

# Inhaltsübersicht

Vorwort zur 3. Auflage .....	V
Die Bearbeiter .....	VII
Inhaltsübersicht .....	IX
Inhaltsverzeichnis .....	XI
Literaturverzeichnis .....	XIX
Abkürzungsverzeichnis .....	XXIII
A. Mietrecht .....	1
B. Wohnungseigentumsrecht .....	1129
C. Maklerrecht, Nachbarrecht, Grundzüge des Immobilienrechts, Versicherungen .....	1609
D. Miet- und wohnungseigentumsrechtliche Bezüge zum öffentlichen Recht einschließlich Steuerrecht .....	1783
E. Miet- und wohnungseigentumsrechtliche Besonderheiten des Verfah- rens-, Vollstreckungs- und Gebührenrechts .....	1915
F. Mediation/alternative Streitschlichtungsmöglichkeiten .....	2429
Stichwortverzeichnis .....	2447

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 3. Auflage .....	V
Die Bearbeiter .....	VII
Inhaltsübersicht .....	IX
Inhaltsverzeichnis .....	XI
Literaturverzeichnis .....	XIX
Abkürzungsverzeichnis .....	XXIII
<b>A. Mietrecht .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Kapitel Allgemeine Grundsatzfragen</b>	
<i>(Stangl/Schmid/Harz)</i> .....	3
I. Wohnraummietverhältnisse und andere Mietverhältnisse <i>(Stangl)</i> .....	6
II. Mischmietverhältnisse .....	9
III. Mietverhältnisse nach § 549 Abs.2 und 3 BGB .....	12
IV. Genossenschaftswohnungen <i>(Schmid)</i> .....	20
V. Einzelfragen zum Mietvertragsabschluss <i>(Harz)</i> .....	21
VI. Minderjährige, Betreute, Pflegschaften <i>(Schmid)</i> .....	29
<b>2. Kapitel Besonderheiten bei der Vermietung</b>	
<i>(Harz/Elzer/Löwenstein)</i> .....	33
I. Mietvertrag über mehr als 30 Jahre <i>(Harz)</i> .....	38
II. Vertragsstrafe .....	43
III. Vermietung von Sonder- oder Gemeinschaftseigentum <i>(Elzer/Riecke)</i> .....	49
IV. Ehewohnung, Lebenspartnerschaften, nicht eheliche Lebensgemeinschaften, Gewaltschutz <i>(Löwenstein)</i> .....	109
<b>3. Kapitel Mietvertrag</b>	
<i>(Harz/Scholz/Schmid)</i> .....	173
I. Allgemeiner Überblick <i>(Harz)</i> .....	176
II. Zustandekommen des Mietvertrages .....	176
III. Einschränkungen der Abschluss- und Inhaltsfreiheit .....	187
IV. Vertragsparteien, Mehrheit von Mietern und Vermietern, Wohngemeinschaften, Gesellschaften <i>(Scholz)</i> .....	215
V. Gesetzliche Schriftform <i>(Schmid)</i> .....	225
VI. Gewillkürte Schriftform .....	234
VII. Änderung des Mietvertrages .....	235
<b>4. Kapitel Miete</b>	
<i>(Schmid/Riecke/Elzer/Harz/Stangl)</i> .....	237
I. Mietzinsvereinbarungen, Vereinbarung zur Miethöhe <i>(Schmid)</i> .....	241
II. Mietpreisbegrenzung – § 5 WiStG <i>(Riecke)</i> .....	247
III. Mieterhöhungsmöglichkeiten – Übersicht <i>(Schmid)</i> .....	262
IV. Mieterhöhungen (§§ 557 bis 561 BGB) <i>(Elzer)</i> .....	263
V. Vereinbarte Mieterhöhungen .....	268
VI. Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB .....	279
VII. Fälligkeit der Miete <i>(Harz)</i> .....	320
VIII. Aufrechnung und Zurückbehaltung .....	327
IX. Zahlungspflicht bei persönlicher Verhinderung des Mieters <i>(Stangl)</i> .....	331
<b>5. Kapitel Mietnebenkosten</b>	
<i>(Schmid)</i> .....	339
I. Begriffsbestimmungen .....	348
II. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz .....	353
III. Umlegbare Kosten .....	358

## Inhaltsverzeichnis

IV.	Kostenverteilung – Abrechnungsmaßstäbe	401
V.	Kostenverteilung nach der HeizkostenV	421
VI.	Vereinbarung der Nebenkostenabrechnung	456
VII.	Vorauszahlungen	463
VIII.	Abrechnung	472
IX.	Belegeinsicht – Fotokopien	489
X.	Einwendungen – Änderung der Abrechnung	494
XI.	Nachzahlungen und Rückzahlungen	498
XII.	Inklusivmieten	502
XIII.	Pauschalen	505
XIV.	Sonstiges	513
<b>6. Kapitel</b>	<b>Kaution und andere Sicherungsrechte</b>	
	<i>(Riecke)</i>	519
I.	Vereinbarte Sicherheiten	520
II.	Gesetzliches Vermieterpfandrecht	550
<b>7. Kapitel</b>	<b>Gebrauchsgewährungspflicht</b>	
	<i>(Unnützer)</i>	69
I.	Gebrauchsrechte des Mieters	570
II.	Vereinbarung zum vertragsgemäßen Gebrauch	589
<b>8. Kapitel</b>	<b>Erhaltung, Schönheitsreparaturen, Modernisierung und Barrierefreiheit</b>	
	<i>(Unnützer/Schmid)</i>	597
I.	Erhaltungspflicht des Vermieters <i>(Unnützer)</i>	599
II.	Schönheitsreparaturen	601
III.	Kleinreparaturen	632
IV.	Duldungspflicht des Mieters	634
V.	Modernisierung <i>(Schmid)</i>	637
VI.	Barrierefreiheit	651
<b>9. Kapitel</b>	<b>Mängelhaftung</b>	
	<i>(Harting)</i>	655
I.	Allgemeines	656
II.	Mangel	656
III.	Rechtsfolgen des Mangels	692
IV.	Gewährleistungsausschluss	714
V.	Verhältnis zu anderen Vorschriften	732
VI.	Prozessuales	737
VII.	Einzelfälle (»%-Liste«)	743
<b>10. Kapitel</b>	<b>Nebenpflichten</b>	
	<i>(Unnützer)</i>	759
I.	Schutzpflichten/Handlungs- und Unterlassungspflichten	759
II.	Aufklärungspflichten	760
III.	Schutzpflichten gegenüber Störungen Dritter	762
IV.	Gleichbehandlungsgrundsatz	763
V.	Beweislast	764
<b>11. Kapitel</b>	<b>Untermiete</b>	
	<i>(Riecke)</i>	765
I.	Definition der Untermiete	765
II.	Rechtsnatur/Anwendungsbereich	766
III.	Vertragsgegenstand	767
IV.	Vertragsschluss	767
V.	Kündigung des Mietvertrages	767

VI.	Vertragsabwicklung	769
VII.	Ansprüche des Hauptvermieters/Eigentümers	769
VIII.	Haftung des Mieters gegenüber dem Untermieter	770
IX.	Haftung des Mieters für den Untermieter	770
X.	Bestandsschutz bei gewerblicher Weitervermietung	770
XI.	Rechtsfolgen	772
XII.	Besonderheiten bei der Wohnraummiete	772
<b>12. Kapitel</b>	<b>Vorkaufsrecht</b>	
	( <i>Riecke</i> )	777
I.	Allgemeines	777
II.	Voraussetzungen des Vorkaufsrechts	778
III.	Ausübung des Vorkaufsrechts	782
IV.	Rechtsfolgen	784
V.	Sonderfälle	786
<b>13. Kapitel</b>	<b>Wechsel der Vertragsparteien</b>	
	( <i>Stangl/Schulte</i> )	789
I.	Vermieterwechsel ( <i>Stangl</i> )	791
II.	Mieterwechsel	817
III.	Umwandlungsgesetz: ( <i>Schulte</i> )	838
<b>14. Kapitel</b>	<b>Ende des Mietverhältnisses</b>	
	( <i>Schmid/Stangl/Hinz/Riecke/Harz</i> )	871
I.	Zeitablauf – Zeitmietvertrag ( <i>Schmid</i> )	875
II.	Rücktritt und Bedingung, Anfechtung ( <i>Stangl</i> )	880
III.	Kündigungsrechte – Übersicht ( <i>Schmid</i> )	889
IV.	Kündigung des Mietverhältnisses ( <i>Hinz</i> )	890
V.	Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung des Vermieters und Fortsetzung des Mietverhältnisses ( <i>Schmid</i> )	954
VI.	Mietaufhebungsvertrag ( <i>Stangl</i> )	964
VII.	Werkwohnungen ( <i>Riecke</i> )	969
VIII.	Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses (§545 BGB) ( <i>Harz</i> )	980
IX.	Rückgabe der Mietsache ( <i>Stangl</i> )	983
X.	Verjährung ( <i>Riecke</i> )	1000
<b>15. Kapitel</b>	<b>Gewerberaummiете-Einzelfragen</b>	
	( <i>Harz/Schmid/Elzer/Unnützer</i> )	1015
I.	Grundsätzliches ( <i>Harz</i> )	1017
II.	Mietpreisvereinbarungen bei der Gewerberaummiете ( <i>Schmid/Elzer</i> )	1064
III.	Instandhaltung, Schönheitsreparaturen, Rückbau ( <i>Unnützer</i> )	1074
IV.	Konkurrenzschutz ( <i>Harz</i> )	1083
V.	Betriebspflicht	1093
VI.	Werbegemeinschaften	1099
<b>16. Kapitel</b>	<b>Pacht</b>	
	( <i>Büttner</i> )	1103
I.	Pacht	1104
II.	Landpacht	1118
<b>B.</b>	<b>Wohnungseigentumsrecht</b>	1129
<b>17. Kapitel</b>	<b>Bildung von Wohnungs- und Teileigentum</b>	
	( <i>Elzer</i> )	1131
I.	Einführung	1133
II.	Sondereigentum	1144

# Inhaltsverzeichnis

III.	Auslegung von Teilungserklärung und Teilungsvertrag	1151
IV.	Änderungen von Teilungsvertrag und Teilungserklärung	1152
V.	Gründungsmängel	1155
VI.	Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung	1158
VII.	Unterteilung	1162
VIII.	Vereinigung	1165
IX.	Übertragung einzelner Räume	1167
X.	Entstehung von Wohnungseigentum und Wohnungseigentümern	1167
XI.	Verband Wohnungseigentümergeinschaft	1171
<b>18. Kapitel</b>	<b>Sonder- und Gemeinschaftseigentum</b>	
	<i>(Schneider)</i>	1187
I.	Allgemeines	1187
II.	Sondereigentum	1188
III.	Gemeinschaftliches Eigentum	1189
IV.	Einzelfälle alphabetisch	1190
V.	Umdeutung fehlerhafter Zuordnung zum Sondereigentum	1205
<b>19. Kapitel</b>	<b>Verwalter und Verwaltungsbeirat</b>	
	<i>(Abramenko)</i>	1207
I.	Der Verwalter	1211
II.	Der Verwaltungsbeirat	1317
<b>20. Kapitel</b>	<b>Eigentümerversammlung, Stimmrecht, Regelungsinstrumente der Eigentümer, Vereinbarungen, Beschlüsse, Gemeinschaftsordnung, Privatautonomie, Öffnungsklauseln</b>	
	<i>(Riecke/Elzer)</i>	1339
I.	Eigentümerversammlung <i>(Riecke)</i>	1343
II.	Stimmrecht	1378
III.	Regelungsinstrumente der Wohnungseigentümer <i>(Elzer)</i>	1395
IV.	Vereinbarungen im Wohnungseigentumsrecht	1397
V.	Beschlüsse	1418
VI.	Privatautonomie	1432
VII.	Öffnungsklauseln	1439
<b>21. Kapitel</b>	<b>Wohngeld, bauliche Änderung, zweckwidrige Nutzung</b>	
	<i>(Riecke/Abramenko)</i>	1445
I.	Wohngeld <i>(Riecke)</i>	1449
II.	Die bauliche Veränderung <i>(Abramenko)</i>	1477
III.	Zulässige und unzulässige Nutzungen	1550
IV.	Das Sondernutzungsrecht	1586
<b>22. Kapitel</b>	<b>Entziehung des Wohnungseigentums</b>	
	<i>(Schmid)</i>	1597
I.	Allgemeines	1597
II.	Voraussetzungen des Entziehungsanspruchs	1598
III.	Beschluss über das Entziehungsverlangen	1600
IV.	Durchsetzung des Entziehungsanspruchs	1601
<b>23. Kapitel</b>	<b>Wohnungserbbaurecht und Dauerwohnrecht</b>	
	<i>(Schmid)</i>	1603
I.	Wohnungserbbaurecht	1603
II.	Dauerwohnrecht	1604

<b>C. Maklerrecht, Nachbarrecht, Grundzüge des Immobilienrechts, Versicherungen . . . .</b>	<b>1609</b>
<b>24. Kapitel Maklerrecht</b>	
<i>(Fehrenbacher)</i> . . . . .	1611
I. Der Maklervertrag . . . . .	1612
II. Vertragschluss, Wirksamkeit und Inhalt . . . . .	1615
III. Erscheinungsformen des Maklervertrages . . . . .	1619
IV. Der Provisions- bzw. Vergütungsanspruch (Lohn) . . . . .	1620
V. Weitere Vertragspflichten . . . . .	1626
<b>25. Kapitel Nachbarrecht</b>	
<i>(Büttner)</i> . . . . .	1631
I. Einleitung . . . . .	1633
II. Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche (Abwehransprüche) . . . . .	1635
III. Auf Geldleistung gerichtete Ansprüche . . . . .	1661
IV. Sonstige nachbarrechtliche Ansprüche . . . . .	1669
V. Geltendmachung nachbarrechtlicher Ansprüche . . . . .	1670
VI. Anhang zum Landesnachbarrecht . . . . .	1674
<b>26. Kapitel Grundzüge des Immobilienrechts</b>	
<i>(Joachimski/Finger)</i> . . . . .	1679
I. Grundbuchrecht <i>(Joachimski)</i> . . . . .	1680
II. Dingliches Wohnrecht <i>(Finger)</i> . . . . .	1696
III. Nießbrauch . . . . .	1702
IV. Erbbaurecht . . . . .	1709
<b>27. Kapitel Bauträgerrecht, Kaufrecht</b>	
<i>(Ott)</i> . . . . .	1723
I. Einleitung . . . . .	1724
II. Rechtsnatur des Bauträgervertrages . . . . .	1725
III. Vertragsschluss . . . . .	1731
IV. Abnahme . . . . .	1747
V. Ansprüche und Rechte wegen Mängeln . . . . .	1753
VI. MaBV-Bürgschaften . . . . .	1767
VII. Restfertigstellung des stecken gebliebenen Baus . . . . .	1770
VIII. Kaufrecht . . . . .	1772
<b>28. Kapitel Verkehrssicherungspflicht</b>	
<i>(Kääb)</i> . . . . .	1773
<b>29. Kapitel Versicherungen</b>	
<i>(Kääb)</i> . . . . .	1777
I. Überblick über das Versicherungsvertragsgesetz <i>(Kääb)</i> . . . . .	1777
II. Einzelne Versicherungsverhältnisse . . . . .	1778
III. Neues Versicherungsvertragsrecht seit 01.01.2008 . . . . .	1782
<b>D. Miet- und wohnungseigentumsrechtliche Bezüge zum öffentlichen Recht einschließlich Steuerrecht . . . . .</b>	<b>1783</b>
<b>30. Kapitel Verwaltungsrecht</b>	
<i>(Schmid/Roos/Junker/Stangl)</i> . . . . .	1785
I. Wohnungsbindungsgesetz <i>(Schmid)</i> . . . . .	1787
II. Wohnraumförderungsgesetz . . . . .	1806
III. Wohngeldgesetz und Hartz IV <i>(Roos)</i> . . . . .	1808
IV. Öffentlich-rechtliche Bezüge bei der Planung, Errichtung, Nutzung, Änderung und dem Abriss von Wohn- oder Gewerberaum <i>(Junker)</i> . . . . .	1815
V. Der Energieausweis nach EnEV 2009 – mietrechtliche Aspekte <i>(Stangl)</i> . . . . .	1834

# Inhaltsverzeichnis

<b>31. Kapitel Steuerrecht</b>	
<i>(Rohde/Kopatschek)</i> . . . . .	1853
I. Allgemeines . . . . .	1856
II. Einkommensteuer . . . . .	1856
III. Umsatzsteuer . . . . .	1884
IV. Grunderwerbsteuer . . . . .	1892
V. Erbschaft-/Schenkungssteuer . . . . .	1895
VI. Gewerbesteuer . . . . .	1899
VII. Grundsteuer . . . . .	1901
VIII. Zweitwohnungsteuer . . . . .	1903
IX. Kapitalertragsteuer in WEG Fällen . . . . .	1904
X. Eigenheimzulage . . . . .	1905
XI. Einzelfragen . . . . .	1911
 <b>E. Miet- und wohnungseigentumsrechtliche Besonderheiten des Verfahrens-, Vollstreckungs- und Gebührenrechts</b> . . . . .	 1915
<b>32. Kapitel Mietrecht</b>	
<i>(Scholz)</i> . . . . .	1917
I. Verfahrensrecht . . . . .	1920
II. Vollstreckungsrecht – mietrechtliche Besonderheiten . . . . .	1955
<b>33. Kapitel Immobiliarzwangsvollstreckung</b>	
<i>(Schneider)</i> . . . . .	1983
I. Immobiliervollstreckung als Einzelzwangsvollstreckung . . . . .	1987
II. Zwangssicherungshypothek . . . . .	1994
III. Zwangsversteigerung . . . . .	2022
IV. Zwangsverwaltung . . . . .	2101
V. Anhang zu Kapitel 33 (Muster) . . . . .	2139
<b>34. Kapitel Insolvenz</b>	
<i>(Wendler)</i> . . . . .	2153
I. Einleitung – Überblick über das Insolvenzverfahren . . . . .	2154
II. Wohnungseigentumsrecht in der Insolvenz . . . . .	2155
III. Mietverhältnisse in der Insolvenz . . . . .	2169
<b>35. Kapitel Das Verfahren in Wohnungseigentumssachen</b>	
<i>(Abramenko)</i> . . . . .	2187
I. Das Verfahrensrecht nach der Novelle . . . . .	2191
II. Die Mandantschaft . . . . .	2192
III. Das zuständige Gericht . . . . .	2196
IV. Die Zuständigkeiten nach § 43 WEG i.E . . . . .	2198
V. Besonderheiten der Klageschrift in Wohnungseigentumssachen . . . . .	2209
VI. Die Zustellung der Klageschrift . . . . .	2213
VII. Besonderheiten der Anfechtungsklage . . . . .	2221
VIII. Das Verfahren bis zur Entscheidung . . . . .	2236
IX. Die Beendigung des Verfahrens ohne Entscheidung in der Hauptsache . . . . .	2246
X. Die Entscheidung in der Hauptsache . . . . .	2246
XI. Das Kostenfestsetzungsverfahren . . . . .	2257
XII. Rechtsmittel . . . . .	2262
XIII. Die Zwangsvollstreckung . . . . .	2265
XIV. Der einstweilige Rechtsschutz . . . . .	2269

<b>36. Kapitel Streitwert im Miet- und WEG-Verfahren</b>	
(Scholz) .....	2273
I. Streitwert im Mietverfahren .....	2273
II. Streitwert in Wohnungseigentumssachen nach § 49a GKG .....	2283
<b>37. Kapitel RVG (in den Vorauslagen bearbeitet von Okan/Oswald)</b>	
(Monschau) .....	2287
I. Allgemeines .....	2291
II. Außergerichtliche Tätigkeit .....	2312
III. Beratungshilfe .....	2329
IV. Mahnverfahren .....	2333
V. Rechtsstreit erster Instanz .....	2339
VI. Gebühren im selbstständigen Beweisverfahren .....	2352
VII. Räumungsfristverfahren .....	2358
VIII. Die Vergütung im unselbstständigen Räumungsfristverfahren .....	2361
IX. Prozesskostenhilfeprüfungsverfahren .....	2361
X. Prüfung der Erfolgsaussicht eines Rechtsmittels .....	2363
XI. Berufung .....	2365
XII. Verfahren auf Vollstreckbarerklärung .....	2368
XIII. Nichtzulassungsbeschwerde .....	2369
XIV. Revision .....	2370
XV. Rechtsbeschwerde .....	2373
XVI. Beschwerde .....	2374
XVII. Erinnerung .....	2375
XVIII. Einstweiliges Verfügungsverfahren .....	2376
XIX. Terminsvertreter .....	2378
XX. Verkehrsanwalt .....	2382
XXI. Zwangsvollstreckung .....	2383
XXII. Vergütungsvereinbarung .....	2403
XXIII. Zurückverweisung durch das Rechtsmittelgericht .....	2408
<b>38. Kapitel Gerichtskosten (in den Vorauslagen bearbeitet von Okan/Oswald)</b>	
(Monschau) .....	2411
I. Gerichtskosten in gerichtlichen Verfahren .....	2412
II. Gerichtskosten in sonstigen Angelegenheiten .....	2427
<b>F. Mediation/alternative Streitschlichtungsmöglichkeiten</b> .....	2429
<b>39. Kapitel Mediation/alternative Streitschlichtungsmöglichkeiten</b>	
(Kloster-Harz) .....	2431
I. Einleitung .....	2431
II. Abgrenzung Mediation und andere außergerichtliche Konfliktlösungsmodelle	2432
III. Was ist Mediation? .....	2434
IV. Konfliktlösung durch Mediation .....	2435
V. Die Grundsätze der Mediation .....	2436
<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	2447