

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	19
Teil 1 Einführung	25
Kapitel 1 Einleitung	25
§ 1 Der Forschungsstand	27
§ 2 Interdisziplinäre Rechtsdogmatik	30
A. Rechtsdogmatik	31
B. Gefahren rechtsdogmatischer Ansätze	35
I. Singularität	35
II. Intransparenz	36
III. Unwissenschaftlichkeit	38
C. Interdisziplinarität	38
D. Gefahren interdisziplinärer Ansätze	41
I. Entrechtlichung	41
II. Verrechtlichung	45
III. Überforderung	45
E. Methode der interdisziplinären Rechtsdogmatik	46
I. Rechtsdogmatische Operationen	47
II. Stufen der Rechtsanwendung	48
III. Anknüpfungspunkte der Integration	51
§ 3 Zusammenfassung und Methodischer Aufbau	54
A. Eine sozialtheoretische Betrachtung	55
B. Eine interdisziplinäre Konsistenzialisierung	55
C. Ein Ausblick auf die (Re-)Konkretisierung	57
Kapitel 2 Das Zuhause – eine sozialtheoretische Betrachtung	59
§ 1 Der Raum	61
A. Die Skalierung des Raumes	61
B. Die Eigenschaften des Raumes	62
§ 2 Das Erleben	64
A. Leiblichkeit und Emotionalität	64
	9

B. Performativität	65
§ 3 Die Dimensionen	68
A. Die territoriale Dimension	71
I. Sicherheit	72
II. Privatheit	73
B. Die identitätsstiftende Dimension	75
I. Unterscheidbarkeit	76
II. Kontinuität	78
III. Selbstachtung	79
IV. Selbstwirksamkeit	80
C. Die soziale Dimension	81
I. Soziale Bindungen innerhalb des Zuhause	82
II. Soziale Bindungen außerhalb des Zuhause	83
§ 4 Die Dispositionen	84
A. Geschlecht	85
B. Alter	87
C. Behinderungen	89
D. Rassismuserfahrung	90
E. Migrationserfahrung	92
F. Einkommen	93
§ 5 Zusammenfassung – Die sozialtheoretischen Erkenntnisse	95
Kapitel 3 Das Zuhause der Grund- und Menschenrechte	97
§ 1 Die Grundrechte im Bürgerlichen Gesetzbuch	97
A. Art. 2 Abs. 1 i. V. m. Art. 1 Abs. 1 GG	97
B. Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG	100
C. Art. 6 Abs. 1 GG	103
D. Art. 13 Abs. 1 GG	106
E. Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG	108
F. Art. 3 GG	112
G. Die Wirkung der Grundrechte im Bürgerlichen Gesetzbuch	112
§ 2 Die Menschenrechte im Bürgerlichen Gesetzbuch	114
A. Europäische Menschenrechtskonvention (EMRK)	115
B. Europäische Charta der Grundrechte (GRCh)	118
C. Internationaler Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte (IPWSKR)	120

§ 3 Zusammenfassung – Wertentscheidungen im Bürgerlichen Gesetzbuch	122
Teil 2 Das Wohnen im Eigenheim	125
Kapitel 4 Der Erwerb des Eigenheims	125
§ 1 Die Suche nach Wohnraum	126
A. Rechtliche Regelung	126
B. Sozialtheoretische und grundrechtliche Perspektive	129
§ 2 Die Finanzierung des Eigenheims	131
A. Rechtliche Regelung	131
I. Die Grundlagen	132
II. Der Anwendungsbereich	134
III. Die Vorschriften im Einzelnen	136
1. Informationspflichten als Schutzvorschriften	136
2. Schutzvorschriften bei Abtretung der Darlehensgeber*innen	137
3. Schutzvorschriften bei Verzug und Kündigung	138
4. Kreditwürdigkeitsprüfung	140
B. Sozialtheoretische und grundrechtliche Perspektive	143
I. Der Umgang mit Wohn- und anderen Immobilien	145
II. Die Kreditwürdigkeitsprüfung und Gleichheitsrechte	146
III. Der Immobilienverzehrvertrag	151
§ 3 Der Bau des Eigenheims	152
A. Rechtliche Regelung	152
B. Sozialtheoretische und grundrechtliche Perspektive	155
§ 4 Zwischenergebnis – Erwerb des Eigenheims	157
Kapitel 5 Die Substanz und Nutzung des Eigenheims	159
§ 1 Das Schadensrecht	160
A. Rechtliche Regelung	160
I. Der materielle Nutzungersatzanspruch	160
1. Kein anderweitiger Ersatz	161
2. Zweifache Wirtschaftlichkeit	161
3. Eingriff	163
4. Fühlbarkeit	164
II. Der immaterielle Entschädigungsanspruch	164

B.	Sozialtheoretische und grundrechtliche Perspektive	167
I.	Von eigenwirtschaftlicher Lebenshaltung zu zentraler Lebensführung	167
II.	Grundrechtliche Anknüpfung immaterieller Entschädigung	170
§ 2	Das Mängelgewährleistungsrecht	171
A.	Rechtliche Regelung	171
B.	Sozialtheoretische und grundrechtliche Perspektive	175
I.	Das Primat der üblichen Beschaffenheit	176
II.	Das Potenzial der gewöhnlichen Verwendung	176
1.	Schädliche Substanzen und Schädlinge	177
2.	Immissionen	178
3.	Soziale Konflikte	178
4.	Reputation	179
III.	Das Problem des ‚Durchschnittsmenschen‘	180
§ 3	Das Deliktsrecht	181
A.	Rechtliche Regelung	181
B.	Sozialtheoretische und grundrechtliche Perspektive	184
§ 4	Zwischenergebnis – Substanz und Nutzung des Eigenheims	185
Kapitel 6	Das Eigentum am Eigenheim	187
§ 1	Das Hausrecht	187
A.	Rechtliche Regelung	187
B.	Sozialtheoretische und grundrechtliche Perspektive	189
§ 2	Der nachbarrechtliche Duldungs- und Ausgleichsanspruch	190
A.	Rechtliche Regelung	190
I.	Voraussetzungen des Ausgleichsanspruchs	191
1.	Grenzüberschreitung	191
2.	Beeinträchtigende Einwirkung	192
3.	Wesentlichkeit der Beeinträchtigung	192
4.	Ortsüblichkeit der Beeinträchtigung und Unzumutbarkeit der Verhinderung	194
II.	Rechtsfolge des Ausgleichsanspruchs	195
III.	Analoge Anwendung	196
B.	Sozialtheoretische und grundrechtliche Perspektive	196
I.	Die Benutzung im Sinne des § 906 BGB	197

II.	Der differenziert-objektive Maßstab	198
1.	Der nach Personen differenzierte objektive Maßstab	198
2.	Der nach Grundstück differenzierte objektive Maßstab	199
§ 3	Das Wegerecht	200
A.	Rechtliche Regelung	200
B.	Sozialtheoretische und grundrechtliche Perspektive	203
§ 4	Zwischenergebnis – Das Eigentum am Eigenheim	205
	Ergebnis – Teil 2	207
Teil 3	Das Wohnen zur Miete	209
Kapitel 7	Das Wohnraummietverhältnis	210
§ 1	Der Wohnraum	210
A.	Rechtliche Regelungen	210
I.	Privilegierter Wohnraum	211
II.	Nicht privilegierter Wohnraum	212
1.	Wohnraum im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB	213
2.	Wohnraum im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB	213
3.	Wohnraum im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB	214
4.	Studierenden- und Jugendwohnheime im Sinne des § 549 Abs. 3 BGB	215
B.	Sozialtheoretische und grundrechtliche Perspektive	216
I.	Definition	216
II.	Kein Wohnraum?	219
1.	Räumliche Mischmietverhältnisse	220
2.	Zeitliche Mischmietverhältnisse	221
3.	Wohnraum nur zu vorübergehendem Gebrauch	222
§ 2	Gewährung und Gebrauch des Wohnraums	224
A.	Rechtliche Regelung	224
I.	Umfang und Grenzen der Gewährung	225
1.	Zum Wohnen geeigneter Zustand	225
2.	Erhaltung und Modernisierung	227
3.	Befristung	230
II.	Umfang und Grenzen des Gebrauchs	231
1.	Wohnen	232

2. Erhaltung	234
3. Gestaltung	235
III. Umfang und Grenzen der Gebrauchsüberlassung	236
1. Privilegierter Personenkreis	237
2. Berechtigtes Interesse	237
B. Sozialtheoretische und Grundrechtliche Perspektive	239
I. Dimensionen	239
1. Die soziale Dimension	239
2. Die territoriale Dimension	240
3. Die identitätsstiftende Dimension	241
II. Dispositionen	243
III. Systematisierung	243
1. Grundlagen und Maßstab der Rechtsanwendung	244
2. Stärkungsbedarf für multidimensionale Bedeutung	245
§ 3 Die Miete	246
A. Rechtliche Regelungen	246
I. Mietregulierung bei Vertragsabschluss	246
II. Mietregulierung im Bestand	249
III. Die ortsübliche Vergleichsmiete	251
B. Sozialtheoretische und grundrechtliche Perspektive	252
I. Multidimensionale Bedeutung als Grundlage	253
II. Schutz anderer als weniger einkommensstarker Wohnbevölkerung	258
§ 4 Zwischenergebnis – Das Wohnraummietverhältnis	259
Kapitel 8 Der mangelhafte Wohnraum	261
§ 1 Der mietrechtliche Mangelbegriff	261
A. Rechtliche Regelung	261
B. Sozialtheoretische und grundrechtliche Perspektive	266
I. Die territoriale Dimension	267
II. Die identitätsstiftende Dimension	267
III. Die soziale Dimension	268
§ 2 Die angemessene Herabsetzung der Miete	269
A. Rechtliche Regelung	269
B. Sozialtheoretische und grundrechtliche Perspektive	270
§ 3 Der Schadensersatz	271

§ 4 Zwischenergebnis – Der mangelhafte Wohnraum	271
Kapitel 9 Ende und Fortsetzung des Mietverhältnisses	273
§ 1 Die Kündigungs- und Widerspruchsvorschriften	274
A. Die außerordentliche Kündigung	274
I. Kündigungsgrund	274
1. Wichtiger Grund	275
2. Nichtgewährung oder Entziehung des vertragsgemäßen Gebrauchs	277
3. Erhebliche Pflichtverletzung	279
4. Zahlungsverzug	280
5. Störung des Hausfriedens	282
II. Abhilfeverlangen oder Abmahnung	284
III. Kündigungserklärung	284
B. Die ordentliche Kündigung	284
I. Kündigungsgrund	286
1. Nicht unerhebliche Verletzung vertraglicher Pflichten	287
2. Eigenbedarf	289
3. Verwertung	292
4. Die erleichterte Kündigung des § 573a BGB	293
5. Die Teilkündigung nach § 573b BGB	294
II. Kündigungserklärung	294
III. Kündigungsfrist	295
C. Der Widerspruch	296
I. Widerspruchsgrund	299
1. Kündigung	299
2. Besondere Härte	300
(a) Die Beschaffung neuen Wohnraums	301
(b) Der bisherige Wohnraum	303
(c) Persönliche Umstände	304
3. Interessenswürdigung	306
II. Widerspruchserklärung und -frist	307
D. Sozialtheoretische und grundrechtliche Perspektive	308
I. Dimensionen	311
1. Die territoriale Dimension	311
2. Die identitätsstiftende Dimension	312
(a) Einseitig verlängerte Kündigungsfristen	313

(b) Angemessenheit des Ersatzwohnraums	314
(c) Finanzielle Aufwendungen	315
3. Die soziale Dimension	316
(a) Soziale Verwurzelung	317
(b) Störung des Hausfriedens	317
(c) Angehörigenschutz	319
II. Dispositionen	320
III. Interessenabwägung	322
§ 2 Der Wechsel der Vertragsparteien	323
A. Fortsetzung bei Wechsel der Vermieter*innen	323
I. Kauf bricht nicht Miete	323
II. Gewerbliche Weitervermietung	326
B. Fortsetzung bei Tod der Mieter*innen	327
I. Fortsetzung mit überlebenden Mieter*innen	328
II. Eintrittsrecht der Personen mit auf Dauer angelegter Haushaltsführung	329
III. Subsidiäre Fortsetzung mit Erb*innen	330
C. Sozialtheoretische und grundrechtliche Perspektive	331
I. Die gemeinsame Haushaltsführung	332
II. Familiäre und sonstige Gebrauchsüberlassungen	334
III. Mehrzahl von Familien- und Haushaltsangehörigen	336
IV. Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis	338
§ 3 Der Schutz bei Bildung von Wohnungseigentum	340
A. Vorkaufsrecht und Kündigungsbeschränkung	340
I. Voraussetzungen	340
1. Vermietete Wohnräume	341
2. Überlassung an die Mieter*innen	341
3. (Beabsichtigte) Bildung von Wohnungseigentum	341
4. Verkauf	343
5. Ausübung des Vorkaufsrechts	344
II. Rechtsfolgen	344
B. Sozialtheoretische und grundrechtliche Perspektive	346
§ 4 Zwischenergebnis – Die Fortsetzung des Mietverhältnisses	350

Ergebnis – Teil 3	351
Teil 4 Die Ehe- und Familienwohnung	353
Kapitel 10 Die Ehe- und Familienwohnung	353
§ 1 Die häusliche Gemeinschaft	353
A. Rechtliche Regelung	353
B. Sozialtheoretische und grundrechtliche Perspektive	356
§ 2 Die Haushaltsführung	358
A. Rechtliche Regelung	358
B. Sozialtheoretische und grundrechtliche Perspektive	359
§ 3 Die Überlassung der Ehwohnung	360
A. Rechtliche Regelung	360
I. Allgemein	360
II. Die Billigkeitsgründe im Einzelnen	363
III. Kritik	366
B. Sozialtheoretische und grundrechtliche Perspektive	368
I. Territoriale Dimension und Dispositionen	370
II. Identitätsstiftende Dimension und Dispositionen	371
III. Soziale Dimension und Dispositionen	373
§ 4 Der Dreißigste	374
A. Rechtliche Regelung	374
B. Sozialtheoretische und grundrechtliche Perspektive	375
Ergebnis – Teil 4	377
Kapitel 11 Ergebnis und Ausblick	379
§ 1 Die Bedeutung des Zuhause?	379
§ 2 Wohnen als Menschenrecht?	380
§ 3 Der Schutz des Bürgerlichen Gesetzbuchs?	380
A. Ein multidimensionaler Schutz?	381
B. Die interdisziplinäre Rechtsdogmatik	384
C. Die Stärken interdisziplinärer Rechtsdogmatik	388
§ 4 Die zukünftige Anwendung des Bürgerlichen Gesetzbuchs	389
Literaturverzeichnis	391