

Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XXXI
Literaturverzeichnis	XXXV

A. Gestaltungsberatung bei Mietverträgen

(Lützenkirchen/Leo)

	Rz.	Seite
I. Wohnraummietverträge (Lützenkirchen)	1	5
1. Vorüberlegungen	2	5
2. Wege zum Individualvertrag	41	17
3. Inhalt eines Individualmietvertrages über Wohnraum	51	21
4. Festlegen des Verhandlungsspielraumes	151	59
5. Die inhaltliche Umsetzung des Verhandlungsergebnisses	183	68
6. Entwerfen eines Formularvertrages über Wohnraum	187	88
7. Abschluss eines Formularvertrages über Wohnraum	212	122
II. Gewerberaummietverträge (Leo)	227	126
1. Vorüberlegungen	227	126
2. Die Erstellung eines Gewerberaummietvertrages	238	132
III. Verschulden bei Vertragsverhandlungen (Leo)	504	234
1. Typische Fallkonstellationen im Mietrecht	505	234
2. Ausschluss von Ansprüchen wegen Verschuldens bei Vertragsschluss bei Vorliegen von Sachmängeln	510	236

B. Allgemeine Fragen der Abwicklung mietrechtlicher Mandate

(Lützenkirchen)

I. Die Persönlichkeit des Mandanten und sein Interesse	1	238
II. Der querulatorische Mandant	7	240
1. Vermieterberatung gegenüber querulatorischen Mietern	9	241
2. Mieterberatung gegenüber querulatorischen Vermietern	21	246

	Rz.	Seite
III. Das rechtsschutzversicherte Mandat	29	248
1. Der Mandant	29	248
2. Die Abwicklung mit dem Rechtsschutzversicherer	33	250
IV. Die Erstberatung	50	255
1. Die Vorbereitung und Durchführung	50	255
2. Gebühren	60	257
V. Das Vorliegen des Mietvertrages	61	257
1. Der schriftliche Mietvertrag	62	258
2. Der konkludent abgeschlossene Mietvertrag	108	271
3. Der mündliche Mietvertrag	116	275
4. Wirksamkeit des Mietvertrages	131	279
5. Auslegung im Mietrecht	137	280
VI. Verstöße gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz	148	284
1. Grundlagen	148	284
2. Zeitlicher Anwendungsbereich	165	288
3. Ziele des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG)	171	289
4. Generelle Anwendbarkeit auf die Miete	175	290
5. Zivilrechtliches Benachteiligungsverbot	181	292
6. Rechtsfolgen	327	327
7. Antidiskriminierungsverbände	344	331
8. Prüfungsschema bei der Wohnraummiete	348	332

C. Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages

(Leo/Lützenkirchen)

I. Vorüberlegungen bei der Beratung im Zusammenhang mit Mietvertragsänderungen <i>(Leo)</i>	1	337
1. Besteht eine Anspruchsgrundlage für eine Änderung des Vertrages?	4	338
2. Herabsetzung der Miete bei Gewerberaummietverträgen	5	338
3. Formerfordernisse bei Vertragsänderungen	7	339
II. Wechsel in der Person des Vermieters <i>(Lützenkirchen)</i>	11	340
1. Veräußerung des Mietobjektes	12	340
2. Zwischenvermietung = Gewerbliche Weitervermietung	96	371

	Rz.	Seite
III. Wechsel in der Person des Mieters (Lützenkirchen)	134	382
1. Ausscheiden eines von zwei Mietern aus dem Mietvertrag	134	382
2. Nachmieterstellung am Beispiel eines Wohnraummietvertrages	230	411
3. Tod des Mieters bei Wohnraummiете	285	425
IV. Die Verlängerung befristeter Mietverträge über Wohnraum (Lützenkirchen)	374	450
1. Der Vertrag mit einfacher Befristung nach § 564c Abs. 1 BGB a.F.	374	450
2. Die qualifizierte Befristung nach § 564c Abs. 2 BGB a.F.	437	466
3. Die einfache Befristung durch wechselseitigen Kündigungsverzicht	503	482
4. Echter Zeitmietvertrag nach § 575 BGB	556	501

D. Miete
(Junker)

I. Die typische Beratungssituation	1	505
1. Überblick	1	505
2. Prüfung von Grundfragen (Checkliste)	2	506
II. Notwendige Ermittlungen und Feststellungen zu der vereinbarten Miete	10	508
1. Feststellung der Mietstruktur	10	508
2. Feststellung der konkreten Miethöhe	17	512
3. Umsatzsteuer	19	513
III. Fälligkeit der Miete	21	514
1. Die gesetzlichen Regelungen	22	515
2. Vorauszahlungsklauseln	23	515
IV. Erfüllung von Mietansprüchen	53	526
1. Überblick	53	526
2. Prüfung von Grundfragen (Checkliste)	56	528
3. Die gesetzlichen Regelungen (§§ 269, 270 BGB)	57	528
4. Abweichende vertragliche Vereinbarungen	58	529
5. Zahlungsart	62	531

	Rz.	Seite
6. Verrechnung von Zahlungen des Mieters	67	533
7. Mehrheit von Vermietern (Gläubigern) und Mietern (Schuldner)	71	535
V. Nichterfüllung – Zahlungsverzug	75	538
1. Kündigung wegen Zahlungsverzuges	75	538
2. Kündigung wegen laufend verspäteter Zahlungen	99	553
VI. Ermäßigung der Miete	102	554
1. Überblick	102	554
2. Minderung	107	555
3. Zurückbehaltungsrecht	114	557
4. Abweichung der tatsächlichen Fläche von der vertrag- lich vereinbarten/beschriebenen Fläche	123	560
5. Persönliche Verhinderung des Mieters (§ 537 BGB)	131	564
VII. Verjährung und Verwirkung von Mietforderungen des Vermieters und Rückerstattungsansprüchen des Mieters	140	568
1. Verjährung	140	568
2. Verwirkung	149	572
VIII. Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG	153	576
1. Überblick	153	576
2. Kernpunkte (Checkliste)	157	578
3. Die Tatbestandsmerkmale im Einzelnen und der notwendige Umfang des Sachvortrages	170	582
4. Rechtsfolgen	210	602
IX. Mietwucher	216a	605
X. Kostenmiete	217	606
1. Überblick	217	606
2. Entgelt, das die Kostenmiete überschreitet	219	607
3. Rechtsfolgen einer überhöhten Kostenmiete	220	608
4. Auskunftsanspruch des Mieters	226	609
XI. Miete und Mietprozess	227	609
1. Zuständigkeit	227	609
2. Klageantrag	228	609
3. Klage im Urkundenprozess	232	611

E. Beratung und Vertretung bei Mieterhöhungen

(Kunze/Walterscheidt/Dickersbach/Lützenkirchen)

	Rz.	Seite
I. Mieterhöhungen nach dem BGB <i>(Kunze)</i>	1	618
1. Beratungssituation	1	618
2. Erhöhungsmöglichkeiten	3	619
3. Ausschluss von Erhöhungen	5	619
4. Einvernehmliche Erhöhung	7	620
5. Notwendige Vorinformationen	9	621
II. Mieterhöhung nach § 558 BGB <i>(Kunze/Walterscheidt)</i> . .	10	621
1. Überlegungen bei der Beratung des Vermieters	10	621
2. Hinweise zur praktischen Umsetzung	106	653
3. Reaktionsmöglichkeiten des Mieters	119	658
4. Klage auf Zustimmung	135	665
III. Mieterhöhung nach § 559 BGB <i>(Kunze/Dickersbach)</i> . . .	161	675
1. Beratungssituation	161	675
2. Überlegungen bei der Vermieterberatung	162	686
3. Hinweise zur praktischen Umsetzung	174	690
4. Gegenargumente des Mieters	183	694
5. Gerichtliche Durchsetzung der Mieterhöhung nach § 559 BGB	195	698
6. Gerichtliche Abwehr der Mieterhöhung nach § 559 BGB .	202	700
IV. Mietänderungen nach § 560 BGB <i>(Kunze/Lützenkirchen)</i>	209	701
1. Beratungssituation	209	701
2. Überlegungen bei der Vermieterberatung	211	702
3. Hinweise zur praktischen Umsetzung	235	709
4. Reaktionsmöglichkeiten des Mieters	246	712
5. Gerichtliche Durchsetzung der Mieterhöhung	259	717
V. Mietvertraglich vorgesehene Mieterhöhungsmöglichkeiten <i>(Kunze/Lützenkirchen)</i>	264	718
1. Staffelmietvereinbarung	264	718
2. Indexmietvereinbarung	274	722
VI. Mieterhöhung bei preisgebundenem Wohnraum <i>(Lützenkirchen)</i>	298	729
1. Vermieterberatung	306	732
2. Mieterberatung	333	743

F. Geltendmachung und Abwehr von Gewährleistungsrechten
(Lützenkirchen)

	Rz.	Seite
I. Sachverhaltserfassung und Beratung über die Vorgehensweise	5	751
1. Mieterberatung	6	752
2. Vermieterberatung	171	870
II. Gewährleistung nach Ablauf der Mietzeit	222a	893
III. Prozessuales	223	894
1. Vertretung des Mieters	224	894
2. Vertretung des Vermieters im gerichtlichen Verfahren ...	255	905

G. Die Umsetzung einzelner mietrechtlicher Ansprüche
(Lützenkirchen)

I. Erlaubniserteilung	1	914
1. Tierhaltung im Wohnraum	3	914
2. Untermiete	37	927
3. Bauliche Veränderungen am Beispiel der Parabolantenne	154	961
II. Anspruch auf Leistung der vereinbarten Barkaution	192	973
1. Vermieterberatung	193	973
2. Mieterberatung	224	985
III. Besichtigungs- und Zutrittsrecht	231	987
1. Vermieterberatung	233	989
2. Mieterberatung	246	993
IV. Ausübung des Vermieterpfandrechts	254	995
1. Vermieterberatung	255	996
2. Mieterberatung	284	1007

H. Erhaltung der Mietsachen
(Dickersbach/Specht)

I. Erhaltungspflicht des Vermieters <i>(Dickersbach)</i>	1	1017
1. Instandhaltung	3	1018
2. Instandsetzung	5	1019

	Rz.	Seite
3. Schutz- und Verkehrssicherungspflicht	9	1021
4. Überprüfungspflichten des Vermieters	10	1021
5. Obergrenze	14	1023
6. Vermietete Eigentumswohnung	17	1024
7. Abweichende Vereinbarungen zur Instandhaltung und Instandsetzung	20	1025
8. Der Duldungsanspruch des Vermieters	44	1032
9. Mieterrechte bei Durchführung von Erhaltungs- maßnahmen	62	1039
II. Modernisierung durch den Vermieter nach § 554		
Abs. 2 BGB (<i>Dickersbach</i>)	68	1042
1. Allgemeines	70	1042
2. Anspruch auf Modernisierung	75	1044
3. Abgrenzung zu Erhaltungsmaßnahmen gem. § 554 Abs. 1 BGB	79	1045
4. Die Maßnahmen nach § 554 Abs. 2 BGB	81	1045
5. Die Darlegungs- und Mitteilungspflicht des Vermieters (§ 554 Abs. 3 S. 1 BGB)	93	1052
6. Inhalt der Duldungspflicht	123	1065
7. Wegfall der Duldungspflicht – Interessenabwägung (§ 554 Abs. 2 S. 2 und 3 BGB)	124	1066
8. Schadensersatz bei unberechtigter Verweigerung der Duldung	158	1077
9. Mieterrechte bei Maßnahmen nach § 554 Abs. 1 und 2 BGB	159	1077
10. Gerichtliche Durchsetzung von Ansprüchen	179	1084
III. Mietermodernisierung (<i>Dickersbach</i>)	193	1093
1. Duldungsanspruch	193	1093
2. Zustimmung des Vermieters	194	1093
3. Anspruch auf Zustimmung	195	1094
4. Weitere Voraussetzungen für die Zustimmung	198	1095
5. Konsequenzen der Mietermodernisierung bei fehlender vertraglicher Regelung im laufenden Mietverhältnis	203	1096
6. Vereinbarungen zur Mietermodernisierung	206	1097
7. Sonderfall: Barrierefreiheit	222	1105
8. Verwendungen des Mieters nach §§ 536a Abs. 2, 539 BGB	248	1113

	Rz.	Seite
9. Wegnahmerecht des Mieters nach § 539 Abs. 2 BGB	258	1117
10. Vereinbarungen im Zusammenhang mit der Wegnahme	265	1118
IV. Schönheitsreparaturen (<i>Specht</i>)	300	1119
1. Ausgangslage im Mandatsverhältnis	300	1119
2. Was gehört zu den Schönheitsreparaturen?	307	1122
3. Abgrenzung Schönheitsreparaturen – Schadensersatz . . .	340	1137
4. In welcher Qualität sind Schönheitsreparaturen auszuführen?	381	1157
5. Wer muss die Schönheitsreparaturen ausführen?	399	1164
6. Die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter	424	1176
7. Abreden zur Übertragung der Schönheitsreparaturen	468	1192
8. Die Beteiligung des Mieters an Renovierungskosten	538	1226
9. Welche Rechtsfolgen ergeben sich aus unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln?	561	1236
10. Wie kann auf unwirksame Schönheitsreparaturklauseln reagiert werden?	571	1239
11. Der Renovierungsanspruch des Vermieters während der Mietzeit	605	1254
12. Der Anspruch des Vermieters auf Kostenbeteiligung bei Vertragsende	641	1265
13. Die Geltendmachung der Schlussrenovierung durch den Vermieter	650	1269
14. Der Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen unterlassener Dekoration bei Ablauf des Mietvertrages	673	1277
15. Ansprüche des Vermieters bei geplantem Umbau	758	1306
16. Die Durchsetzung der Renovierungspflicht des Vermieters	768	1309
17. Abwehrstrategien des Mieters	782	1315
18. Schönheitsreparaturen und Kündigung des Mietvertrages	821	1327
19. Abstandsvereinbarungen zu Schönheitsreparaturen	828	1329
20. Schönheitsreparaturen und „Hartz IV“	831	1330
21. Schönheitsreparaturen im Mietprozess	834	1331
22. Vorschlag für eine Schönheitsreparaturklausel	872	1350

I. Die Abwehr von Vertragsverletzungen vor und während der Mietzeit

(Dickersbach)

	Rz.	Seite
I. Verletzungen der Gebrauchsgewährpflicht durch den Vermieter	2	1357
1. Beratung vor der Überlassung der Mietsache	12	1360
2. Die Überlassung der Mietsache	162a	1405
3. Beratung nach der Überlassung der Mietsache	163	1407
II. Vorvertragliche Auskunftspflichten	185a	1412
1. Auskunftspflichten des Vermieters	185c	1413
2. Auskunftspflichten des Mieters	185h	1416
III. Verletzung von Nebenpflichten durch den Vermieter während der Mietzeit	186	1420
1. Aufklärungspflichten	189	1420
2. Treuepflichten	195	1422
3. Fürsorgepflichten	196	1424
4. Konkurrenzschutzpflichten	197	1425
5. Reinigungs- und Verkehrssicherungspflichten	218	1440
6. Leistungspflichten	224	1446
7. Mieterberatung	228	1449
8. Vermieterberatung	236	1451
IV. Verletzung nachvertraglicher Pflichten durch den Vermieter	239a	1452
1. Geltendmachung unberechtigter Forderungen	239b	1452
2. Aufklärungspflichten bei unwirksamen AGB	239e	1453
3. Räumung durch den Vermieter	239h	1454
4. Versorgungssperre	239j	1454
5. Folgen des ausgeübten Vermieterpfandrechts	239o	1456
6. Mietschuldenfreiheitsbescheinigung	239s	1458
V. Rechtswidriges Verhalten des Mieters	240	1459
1. Beratung vor Überlassung der Mietsache	241	1459
2. Beratung nach Überlassung der Mietsache	247	1460
VI. Exkurs: Die „Mieterbegünstigungsklausel“	296a	1521

J. Beendigung des Mietvertrags

(Eisenhardt)

	Rz.	Seite
I. Modalitäten der Vertragsbeendigung	1	1527
1. Kündigung	2	1528
2. Rücktritt	7	1529
3. Anfechtung	11	1530
4. Beendigung durch Fristablauf	15	1532
5. Beendigung durch Bedingungseintritt	18	1533
6. Mietaufhebungsvereinbarung	20	1533
7. Umdeutung von Erklärungen	24	1534
II. Kündigung durch den Vermieter	33	1537
1. Überlegungen vor Kündigungsausspruch	33	1537
2. Grundsätze des Kündigungsausspruchs	47	1541
3. Ordentliche (fristgebundene) Kündigung	122	1569
4. Wohnraumkündigung aus berechtigtem Interesse, § 573 BGB	165	1580
5. Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	258	1615
6. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist (Sonderkündigungsrechte)	287	1644
7. Kündigungssperre im Insolvenzverfahren	298	1647
III. Beendigung des befristeten Mietvertrages durch den Vermieter	299	1648
IV. Die Räumungsklage	304	1650
1. Vorbereitung der Klageerhebung	304	1650
2. Zeitpunkt der Klageerhebung, insbesondere Klage auf künftige Räumung	312	1653
3. Inhalt der Klageschrift	316	1654
4. Abwendung der Klageabweisung durch rechtzeitige Nachbesserung	323	1656
5. Besonderheiten bei Widerspruch des Mieters gem. § 574 BGB	328	1658
V. Rechtswahrung des Mieters nach Empfang der Kündigung	337	1659
1. Beurteilung der Wirksamkeit der Kündigung	337	1659
2. Entwicklung eines Verteidigungskonzeptes	342	1660
3. Kündigungswiderspruch gem. § 574 BGB	351	1666

	Rz.	Seite
VI. Gerichtliche Rechtsverteidigung des Mieters	360	1669
1. Allgemeine und taktische Überlegungen	360	1669
2. Verteidigung gegen die Räumungsklage	366	1671
3. Negative Feststellungsklage des Mieters	410	1693
VII. Der gerichtliche Räumungsvergleich	418	1695
1. Grundsätze	418	1695
2. Inhalt des Vergleichs	419	1696
3. Widerruf des Vergleichs	421a	1697
4. Anfechtung des Vergleichs	422	1697
5. Zwangsvollstreckung aus dem Vergleich	423	1697
VIII. Kündigung durch den Mieter	424	1698
1. Überlegungen vor Kündigungsausspruch	424	1698
2. Grundsätze des Kündigungsausspruchs	426	1700
3. Ordentliche (fristgebundene) Kündigung	427	1700
4. Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	430	1702
5. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist (Sonderkündigungsrechte)	457	1721
IX. Beendigung des befristeten Mietvertrages durch den Mieter	475	1727
1. Vertragsgemäße Beendigung	475	1727
2. Vorzeitige Beendigung	480	1729
X. Beendigung durch Bedingungseintritt	490	1732
XI. Die Mietaufhebungsvereinbarung	492	1733
1. Grundsätze	492	1733
2. Form	496	1735
3. Inhalt	497	1736

K. Abwicklung beendeter Mietverträge
(Horst/Lützenkirchen)

I. Typische Mandatskonstellationen (Horst)	1	1742
II. Der Vermieter als Mandant (Horst/Lützenkirchen)	2	1743
1. Erstberatung	2	1743
2. Schlussfolgerungen	15	1748

	Rz.	Seite
3. Taktische Überlegungen	41	1755
4. Praktische Umsetzung von Ansprüchen	87	1770
5. Der Mieter befindet sich noch in der Wohnung	107	1775
6. Der Mieter ist ausgezogen, hat aber noch nicht übergeben	223	1817
7. Der Mieter ist ausgezogen und hat übergeben	234	1819
8. Der verschwundene Mieter	267	1828
9. Abwicklung nach dem Tod des Mieters	282	1833
10. Außergerichtliche Schadensregulierung	325	1844
11. Betriebskosten	366	1859
12. Kautions	375	1861
III. Der Mieter als Mandant (Horst)	402	1871
1. Erstberatung	403	1871
2. Schlussfolgerungen	404	1872
3. Taktische Überlegungen	405	1872
4. Praktische Umsetzung von Ansprüchen	453	1889
5. Abrechnung und Rückzahlung der Kautions	454	1889
6. Rückzahlung von Betriebskostenvorschüssen	472a	1896
7. Einbauten und Investitionen	473	1897
8. Rückerstattung von Mietvorauszahlungen, Baukosten- zuschüssen, Mieterdarlehen und überzahlter Miete	521	1908
9. Schadensersatzansprüche des Mieters	528	1910
IV. Anspruchsbeziehungen zwischen Vermieter – Vormieter und Nachmieter (Horst)	550	1916
1. Vertragliche Vereinbarungen	550	1916
2. Gesetzliche Ansprüche des Vormieters gegen den Nachmieter	566	1923

L. Betriebskosten (Lützenkirchen)

I. Begriff der Betriebskosten	1	1929
1. Allgemeines	2	1929
II. Die einzelnen Betriebskostenpositionen	24	1934
1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks	24	1934
2. Kosten der Wasserversorgung	30	1936

	Rz.	Seite
3. Kosten der Entwässerung	50	1941
4. Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges . .	58	1942
5. Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung	76	1947
6. Kosten der Gebäudereinigung und der Ungeziefer- bekämpfung	97	1953
7. Kosten der Gartenpflege	111	1956
8. Kosten der Beleuchtung	121	1959
9. Kosten der Schornsteinreinigung	128	1961
10. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	130	1961
11. Hauswart	138	1963
12. Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage . .	153	1968
13. Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage	156	1968
14. Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege	159	1969
15. Sonstige Betriebskosten	167	1970
III. Betriebskosten bei preisfreiem Wohnraum	174	1974
1. Vereinbarung der Umlagefähigkeit	174	1974
2. Pflicht zur Abrechnung	224	1986
3. Formelle Anforderungen an die Abrechnung	298	2004
4. Inhalt der Abrechnung	349	2017
5. Einwendungsausschluss	557	2071
6. Ausübung der Kontrollrechte durch den Mieter	579	2076
7. Schuldanerkenntnis durch Ausgleich des Saldos?	640	2090
8. Zurückbehaltungsrecht	642	2090
9. Rückforderung von Vorauszahlungen	658	2094
10. Verjährung	685	2100
11. Verwirkung	709	2105
12. Abweichende Vereinbarungen zu Betriebskosten	714	2108
13. Klage auf Abrechnung	715	2108
IV. Besonderheiten bei preisgebundenem Wohnraum	722	2109
1. Kosten der Einrichtung der Wäschepflege	724	2110
2. Mietstruktur	725	2110
3. Fälligkeit der Nachforderung	732	2111
4. Neue Betriebskosten	734	2112
5. Form der Abrechnung	735	2112

	Rz.	Seite
6. Gemischte Nutzung	737	2113
7. Nachbelastung	740	2113
8. Geltung der Einwendungsfrist?	742	2113
9. Ausübung des Kontrollrechts	744	2114
10. Umlageschlüssel	753	2116
V. Nebenkosten bei der Gewerberaummiete	759	2118
1. Pflicht zur Abrechnung	762	2118
2. Vorbereitung der Belegprüfung	767	2120
3. Besonderheiten bei der Belegprüfung	792	2128
4. Checkliste: Prüfung der Abrechnungsvoraussetzungen ..	807	2131
VI. Einzelne Probleme zu Heiz- und Warmwasserkosten ...	808	2132
1. Anspruch auf verbrauchsabhängige Abrechnung	809	2132
2. Umlegbare Kosten	818	2134
3. Umlagemaßstab	853	2143
4. Plausibilitätskontrolle	887	2151
5. Darstellung der Abrechnung	890	2151
6. Mieterwechsel während der Abrechnungsperiode	891	2152
7. Kürzungsrecht	894	2153
VII. Die unterlassene oder verweigerete Ablesung	902	2155
1. Ausgangssituation	902	2155
2. Rechtliche Aspekte	905	2155

M. Besondere Probleme des Mietprozesses *(N. Schneider)*

I. Einleitung	1	2159
II. Obligatorisches Streitschlichtungsverfahren (§ 15a EGZPO)	7	2162
1. Gesetzeslage	7	2162
2. Anwendungsbereich	9	2164
3. Entbehrlichkeit	17	2165
4. Vollstreckungstitel	23	2167
5. Kostenentscheidung und -erstattung	24	2167
III. Mahnverfahren (§§ 688 ff. ZPO)	27	2167
1. Fälliger Zahlungsanspruch	28	2168

	Rz.	Seite
2. Hinreichende Individualisierung	29	2168
3. Zutreffende Angabe des Abgabegerichts	35	2171
4. Antrag auf Durchführung des streitigen Verfahrens	37	2171
5. Weiteres Verfahren nach Widerspruch und Einspruch	38	2172
IV. Rechtsstreit	40	2173
1. Einleitung	40	2173
2. Sachliche Zuständigkeit	41	2174
3. Örtliche Zuständigkeit	78	2182
4. Die Parteien	85	2183
5. Verfahren	116	2193
6. Besondere Klage- und Verfahrensarten	128	2195
V. Gehörsrüge (§ 321a ZPO)	251	2237
VI. Berufung	259	2238
1. Übersicht	259	2238
2. Wertabhängige Berufung (§ 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO)	264	2241
3. Zulassungsberufung (§ 511 Abs. 2 Nr. 2 ZPO)	276	2244
VII. Revisionsverfahren (§§ 543 ff. ZPO)	280	2246
1. Revision (§ 543 ZPO)	280	2246
2. Nichtzulassungsbeschwerde (§ 544 ZPO)	284	2247
3. Sprungrevision (§ 566 ZPO)	285	2247
VIII. Rechtsentscheid	286	2247
IX. Rechtsbeschwerde	287	2248
X. Selbständiges Beweisverfahren (§ 485 ff. ZPO)	296	2249
1. Übersicht	296	2249
2. Rechtliches Interesse	300	2251
3. Zuständigkeit	302	2251
4. Verjährungshemmende Wirkung	303	2252
5. Antrag	304	2252
6. Begründung und Glaubhaftmachung	305	2253
7. Beendigung des Verfahrens	306a	2254
8. Sonderfälle	307	2254
9. Rechte des Antragsgegners	317	2256
10. Streitverkündung	320	2258
11. Frist zur Klageerhebung	321	2258
12. Kostenentscheidung	325	2259

	Rz.	Seite
XI. Einstweiliger Rechtsschutz	327	2263
1. Einstweilige Verfügung	327	2263
2. Arrest	363	2278
XII. Besonderheiten der Kostenentscheidung in Mietsachen	365	2279
1. Übersicht	365	2279
2. Kostenbefreiendes Anerkenntnis (§ 93 ZPO)	367	2279
3. Die Sonderregelung des § 93b ZPO	376	2281
XIII. Kostenerstattung	383	2282
XIV. Anhang: Materiell-rechtlicher Kostenerstattungsanspruch	385	2282
XV. Zwangsvollstreckung	396	2284
1. Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen	396	2284
2. Vollstreckung vertretbarer Handlungen	405	2286
3. Vollstreckung auf Duldung oder Unterlassung	409	2287
4. Vollstreckung wegen nicht vertretbarer Handlungen	413	2289
5. Räumungsvollstreckung	416	2289
6. Kosten der Vollstreckung	470	2305

N. Rechtsanwaltsvergütung

(N. Schneider)

I. Rechtsanwaltsvergütung in Mietsachen	1	2313
1. Einleitung	1	2313
2. Allgemeine Vorschriften	5	2315
3. Allgemeine Gebühren (Teil 1 VV RVG)	56	2340
4. Beratung (§ 34 RVG)	83	2348
5. Prüfung der Erfolgsaussicht eines Rechtsmittels (Nrn. 2100 ff. VV RVG)	93	2351
6. Außergerichtliche Vertretung (Nr. 2300 VV RVG)	98b	2352
7. Vertretung in Verwaltungsverfahren (Nrn. 2300, 2301 VV RVG, Nrn. 2400 ff. VV RVG)	117	2357
8. Schlichtungsverfahren (Nr. 2303 VV RVG)	126	2358
9. Beratungshilfe	132	2360
10. Mahnverfahren (Nrn. 3305 ff. VV RVG)	134	2361
11. Rechtsstreit erster Instanz (Nrn. 3100 ff. VV RVG)	144	2363

	Rz.	Seite
12. Berufung (Nrn. 3200 ff. VV RVG)	171	2378
13. Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision	182	2380
14. Revision (Nrn. 3206 ff. VV RVG)	189	2381
15. Rechtsbeschwerde	200	2383
16. Beschwerde	203	2383
17. Erinnerungsverfahren	209	2384
18. Gehörsrüge	214	2385
19. Selbständiges Beweisverfahren	219	2386
20. Urkundenverfahren	225	2388
21. Arrest- und einstweilige Verfügungsverfahren	229	2389
22. Verfahren vor dem Prozessgericht oder dem Amtsgericht auf Bewilligung, Verlängerung oder Verkürzung einer Räumungsfrist (§§ 721, 794a ZPO)	231	2390
23. Einstellung der Zwangsvollstreckung	241	2392
24. Verfahren auf Vollstreckbarerklärung	242	2392
25. Prozesskostenhilfe-Prüfungsverfahren	247	2394
26. Verkehrsanwalt	254	2394
27. Terminsvertreter	265	2396
28. Einzelstätigkeiten	272	2398
29. Zwangsvollstreckung	276	2398
30. Strafsachen (Teil 4 VV RVG)	296	2403
31. Bußgeldsachen (Teil 5 VV RVG)	297	2403
32. Auslagen (Teil 7 VV RVG)	298	2403
33. Beitreibung der Vergütung	312	2407
34. Anrechnung der Geschäftgebühr im Kostenfestsetzungs- verfahren	315a	2408
35. Anrechnung der Geschäftgebühr in Prozesskosten- hilfemandaten	315h	2412
II. Gerichtskosten	316	2415
1. Mahnverfahren	316a	2415
2. Erstinstanzliches Prozessverfahren	317	2415
3. Schlichtungsverfahren nach § 15a EGZPO	335	2419
4. Selbständiges Beweisverfahren	336	2419
5. Berufung	337	2420
6. Nichtzulassungsbeschwerde	359	2425
7. Revision	360	2425
8. Rechtsbeschwerde nach § 574 ZPO	361	2426

	Rz.	Seite
9. Allgemeine Beschwerde	362	2426
10. Arrest- und einstweilige Verfügungsverfahren	364	2427
11. Zwangsversteigerung	370a	2428
III. Streitwert – Gegenstandswert	371	2428
1. Einleitung	371	2428
2. Bestimmung des Streitwerts für die Gerichtsgebühren . .	373	2428
3. Bestimmung des Streitwerts für die Anwaltsgebühren . .	385	2433
IV. Streitwert-ABC	399	2437
1. AGB-Kontrolle	399	2437
2. Antenne, Beseitigung oder Duldung	400	2437
3. Anwaltskosten, Miteinklagen	410	2439
4. Aufnahme eines Lebensgefährten	413	2443
5. Aufwendungen	414	2443
6. Barrierefreiheit	418	2444
7. Beheizung	419	2444
8. Berufung	420	2444
9. Beseitigung	425	2445
10. Besichtigung	428	2446
11. Bestehen eines Mietverhältnisses	432	2446
11a. Betriebspflicht	434a	2447
12. Betriebskosten	435	2447
13. Beweisverfahren	449	2450
14. Duldung von Instandsetzungs- oder Mängelbeseiti- gungsarbeiten	450	2451
15. Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	451	2451
16. Einstweilige Verfügung	452	2451
17. Feststellungsklage, negative	454	2452
18. Feststellungsklage, positive	455	2453
19. Fortsetzungsverlangen	460	2454
20. Gebrauchsüberlassung	464	2454
21. Gebrauchsüberlassung an Dritte	465	2455
22. Hausordnung	467	2455
23. Haustürschlüssel	468	2456
24. Herausgabe	470	2456
25. Jahresmiete	485a	2460
26. Kautions	485b	2460

	Rz.	Seite
27. Klage und Widerklage	486	2460
28. Klagenhäufung, Räumungsrechtsstreit und Zahlung	490	2461
29. Kündigung	491	2461
30. Mängelbeseitigung/Instandhaltungsmaßnahmen	492	2462
31. Mietaufhebungsvertrag	494	2462
32. Miete	494a	2463
33. Mieterhöhung	495	2463
34. Mietpreisüberhöhung	505	2465
35. Mietsicherheit	506	2466
36. Mietvertrag	527	2470
37. Mietvorauszahlungen	532	2471
38. Mietzins/Miete	539	2472
39. Mietzahlungsklage	542	2473
40. Minderung	556	2476
41. Nutzungsentschädigung	563	2478
42. Option	565	2478
43. Pfandrecht	567	2479
44. Räum- und Streudienst	567a	2479
45. Räumung	567b	2479
46. Räumungsfrist	568	2479
47. Räumungsvollstreckung	570	2480
48. Schadensersatz wegen Nichtzustimmung zur Vermietung	571	2480
49. Teilkündigung/Teil-Räumungsanspruch	572	2480
50. Umzugsbeihilfe	573	2481
51. Unterlassungsansprüche wegen vertragswidrigen Gebrauchs	575	2481
52. Untermiete	576	2482
53. Vergleich	579	2482
54. Vollstreckungsschutz	583	2483
55. Vorkaufsrecht des Mieters	584	2483
56. Winterdienst	588	2484
57. Zustimmung zur Kündigung	589	2484
58. Zustimmung zur Vermietung	589a	2485
59. Zutritt	590	2485
60. Zwangsvollstreckung	591	2485

O. Mietrecht und Zwangsverwaltung

(Walke)

	Rz.	Seite
I. Was ist Zwangsverwaltung?	1	2488
II. Ziele der Zwangsverwaltung vs. Mieterinteressen	5	2489
III. Der Ablauf des Verfahrens im Überblick	11	2491
1. Antrag	12	2491
2. Zwangsverwalter	22	2493
3. Haftung des Zwangsverwalters	36	2495
4. Prozessführungsbefugnis des Zwangsverwalters	39	2496
5. Beendigung der Zwangsverwaltung	48	2498
IV. Welche Informationen werden vor der Beratung benötigt?	51	2499
V. Beratung des Mieters	55	2500
1. Zwangsverwaltung während des laufenden Mietverhältnisses	55	2500
2. Welche Zahlungen hat der Mieter an den Zwangsverwalter zu leisten?	85	2505
3. Ansprüche des Mieters gegen den Zwangsverwalter	118	2513
VI. Mietverträge, die während der Zwangsverwaltung geschlossen werden	153	2521
1. Pflicht des Zwangsverwalters zur optimalen Nutzung des Objekts	153	2521
2. Hinweise und Form nach § 6 ZwVwV	154	2521
3. Schutz des Gewerberaummieters für den Fall der Versteigerung des Objekts	156	2522
4. Schutz des Wohnraummieters für den Fall der Versteigerung	158	2522
VII. Beratung des Vermieters	161	2523
1. Der Vermieter ist als Schuldner geschützt	161	2523
2. Wer kann als Vermieter von der Zwangsverwaltung betroffen sein?	163	2524
3. Schutz des Bestands des Objekts und seiner Nutzung	167	2524
4. Mitwirkung des Vermieters/Herausgabe von Unterlagen	177	2526

P. Das Mietverhältnis in der Insolvenz

(Gemeinhardt/Weber)

	Rz.	Seite
I. Grundzüge des Insolvenzrechts aus mietrechtlicher Sicht	1	2529
1. Einleitung des Verfahrens	6	2534
2. Vorläufige Insolvenzverwaltung	26	2541
3. Das eröffnete Verfahren	51	2548
4. Verwertung und Verteilung der Insolvenzmasse	124	2572
5. Insolvenzplanverfahren	128	2574
6. Eigenverwaltung	138	2578
7. Restschuldbefreiung	139	2578
8. Verbraucherinsolvenzverfahren	143	2579
II. Insolvenz des Gewerberaummieters	147	2581
1. Überlegungen bei der Beratung des Vermieters	147	2581
2. Rechtshandlungen vor Antragstellung	148	2581
3. Eröffnungsverfahren	154	2583
4. Eröffnetes Verfahren	181	2591
III. Besonderheiten bei der Insolvenz des Wohnraummieters	214	2604
1. Überlegungen bei der Beratung des Vermieters	214	2604
2. Fortbestehen des Vertrages, Überleitung auf den Schuldner	216	2606
3. Kündigung von Genossenschaftsanteilen	218c	2607
4. Wohnung und Gewerbe	219	2608
5. Freigabe	220	2608
6. Insolvenzforderung und Masseverbindlichkeit	221	2608
7. Kündigung durch den Vermieter	221a	2609
8. Eigenbedarfskündigung	221e	2610
9. Abwicklung des Mietverhältnisses nach Vertragsende	224	2610
10. Anmeldung von Forderungen	226a	2612
11. Restschuldbefreiung	227	2612
IV. Insolvenz des Vermieters	228	2613
1. Überlegungen bei der Beratung des Mieters	228	2613
2. Eröffnungsverfahren	230	2614
3. Eröffnetes Verfahren	241	2616
4. Begründung neuer Mietverhältnisse durch den Insolvenzverwalter	263	2623

Q. Die Zwangsvollstreckung aus Zahlungstiteln in Mietforderungen

(Specht)

	Rz.	Seite
I. Einleitung	1	2627
II. Die Mietforderung als Beschlagnahmeobjekt in der Zwangsvollstreckung	4	2627
1. Allgemeines	4	2627
2. Die Pfändbarkeit von Mietforderungen	7	2628
3. Pfändbare Mietzahlungsansprüche des Vermieters	8	2629
4. Pfändbare Mietzahlungsansprüche des Mieters	36	2641
III. Das Verfahren bei Pfändung einer Mietforderung	45	2645
1. Allgemeines	45	2645
2. Vollstreckungsantrag	46	2645
3. Rechtsschutzbedürfnis	48	2646
4. Zuständigkeit	49	2646
5. Prüfung der Forderung	50	2647
6. Inhalt des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses	51	2647
7. Zustellung	55	2649
8. Rechtsmittel und Rechtsbehelfe	58	2650
9. Erlöschen des Pfändungspfandrechts	62	2651
IV. Besonderheiten bei der Pfändung von Mietforderungen ..	63	2651
1. Vollstreckungsschuldner = Gläubiger der Mietforderung	63	2651
2. Pfändung einer Mietforderung bei Mehrheit von Vollstreckungsschuldnern	70	2654
3. Pfändung einer Mietforderung bei Drittschuldner- mehrheit	76	2656
4. Pfändung einer bereits gepfändeten Mietforderung	80	2657
5. Die Überpfändung	88	2660
V. Die Wirkungen einer Mietpfändung	93	2662
1. Beschlagnahme und Pfändungspfandrecht	93	2662
2. Stellung des Vollstreckungsgläubigers	96	2663
3. Stellung des Vollstreckungsschuldners	101	2664
4. Stellung des Drittschuldners	104	2665
5. Stellung des weiteren Vollstreckungsgläubigers	116	2669

	Rz.	Seite
VI. Auskunfts- und Herausgabepflichten des Schuldners . . .	117	2669
1. Die Herausgabe von Urkunden	118	2669
2. Die Pflicht zur Auskunftserteilung	123	2671
VII. Pfändungsschutz zugunsten des Vermieters nach § 851b ZPO	126	2673
1. Allgemeines	126	2673
2. Verfahren	134	2675
3. Mustertext	136	2676
VIII. Die Drittschuldnererklärung	137	2677
1. Allgemeines	137	2677
2. Zeitlicher Rahmen	138	2678
3. Umfang der Auskunftsverpflichtung	140	2679
4. Mustertext	145	2680
5. Verletzung der Auskunftsverpflichtung	146	2680
6. Mustertext	148	2681
IX. Die Einziehungsklage	149	2682
1. Allgemeines	149	2682
2. Mustertext	155	2684
X. Zusammentreffen von Mietpfändung und Grundstücksbeschlagnahme	156	2685
1. Allgemeines	156	2685
2. Beschlagnahme bei Zwangsversteigerung	159	2686
3. Beschlagnahme durch Anordnung der Zwangsverwaltung	161	2687
4. Beschlagnahme bei Grundschuld und Hypothek	170	2690
5. Beschlagnahme bei Eintragung einer Zwangshypothek	182	2694
XI. Mietpfändung und Schuldnerinsolvenz	184	2695
1. Allgemeines	185	2695
2. Pfändung durch persönlichen Gläubiger	186	2696
3. Pfändung durch dinglichen Gläubiger	190	2698
4. Vermieterinsolvenz und Zwangsverwaltung	192	2698
XII. Mietpfändung und Drittschuldnerinsolvenz	197	2700
XIII. Mietpfändung und Nießbrauch	199	2701

	Rz.	Seite
XIV. Mietpfändung wegen öffentlicher Lasten	206	2704
1. Pfändungsvorrang für öffentliche Grundstückslasten . . .	206	2704
2. Begriffsdefinition	208	2704
3. Voraussetzungen des Pfändungsvorrangs	211	2705
4. Folgen des Pfändungsvorrangs	212	2706
XV. Pfändung und Mietende	214	2706
 Stichwortverzeichnis		2709