenstandswert	371	2106
1. Einleitung	371	2106
2. Bestimmung des Streitwerts für die Gerichtsgebühren	373	2106
3. Bestimmung des Streitwerts für die Anwaltsgebühren	385	2110
IV. Streitwert-ABC	399	2112
1. AGB-Kontrolle	399	2112
2. Antenne, Beseitigung oder Duldung	400	2113
3. Anwaltskosten, Miteinklagen	410	2115
4. Aufnahme eines Lebensgefährten	413	2117
5. Aufwendungen	414	2117
6. Barrierefreiheit	418	2118
7. Beheizung	419	2118
8. Berufung	420	2118
9. Beseitigung	424a	2119
10. Besichtigung	428	2119
11. Bestehen eines Mietverhältnisses	432	2120
12. Betriebspflicht	434a	2120
13. Betriebskosten	435	2120
14. Beweisverfahren	449	2123
15. Duldung von Instandsetzungs- oder Mängelbeseitigungsarbeiten	450	2123
16. Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	451	2123
17. Einstweilige Verfügung	452	2124
18. Feststellungsklage, negative	454	2125
19. Feststellungsklage, positive	455	2125
20. Fortsetzungsverlangen	460	2126
21. Gebrauchsüberlassung	464	2126
22. Gebrauchsüberlassung an Dritte	465	2126
23. Hausordnung	467	2127
24. Haustürschlüssel	468	2127
25. Herausgabe	470	2127
26. Jahresmiete	485b	2131
27. Kautions	485c	2131
28. Klage und Widerklage	486	2131
29. Klagehäufung, Räumungsrechtsstreit und Zahlung	490	2132
30. Kündigung	491	2132
31. Mängelbeseitigung/Instandhaltungsmaßnahmen	492	2132
32. Mietaufhebungsvertrag	494	2133
33. Miete	494a	2133
34. Mieterhöhung	495	2133

	Rz.	Seite
35. Mietpreisüberhöhung	505	2136
36. Mietsicherheit	506	2136
37. Mietvertrag	527	2139
38. Mietvorauszahlungen	532	2142
39. Mietzins/Miete	539	2143
40. Mietzahlungsklage	542	2143
41. Minderung	556	2146
42. Nutzungsentschädigung	563	2147
43. Option	565	2148
44. Pfandrecht	567	2148
45. Räum- und Streudienst	567a	2148
46. Räumung	567b	2149
47. Räumungsfrist	568	2149
48. Räumungsvollstreckung	570	2149
49. Schadensersatz wegen Nichtzustimmung zur Vermietung	571	2149
50. Teilkündigung/Teil-Räumungsanspruch	572	2149
51. Umzugsbeihilfe	573	2150
52. Unterlassungsansprüche wegen vertragswidrigen Gebrauchs	575	2150
53. Untermiete	576	2151
54. Vergleich	579	2152
55. Vollstreckungsschutz	583	2152
56. Vorkaufsrecht des Mieters	584	2153
57. Winterdienst	588	2153
58. Zurückbehaltungsrecht	588a	2154
59. Zustimmung zur Kündigung	589	2154
60. Zustimmung zur Vermietung	589a	2154
61. Zutritt	590	2154
62. Zwangsvollstreckung	591	2154

O. Mietrecht und Zwangsverwaltung

(Dickersbach)

I. Was ist Zwangsverwaltung?	1	2156
II. Ziele der Zwangsverwaltung vs. Mieterinteressen	5	2156
III. Der Ablauf des Verfahrens im Überblick	11	2157
1. Antrag	12	2158
2. Zwangsverwalter	22	2159
3. Haftung des Zwangsverwalters	36	2161
4. Prozessführungsbefugnis des Zwangsverwalters	39	2162
5. Beendigung der Zwangsverwaltung	48	2163
IV. Welche Informationen werden vor der Beratung benötigt?	51	2164

	Rz.	Seite
V. Beratung des Mieters	55	2165
1. Zwangsverwaltung während des laufenden Mietverhältnisses	55	2165
2. Welche Zahlungen hat der Mieter an den Zwangsverwalter zu leisten?	85	2169
3. Ansprüche des Mieters gegen den Zwangsverwalter	118	2175
VI. Mietverträge, die während der Zwangsverwaltung geschlossen werden	153	2182
1. Pflicht des Zwangsverwalters zur optimalen Nutzung des Objekts	153	2182
2. Hinweise und Form nach § 6 ZwVwV	154	2182
3. Schutz des Gewerberaummieters für den Fall der Versteigerung des Objekts	156	2182
4. Schutz des Wohnraummieters für den Fall der Versteigerung	158	2183
VII. Beratung des Vermieters	161	2184
1. Der Vermieter ist als Schuldner geschützt	161	2184
2. Wer kann als Vermieter von der Zwangsverwaltung betroffen sein?	163	2184
3. Sonderfall: Der Nießbraucher als Vermieter	164	2184
4. Schutz des Bestands des Objekts und seiner Nutzung	167	2184
5. Mitwirkung des Vermieters/Herausgabe von Unterlagen	177	2186
6. Vollstreckungsschutz	179	2186

P. Das Mietverhältnis in der Insolvenz

(Gemeinhardt/Weber)

I. Grundzüge des Insolvenzrechts aus mietrechtlicher Sicht	1	2189
1. Überblick	1	2189
2. Einleitung des Verfahrens	6	2194
3. Vorläufige Insolvenzverwaltung	26	2202
4. Das eröffnete Verfahren	51	2210
5. Verwertung und Verteilung der Insolvenzmasse	124	2230
6. Insolvenzplanverfahren	128	2232
7. Eigenverwaltung	138	2235
8. Restschuldbefreiung	139	2235
9. Verbraucherinsolvenzverfahren	144	2236
II. Insolvenz des Gewerberaummieters	147	2236
1. Überlegungen bei der Beratung des Vermieters	147	2236
2. Rechtshandlungen vor Antragstellung	148	2237
3. Eröffnungsverfahren	156	2239
4. Eröffnetes Verfahren	197	2246
III. Besonderheiten bei der Insolvenz des Wohnraummieters	255	2257
1. Überlegungen bei der Beratung des Vermieters	255	2257
2. Fortbestehen des Vertrages – Überleitungserklärung	264	2258
3. Kündigungsausschluss bei Genossenschaftsanteilen	270	2259
4. Wohnung und Gewerbe	274	2260
5. Insolvenzforderung und Masseverbindlichkeit	275	2260

	Rz.	Seite
6. Kündigung durch den Vermieter	276	2260
7. Eigenbedarfskündigung	280	2261
8. Abwicklung des Mietverhältnisses nach Vertragsende	281	2261
9. Anmeldung von Forderungen	290	2263
10. Restschuldbefreiung	291	2263
IV. Insolvenz des Vermieters	295	2264
1. Überlegungen bei der Beratung des Mieters	295	2264
2. Eröffnungsverfahren	297	2264
3. Eröffnetes Verfahren	308	2266
4. Begründung neuer Mietverhältnisse durch den Insolvenzverwalter	337	2271

Q. Die Zwangsvollstreckung aus Zahlungstiteln in Mietforderungen

(Specht)

I. Einleitung	1	2274
II. Die Mietforderung als Beschlagnahmeobjekt in der Zwangsvollstreckung	5	2275
1. Allgemeines	5	2275
2. Die Pfändbarkeit von Mietforderungen	8	2276
3. Pfändbare Zahlungsansprüche des Vermieters	12	2277
4. Pfändbare Zahlungsansprüche des Mieters	47	2288
III. Das Verfahren bei Pfändung einer Mietforderung	58	2292
1. Allgemeines	58	2292
2. Vollstreckungsantrag	59	2292
3. Rechtsschutzbedürfnis	63	2293
4. Zuständigkeit	64	2294
5. Prüfung der Forderung	66	2294
6. Inhalt des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses	68	2295
7. Zustellung	73	2296
8. Rechtsnachfolge	75	2297
9. Rechtsmittel und Rechtsbehelfe	79	2298
10. Erlöschen des Pfändungspfandrechts	87	2300
IV. Besonderheiten bei der Pfändung von Mietforderungen	88	2300
1. Vollstreckungsschuldner = Gläubiger der Mietforderung	88	2300
2. Pfändung einer Mietforderung bei Mehrheit von Vollstreckungsschuldnern	96	2303
3. Pfändung einer Mietforderung bei Drittschuldnermehrheit	104	2305
4. Die Pfändung einer bereits gepfändeten Mietforderung	108	2306
5. Die Überpfändung	115	2308
V. Die Wirkungen einer Mietpfändung	120	2309
1. Beschlagnahme und Pfändungspfandrecht	120	2309
2. Stellung des Vollstreckungsgläubigers	123	2310
3. Stellung des Vollstreckungsschuldners	129	2312

	Rz.	Seite
4. Stellung des Drittschuldners	132	2313
5. Stellung weiterer Vollstreckungsgläubiger	143	2316
VI. Auskunft- und Herausgabepflichten des Schuldners	144	2316
1. Die Herausgabe von Urkunden	145	2317
2. Die Pflicht zur Auskunftserteilung	153	2318
VII. Pfändungsschutz zugunsten des Vermieters	157	2320
1. Pfändungsschutz nach § 851b ZPO	157	2320
2. Pfändungsschutz nach § 850i ZPO	169	2323
VIII. Die Drittschuldnererklärung	173	2325
1. Allgemeines	173	2325
2. Zeitlicher Rahmen	174	2326
3. Umfang der Auskunftsverpflichtung	178	2326
4. Mustertext für eine Drittschuldnererklärung des Mieters	185	2328
5. Verletzung der Auskunftsverpflichtung	188	2329
6. Mustertext für eine Schadensersatzklage gem. § 840 Abs. 2 S. 2 ZPO gegen den Drittschuldner (Auszug)	193	2330
IX. Die Einziehungsklage	194	2331
1. Allgemeines	194	2331
2. Mustertext für eine Einziehungsklage gegen den Drittschuldner mit Streitver- kündung	201	2333
X. Zusammentreffen von Mietpfändung und Grundstücksbeschlagnahme	202	2334
1. Allgemeines	202	2334
2. Beschlagnahme bei Zwangsversteigerung	205	2334
3. Beschlagnahme durch Anordnung der Zwangsverwaltung	208	2335
4. Beschlagnahme bei Grundschuld und Hypothek	220	2339
5. Beschlagnahme bei Eintragung einer Zwangshypothek	232	2343
XI. Mietpfändung und Schuldnerinsolvenz	234	2344
1. Allgemeines	235	2344
2. Vollstreckungsverbot	236	2345
3. Pfändung durch persönlichen Gläubiger	237	2345
4. Pfändung durch dinglichen Gläubiger	247	2348
5. Vermieterinsolvenz und Zwangsverwaltung	249	2349
XII. Mietpfändung und Drittschuldnerinsolvenz	256	2350
XIII. Mietpfändung und Nießbrauch	258	2351
XIV. Mietpfändung wegen öffentlicher Lasten	266	2353
1. Pfändungsvorrang für öffentliche Grundstückslasten	266	2353
2. Begriffsdefinition	267	2354
3. Voraussetzungen des Pfändungsvorrangs	271	2355
4. Folgen des Pfändungsvorrangs	272	2355

	Rz.	Seite
XV. Pfändung und Mietende	274	2356
1. Grundsatz	274	2356
2. Gewerbliche Zwischenvermietung	275	2356
3. Befristeter Mietvertrag	278	2356

R. Alternative Streitbeilegung (ADR) im Mietrecht

(Aust)

I. Einleitung	1	2359
II. Bereitschaft zur alternativen Streitbeilegung	11	2362
III. Eignung zur alternativen Streitbeilegung	13	2363
1. Laufendes Mietverhältnis	15	2363
2. Beendigung des Mietverhältnisses	22	2364
3. Beendetes Mietverhältnis	23	2365
IV. Alternative Streitbeilegung im außergerichtlichen Bereich	24	2365
1. Obligatorische Streitschlichtung gem. § 15 a EGZPO	25	2365
2. Fakultative Streitschlichtung/Mietschlichtungsstellen	30	2366
3. Schieds-(Gerichts)-Verfahren	41	2369
4. Mediation	85	2375
5. Verbraucherstreitbeilegungsgesetz	131	2386
V. Alternative Streitbeilegung im Gerichtsverfahren	166	2390
1. Einleitung des Klageverfahrens	168	2390
2. Güteverhandlung gem. § 278 Abs. 2 S. 1 ZPO	172	2391
3. Güterichterverfahren gem. § 278 Abs. 5 ZPO	180	2392
4. Mediation bzw. außergerichtliche Konfliktbeilegung gem. § 278a ZPO	205	2397
VI. Kosten	207	2397
1. Vergütung als Parteianwalt	208a	2397
2. Vergütung des Mediators	212	2398
3. Güterichterverfahren	217	2398
4. Prozesskostenhilfe	223	2399
5. Rechtsschutzversicherung	225	2400
VII. Zusammenfassung	228	2402
Stichwortverzeichnis		2403