

# Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort . . . . .	V
Musterübersicht . . . . .	XXVII
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XXXVII
Literaturverzeichnis . . . . .	XXXIX

## A. Gestaltungsberatung bei Mietverträgen

(Lützenkirchen/Leo)

	Rz.	Seite
<b>I. Wohnraummietverträge (Lützenkirchen) . . . . .</b>	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
<b>II. Gewerberaummietverträge (Leo) . . . . .</b>	226a	106
1. Vorüberlegungen . . . . .	226a	106
2. Die Erstellung eines Gewerberaummietvertrages . . . . .	238	111
<b>III. Verschulden bei Vertragsverhandlungen (Leo) . . . . .</b>	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)

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

	Rz.	Seite
3. Der mündliche Mietvertrag . . . . .	116	221
4. Wirksamkeit des Mietvertrages . . . . .	131	224
5. Auslegung im Mietrecht . . . . .	137	225
<b>V. Verbraucherrechterichtlinie (Lützenkirchen)</b> . . . . .	147	229
1. Vermieterberatung . . . . .	148	229
2. Mieterberatung . . . . .	196b	242
3. Gebühren . . . . .	215	246
<b>VI. Die Rechtsschutzversicherung im Mietrecht (Cornelius-Winkler)</b> . . . . .	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)*

<b>I. Vorüberlegungen bei der Beratung im Zusammenhang mit Mietvertragsänderungen (Leo)</b> . . . . .	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
<b>II. Wechsel in der Person des Vermieters (Lützenkirchen)</b> . . . . .	11	274
1. Veräußerung des Mietobjektes . . . . .	12	275
2. Zwischenvermietung = Gewerbliche Weitervermietung . . . . .	96	297
<b>III. Wechsel in der Person des Mieters (Lützenkirchen)</b> . . . . .	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
<b>IV. Die Verlängerung befristeter Mietverträge über Wohnraum (Lützenkirchen)</b> . . . . .	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)*

<b>I. Die typische Beratungssituation</b> . . . . .	1	389
1. Überblick . . . . .	1	389
2. Prüfung von Grundfragen (Checkliste) . . . . .	2	389

	Rz.	Seite
<b>II. Notwendige Ermittlungen und Feststellungen zu der vereinbarten Miete . . . . .</b>	10	391
1. Feststellung der Mietstruktur . . . . .	10	391
2. Feststellung der konkreten Miethöhe . . . . .	17	393
3. Umsatzsteuer . . . . .	19	395
<b>III. Fälligkeit der Miete . . . . .</b>	21	396
1. Die gesetzlichen Regelungen . . . . .	22	396
2. Vorauszahlungsklauseln . . . . .	23	398
<b>IV. Erfüllung von Mietansprüchen . . . . .</b>	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 Mieter (Schuldnern) . . . . .	71	414
<b>V. Nichterfüllung – Zahlungsverzug . . . . .</b>	75	417
1. Kündigung wegen Zahlungsverzuges . . . . .	75	417
2. Kündigung wegen laufend verspäteter Zahlungen . . . . .	99	433
<b>VI. Ermäßigung der Miete . . . . .</b>	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
<b>VII. Verjährung und Verwirkung von Mietforderungen des Vermieters und Rückerstattungsansprüchen des Mieters . . . . .</b>	140	447
1. Verjährung . . . . .	140	447
2. Verwirkung . . . . .	149	449
<b>VIII. Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG und Mietrechtsnovellierungsgesetz („Mietpreisbremse“) . . . . .</b>	153	452
1. Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG . . . . .	153	452
2. „Mietpreisbremse“, §§ 556d ff. BGB . . . . .	154	453
<b>IX. Mietwucher . . . . .</b>	216	471
<b>X. Miete bei preisgebundenem Wohnraum . . . . .</b>	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
<b>XI. Miete und Mietprozess</b> . . . . .	227	476
1. Zuständigkeit . . . . .	227	476
2. Klageantrag . . . . .	228	476
3. Klage im Urkundenprozess . . . . .	232	477

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

<b>I. Mieterhöhungen nach dem BGB (Kunze)</b> . . . . .	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
<b>II. Mieterhöhung nach § 558 BGB (Kunze/Lützenkirchen)</b> . . . . .	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
<b>III. Mieterhöhung nach § 559 BGB (Kunze)</b> . . . . .	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
<b>IV. Mietänderungen nach § 560 BGB (Kunze/Lützenkirchen)</b> . . . . .	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
<b>V. Mietvertraglich vorgesehene Mieterhöhungsmöglichkeiten (Kunze)</b> . . . . .	264	553
1. Staffelmietvereinbarung . . . . .	264	553
2. Indexmietvereinbarung . . . . .	274	555
<b>VI. Mieterhöhung bei preisgebundenem Wohnraum (Lützenkirchen)</b> . . . . .	298	558
1. Vermieterberatung . . . . .	306	560
2. Mieterberatung . . . . .	333	570

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

	Rz.	Seite
<b>I. Vorbereitung auf die Bearbeitung</b> . . . . .	1	576
<b>II. Sachverhaltserfassung und Beratung über die Vorgehensweise</b> . . . . .	5	578
1. Mieterberatung . . . . .	6	579
2. Vermieterberatung . . . . .	171	690
<b>III. Gewährleistung nach Ablauf der Mietzeit</b> . . . . .	222a	711
<b>IV. Prozessuale</b> . . . . .	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)*

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

## H. Erhaltung der Mietsachen

*(Dickersbach/Specht)*

<b>I. Erhaltungspflicht des Vermieters (Dickersbach)</b> . . . . .	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
<b>II. Modernisierung durch den Vermieter nach §§ 555b ff. BGB (<i>Dickersbach</i>) . . . . .</b>	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
<b>III. Mietermodernisierung (<i>Dickersbach</i>) . . . . .</b>	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
<b>IV. Schönheitsreparaturen (<i>Specht</i>) . . . . .</b>	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 Schönheitsreparaturklauseln? . . . . .	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)*

<b>I. Verletzungen der Gebrauchsgewährpflicht durch den Vermieter . . . . .</b>	<b>1</b>	<b>1120</b>
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
<b>II. Vorvertragliche Auskunftspflichten . . . . .</b>	<b>185a</b>	<b>1163</b>
1. Auskunftspflichten des Vermieters . . . . .	185c	1163
2. Auskunftspflichten des Mieters . . . . .	185i	1166
<b>III. Verletzung von Nebenpflichten durch den Vermieter während der Mietzeit . . . . .</b>	<b>186</b>	<b>1169</b>
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
<b>IV. Verletzung nachvertraglicher Pflichten durch den Vermieter . . . . .</b>	<b>239a</b>	<b>1195</b>
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
<b>V. Rechtswidriges Verhalten des Mieters . . . . .</b>	<b>240</b>	<b>1200</b>
1. Beratung vor Überlassung der Mietsache . . . . .	241	1201
2. Beratung nach Überlassung der Mietsache . . . . .	247	1202
<b>VI. Exkurs: Die „Mieterbegünstigungsklausel“ . . . . .</b>	<b>296a</b>	<b>1253</b>

## J. Beendigung des Mietvertrags

(Eisenhardt)

	Rz.	Seite
<b>I. Modalitäten der Vertragsbeendigung</b> . . . . .	1	1261
1. Kündigung . . . . .	2	1261
2. Rücktritt . . . . .	7	1263
3. Anfechtung . . . . .	11	1263
4. Beendigung durch Fristablauf . . . . .	15	1266
5. Beendigung durch Bedingungseintritt . . . . .	18	1267
6. Mietaufhebungsvereinbarung . . . . .	20	1267
7. Umdeutung von Erklärungen . . . . .	24	1268
<b>II. Kündigung durch den Vermieter</b> . . . . .	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 (Sonderkündigungsrechte) . . . . .	287	1382
7. Kündigungssperre im Insolvenzverfahren, § 112 InsO . . . . .	298	1387
<b>III. Beendigung des befristeten Mietvertrages durch den Vermieter</b> . . . . .	299	1388
<b>IV. Die Räumungsklage</b> . . . . .	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
<b>V. Rechtswahrung des Mieters nach Empfang der Kündigung</b> . . . . .	337	1399
1. Beurteilung der Wirksamkeit der Kündigung . . . . .	337	1399
2. Entwicklung eines Verteidigungskonzeptes . . . . .	342	1400
3. Kündigungswiderspruch gem. § 574 BGB . . . . .	351	1405
<b>VI. Gerichtliche Rechtsverteidigung des Mieters</b> . . . . .	360	1409
1. Allgemeine und taktische Überlegungen . . . . .	360	1409
2. Verteidigung gegen die Räumungsklage . . . . .	366	1411
3. Negative Feststellungsklage des Mieters . . . . .	410	1432
<b>VII. Der gerichtliche Räumungsvergleich</b> . . . . .	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
<b>VIII. Kündigung durch den Mieter . . . . .</b>	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
<b>IX. Beendigung des befristeten Mietvertrages durch den Mieter . . . . .</b>	475	1468
1. Vertragsgemäße Beendigung . . . . .	475	1468
2. Vorzeitige Beendigung . . . . .	480	1470
<b>X. Beendigung durch Bedingungseintritt . . . . .</b>	490	1473
<b>XI. Die Mietaufhebungsvereinbarung . . . . .</b>	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)*

<b>I. Typische Mandatskonstellationen (Horst/Popiel) . . . . .</b>	1	1481
<b>II. Der Vermieter als Mandant (Horst/Popiel/Lützenkirchen) . . . . .</b>	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 (Lützenkirchen) . . . . .	267	1562
9. Abwicklung nach dem Tod des Mieters . . . . .	282	1566
10. Außergerichtliche Schadensregulierung (Horst/Popiel) . . . . .	325	1574
11. Betriebskosten . . . . .	366	1586
12. Kaution . . . . .	375	1588
<b>III. Der Mieter als Mandant (Horst/Popiel) . . . . .</b>	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
<b>IV. Anspruchsbeziehungen zwischen Vermieter – Vormieter und Nachmieter</b>		
(Horst/Popiel) . . . . .	550	1632
1. Vertragliche Vereinbarungen . . . . .	550	1632
2. Gesetzliche Ansprüche des Vormieters gegen den Nachmieter . . . . .	566	1637

## L. Betriebskosten

(K. Callsen/Lützenkirchen)

<b>I. Begriff der Betriebskosten</b> . . . . .	1	1642
1. Allgemeines . . . . .	2	1643
2. Hinweis für die anwaltliche Praxis . . . . .	23a	1647
<b>II. Die einzelnen Betriebskostenpositionen</b> . . . . .	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 Gemeinschaftsanlagenanlage . . . . .	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
<b>III. Betriebskosten bei preisfreiem Wohnraum</b> . . . . .	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 Saldo? . . . . .	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
<b>IV. Besonderheiten bei preisgebundenem Wohnraum . . . . .</b>	<b>722</b>	<b>1800</b>
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
<b>V. Nebenkosten bei der Gewerberaummiete . . . . .</b>	<b>759</b>	<b>1808</b>
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
<b>VI. Einzelne Probleme zu Heiz- und Warmwasserkosten . . . . .</b>	<b>808</b>	<b>1820</b>
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
<b>VII. Die unterlassene oder verweigerte Ablesung . . . . .</b>	<b>902</b>	<b>1840</b>
1. Ausgangssituation . . . . .	902	1840
2. Rechtliche Aspekte . . . . .	905	1841

## M. Besondere Probleme des Mietprozesses (Monschau)

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

	Rz.	Seite
5. Kostenentscheidung und -erstattung . . . . .	43	1856
6. Verbraucherstreitbeilegungsgesetz – VSBG . . . . .	45	1856
<b>III. Mahnverfahren (§§ 688 ff. ZPO) . . . . .</b>	<b>47</b>	<b>1856</b>
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
<b>IV. Rechtsstreit . . . . .</b>	<b>64</b>	<b>1860</b>
1. Einleitung . . . . .	64	1860
2. Sachliche Zuständigkeit . . . . .	69	1862
3. Örtliche Zuständigkeit . . . . .	117	1870
4. Die Parteien . . . . .	126	1872
5. Verfahren . . . . .	168	1881
<b>V. Besondere Klage- und Verfahrensarten . . . . .</b>	<b>180a</b>	<b>1883</b>
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
<b>VI. Berufung . . . . .</b>	<b>431</b>	<b>1936</b>
1. Zuständigkeit . . . . .	431	1936
2. Statthaftigkeit . . . . .	437a	1937
3. Verwerfung und Zurückweisung . . . . .	454a	1941
<b>VII. Revision und Nichtzulassungsbeschwerde . . . . .</b>	<b>459</b>	<b>1943</b>
1. Revision . . . . .	459	1943
2. Nichtzulassungsbeschwerde . . . . .	464	1943
<b>VIII. Rechtsbeschwerde . . . . .</b>	<b>466</b>	<b>1944</b>

	Rz.	Seite
<b>IX. Selbständiges Beweisverfahren</b> . . . . .	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
<b>X. Einstweiliger Rechtsschutz</b> . . . . .	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
<b>XI. Besonderheiten der Kostenentscheidung in Mietsachen</b> . . . . .	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
<b>XII. Zwangsvollstreckung</b> . . . . .	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)

<b>I. Rechtsanwaltsvergütung in Mietsachen</b> . . . . .	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 (Nrn. 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 Prozesskostenhilfemandaten . . . . .	315h	2093
<b>II. Gerichtskosten . . . . .</b>	<b>316</b>	<b>2095</b>
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. Zwangsvorsteigerung . . . . .	370a	2105
<b>III. Streitwert – Gegenstandswert . . . . .</b>	<b>371</b>	<b>2106</b>
1. Einleitung . . . . .	371	2106
2. Bestimmung des Streitwerts für die Gerichtsgebühren . . . . .	373	2106
3. Bestimmung des Streitwerts für die Anwaltsgebühren . . . . .	385	2110
<b>IV. Streitwert-ABC . . . . .</b>	<b>399</b>	<b>2112</b>
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. Nutzungsschädigung . . . . .	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
<b>V. Beratung des Mieters</b> . . . . .	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
<b>VI. Mietverträge, die während der Zwangsverwaltung geschlossen werden</b> . . . . .	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
<b>VII. Beratung des Vermieters</b> . . . . .	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)*

<b>I. Grundzüge des Insolvenzrechts aus mietrechtlicher Sicht</b> . . . . .	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
<b>II. Insolvenz des Gewerberaummieters</b> . . . . .	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
<b>III. Besonderheiten bei der Insolvenz des Wohnraummieters</b> . . . . .	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
<b>IV. Insolvenz des Vermieters . . . . .</b>	<b>295</b>	<b>2264</b>
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)*

<b>I. Einleitung . . . . .</b>	<b>1</b>	<b>2274</b>
<b>II. Die Mietforderung als Beschlagnahmeobjekt in der Zwangsvollstreckung . . . . .</b>	<b>5</b>	<b>2275</b>
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
<b>III. Das Verfahren bei Pfändung einer Mietforderung . . . . .</b>	<b>58</b>	<b>2292</b>
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
<b>IV. Besonderheiten bei der Pfändung von Mietforderungen . . . . .</b>	<b>88</b>	<b>2300</b>
1. Vollstreckungsschuldner = Gläubiger der Mietforderung . . . . .	88	2300
2. Pfändung einer Mietforderung bei Mehrheit von Vollstreckungsschuldner . . . . .	96	2303
3. Pfändung einer Mietforderung bei Drittschuldnermehrheit . . . . .	104	2305
4. Die Pfändung einer bereits gepfändeten Mietforderung . . . . .	108	2306
5. Die Überpfändung . . . . .	115	2308
<b>V. Die Wirkungen einer Mietpfändung . . . . .</b>	<b>120</b>	<b>2309</b>
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
<b>VI. Auskunfts- und Herausgabepflichten des Schuldners</b> . . . . .	144	2316
1. Die Herausgabe von Urkunden . . . . .	145	2317
2. Die Pflicht zur Auskunftserteilung . . . . .	153	2318
<b>VII. Pfändungsschutz zugunsten des Vermieters</b> . . . . .	157	2320
1. Pfändungsschutz nach § 851b ZPO . . . . .	157	2320
2. Pfändungsschutz nach § 850i ZPO . . . . .	169	2323
<b>VIII. Die Drittschuldnererklärung</b> . . . . .	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
<b>IX. Die Einziehungsklage</b> . . . . .	194	2331
1. Allgemeines . . . . .	194	2331
2. Mustertext für eine Einziehungsklage gegen den Drittschuldner mit Streitverkündung . . . . .	201	2333
<b>X. Zusammentreffen von Mietpfändung und Grundstücksbeschlagnahme</b> . . . . .	202	2334
1. Allgemeines . . . . .	202	2334
2. Beschlagnahme bei Zwangsversteigerung . . . . .	205	2334
3. Beschlagnahme durch Anordnung der Zwangsverwaltung . . . . .	208	2335
4. Beschlagnahme bei Grundschatz und Hypothek . . . . .	220	2339
5. Beschlagnahme bei Eintragung einer Zwangshypothek . . . . .	232	2343
<b>XI. Mietpfändung und Schuldnerinsolvenz</b> . . . . .	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
<b>XII. Mietpfändung und Drittschuldnerinsolvenz</b> . . . . .	256	2350
<b>XIII. Mietpfändung und Nießbrauch</b> . . . . .	258	2351
<b>XIV. Mietpfändung wegen öffentlicher Lasten</b> . . . . .	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
<b>XV. Pfändung und Mietende</b> . . . . .	274	2356
1. Grundsatz . . . . .	274	2356
2. Gewerbliche Zwischenvermietung . . . . .	275	2356
3. Befristeter Mietvertrag . . . . .	278	2356

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

<b>I. Einleitung</b> . . . . .	1	2359
<b>II. Bereitschaft zur alternativen Streitbeilegung</b> . . . . .	11	2362
<b>III. Eignung zur alternativen Streitbeilegung</b> . . . . .	13	2363
1. Laufendes Mietverhältnis . . . . .	15	2363
2. Beendigung des Mietverhältnisses . . . . .	22	2364
3. Beendetes Mietverhältnis . . . . .	23	2365
<b>IV. Alternative Streitbeilegung im außergerichtlichen Bereich</b> . . . . .	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
<b>V. Alternative Streitbeilegung im Gerichtsverfahren</b> . . . . .	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
<b>VI. Kosten</b> . . . . .	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
<b>VII. Zusammenfassung</b> . . . . .	228	2402
<b>Stichwortverzeichnis</b> . . . . .	2403	