

Inhalt

Abkürzungsverzeichnis	12
Vorwort	13
A. Ungeklärte Eigentumsfragen: Was ist zu tun?	15
I. Tabellarische Fallübersicht Grundstücke	16
II. Allgemeine Grundsätze der Eigentumsfragen	17
1. Vermögenswerte: Was erhält man zurück? Grundstücke — Unternehmen — Sonstige Vermögensgegenstände	17
2. Enteignungswellen 1933—1990	18
2.1 NS-Zeit (1933—1945)	18
2.2 SBZ-Zeit (1945—1949)	18
2.3 DDR-Zeit (1949—1990)	19
3. Wiedergutmachungsregelung	20
3.1 Restitution (Rückübertragung)	20
3.2 Entschädigung anstelle der Restitution	21
3.3 Restitutions- und Entschädigungsausschluß	22
3.4 Entschädigung (Referentenentwurf)	22
4. Nachweise	23
4.1 Grundbuch	23
4.2 Erbschein	24
4.3 Sonstige Nachweise	24
5. Verfahren	24
5.1 Behörden	24
5.2 Beteiligte	25
5.3 Rechtsmittel	26
6. Antrag gestellt: Wie geht es weiter?	26
III. Einzelne Fallgruppen	
Lösungen — Arbeitshilfen — Tips	28

1.	Einführung	
	Übersicht — Arbeitsanleitung	28
1.1	Treuhandverwaltung	29
1.2	Enteignungen und Übergang ins Volkseigentum	29
1.3	Enteignungen, für die ein Ausschlußtatbestand vorliegt	29
1.4	Enteignungen mit Entschädigungszahlungen nach DDR-Recht	30
1.5	Allgemeine Grundsätze bei Wiedergutmachung	30
2.	Aufhebung der staatlichen Treuhandverwaltung	31
3.	Wann ist Rückübertragung (Restitution) gegeben?	32
3.1	Entschädigungslose Enteignung	32
3.2	Eigentumsverlust infolge Überschuldung	34
3.3	Eigentumsverlust infolge unlauterer Machenschaften	35
3.4	Enteignungen mit geringeren Entschädigungszahlungen als nach DDR-Gesetzen	37
3.5	Rechtsstaatswidrige Entscheidungen	38
B.	Mietrecht	41
I.	Sonderregelungen in den neuen Bundesländern durch Einigungsvertrag (EV)	
	Überleitung von Bundesrecht — Sonderregelungen im Mietrecht — Rechtsgrundlagen	41
II.	Kündigung bzw. Beendigung von Mietverhältnissen	
	Stichtag 3. 10. 1991 — unterschiedliche Kündigungsschutzbestimmungen	42
1.	Unterscheidung: Neumietverhältnisse/ Altmietverhältnisse	42
2.	Übersicht: Beendigung bzw. Kündigung von Mietverhältnissen	
	Aufhebung — Zeitablauf — Kündigung	43
3.	Aufhebungsvertrag: Keine Sonderregelung für Altmietverträge	43
4.	Zeitablauf: Keine Sonderregelung für Altmietverträge	44

5.	Außerordentliche Kündigung: Keine Sonderregelung für Altmietverträge	45
5.1	Gründe für Vermieter: Wann kann er kündigen?	45
5.2	Gründe für Mieter: Wann kann er kündigen?	48
5.3	Kündigungserklärung: Wie muß er kündigen?	49
5.4	Abwehrrechte für Vermieter und Mieter	49
6.	Ordentliche Kündigung	51
6.1	Neumietverhältnisse: BGB — Kündigungsschutzbestimmungen	51
6.1.1	Kündigungsschutz, § 564 b BGB — insbesondere Eigenbedarf	51
6.1.2	Sozialklausel, § 556 a BGB: Härteklausel für Mieter ..	52
6.1.3	Kündigungsfristen, § 565 BGB	53
6.2	Erweiterter Kündigungsschutz auf Grund EV für Altmietverhältnisse	53
6.2.1	Wohnraum: Eingeschränkte Vermieterrechte	54
6.2.2	Gewerberaum: Erweiterte Schutzworschriften für Mieter	55
6.3	Verlängerte Kündigungsfristen der BGB-Vorschriften	56
III.	Mieterhöhung bei »Neubauwohnungen«	
	Fertigstellung bzw. Wiedererrichtung ab 3. 10. 1990	57
1.	Übersicht über die Erhöhungsmöglichkeiten für Neubauwohnungen	57
2.	Erhöhungsmöglichkeiten im einzelnen	58
2.1	Mieterhöhung im Vergleichsmietverfahren, § 2 MiethöheG	58
2.2	Modernisierungserhöhung, § 3 MiethöheG	59
2.3	Betriebskostenerhöhung, § 4 MiethöheG	60
2.4	Kapitalkostenerhöhung, § 5 MiethöheG	60
2.5	Erhöhung nach Staffelmietvereinbarung, § 10 MiethöheG	61
IV.	Mieterhöhung bei preisgebundenen »Altbauwohnungen«	
	Fertigstellung bzw. Wiedererrichtung vor 3. 10. 1990	62

I.	Mieterhöhungsmöglichkeiten für Altbauwohnungen	62
1.1	Vorgesehene Mieterhöhungsmöglichkeiten,	
	§ 11 MiethöheG	62
1.2	Bislang schon mögliche Mieterhöhungsmöglichkeiten	63
1.3	Ab 1. 10. 1991 mögliche Mieterhöhungsmöglichkeiten	63
2.	Modernisierungserhöhung, § 3 MiethöheG	63
3.	Erste Grundmietenverordnung (1. GrundMV)	70
3.1	Für welche Wohnungen gilt die 1. GrundMV?	70
3.2	Technik der Mieterhöhung: Wie wird erhöht?	70
3.3	Erhöhungserklärung	81
3.4	Wirkung der Erhöhungserklärung	83
4.	Betriebskosten-Umlageverordnung (BetrKostUV)	84
4.1	Gesetzliche Grundlagen — Geltungsbereich	84
4.2	Umlageerklärung	86
4.3	Technik der Betriebskostenumlage	87
4.4	Wirkung der Betriebskostenumlageerklärung	92
5.	Einmalige Chance Umstellung von Bruttomiete auf Nettomiete	92
V.	Umstellung von Altmietverträgen, inhaltliche Ausgestaltung von Neumietverträgen	93
1.	Fragen zur Umstellung von Altmietverträgen	93
2.	Tips für die Gestaltung von Neumietverträgen	96
VI.	Wohngeld	97
1.	Allgemeines	97
1.1	Vereinfachtes Wohngeldrecht ab 1. 10. 1991	97
1.2	Rechtsgrundlagen für die Wohngeldgewährung	97
1.3	Überleitungsregelungen für Anträge vor dem 1. 10. 1991 und ab 1. 2. 1993	98
2.	Was ist Wohngeld?	99
3.	Wohngeldberechtigung: Wer hat Anspruch?	100
4.	Voraussetzung für die Gewährung von Wohngeld	100

4.1	Familienmitglieder: Wer gehört dazu? Haushaltsvorstand — berücksichtigungsfähige Familienmitglieder — Nichtfamilienmitglieder	101
4.2	Familieneinkommen: Wie wird es ermittelt? Begriff des Jahreseinkommens — Ermittlung des Jahreseinkommens	102
4.3	Miete/Belastung: Welche Miete ist anzusetzen? Miete — Belastung — zu berücksichtigende Miete/Belastung	105
5.	Zuschlag für Heiz- und Warmwasserkosten	107
6.	Höhe des Wohngeldanspruchs	108
7.	Allgemeine Ablehnungsgründe	108
8.	Wohngeldverfahren	109
8.1	Antrag	109
8.2	Antragsberechtigung	110
8.3	Auskunftspflichten	110
8.4	Entscheidung der Behörde	111
8.5	Rechtsmittel	111
9.	Bewilligungszeitraum	111
10.	Wiederholungszeitraum	112
11.	Erhöhung von laufendem Wohngeld	112
12.	Wegfall des Wohngeldanspruchs	113
13.	Zahlung des Wohngeldes	114
14.	Sonderregelung für Sozialhilfeempfänger	114
15.	Berechnungsbeispiele	116
C.	Gesetzestexte (im Auszug) und Tabellen	119
	Vermögensgesetz mit Erläuterungen	120
	BGB-Kündigungsvorschriften	147
	Kündigungsvorschriften — Einigungsvertrag	155
	Zweite Berechnungsverordnung	157
	Miethöhegesetz	159
	Erste Grundmietenverordnung	163
	Betriebskosten-Umlageverordnung	164
	Betriebskostenaufstellung	167

Wohngeldsondergesetz	171
Wohngeldtabellen	178
D. Adressen	187
1. Arbeits- und Interessengemeinschaften	188
2. Bundes- u. Landesämter	189
3. Treuhandanstalt und Außenstellen	190
4. Haus- und Grundbesitzervereine	191
5. Mietervereine	195
E. Muster	199
Eigentumsfragen	
1. Checkliste: Bearbeitungsbogen	200
2. Checkliste: Erbrecht	201
3. Mahnung Vermögensamt	204
4. Auskunft Vermögensamt	205
5. Widerspruch	206
6. Anschreiben Wohnungsgesellschaften	207
7. Anschreiben Mieter	208
8. Antwortschreiben Mieter	209
9. Grundbuchauskunft	210
Mietrecht	
10. Mieterhöhungsverlangen	211
11. Widerspruch Mieter: Mieterhöhungsverlangen	217
12. Mustermietvertrag	219
13. Modernisierungsankündigung	236
14. Mieterhöhung: Modernisierung	237
15. Widerspruch Mieter: Modernisierung	239
16. Abmahnung Mieter: (vertragswidriger Gebrauch)	240
17. Widerspruch Mieter: (Abmahnung)	241
18. Fristlose Kündigung des Vermieters	242
19. Widerspruch Mieter gegen fristlose Kündigung	243
20. Kündigung: Eigenbedarf vor 1. 1. 1993	244
21. Widerspruch: Mieter (Eigenbedarf) vor 1. 1. 1993	245
22. Kündigung: Eigenbedarf nach 31. 12. 1992	246
23. Widerspruch Mieter (Eigenbedarf) nach 31. 12. 1992	247

24.	Gewerberäumkündigung	248
25.	Widerspruch: Gewerberäumkündigung	249
Wohngeld und Sonstiges		
26.	Checkliste: Unterlagen Wohngeldantrag	250
27.	Übergabeprotokoll	251
Literaturverzeichnis		254