

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
A. Mietrecht	1
1. Kapitel Allgemeine Grundsatzfragen	
(<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
2. Kapitel Besonderheiten bei der Vermietung	
(<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
3. Kapitel Mietvertrag	
(<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
4. Kapitel Miete	
(<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
5. Kapitel Mietnebenkosten	
(<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
6. Kapitel	Kaution und andere Sicherungsrechte <i>(Riecke)</i>	519
I.	Vereinbarte Sicherheiten	520
II.	Gesetzliches Vermieterpfandrecht	550
7. Kapitel	Gebrauchsgewährungspflicht <i>(Unnützer)</i>	569
I.	Gebrauchsrechte des Mieters	570
II.	Vereinbarung zum vertragsgemäßen Gebrauch	589
8. Kapitel	Erhaltung, Schönheitsreparaturen, Modernisierung und Barrierefreiheit <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
9. Kapitel	Mängelhaftung <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.	Prozessuale	737
VII.	Einzelfälle (»%-Liste«)	743
10. Kapitel	Nebenpflichten <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
11. Kapitel	Untermiete <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
12. Kapitel	Vorkaufsrecht	
	(<i>Riecke</i>)	777
I.	Allgemeines	777
II.	Voraussetzungen des Vorkaufsrechts	778
III.	Ausübung des Vorkaufsrechts	782
IV.	Rechtsfolgen	784
V.	Sonderfälle	786
13. Kapitel	Wechsel der Vertragsparteien	
	(<i>Stangl/Schulte</i>)	789
I.	Vermieterwechsel (<i>Stangl</i>)	791
II.	Mieterwechsel	817
III.	Umwandlungsgesetz: (<i>Schulte</i>)	838
14. Kapitel	Ende des Mietverhältnisses	
	(<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.	Kündigungsschrekte – 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.	Still schweigende Verlängerung des Mietverhältnisses (§ 545 BGB) (<i>Harz</i>)	980
IX.	Rückgabe der Mietsache (<i>Stangl</i>)	983
X.	Verjährung (<i>Riecke</i>)	1000
15. Kapitel	Gewerberaummiete-Einzelfragen	
	(<i>Harz/Schmid/Elzer/Unnützer</i>)	1015
I.	Grundsätzliches (<i>Harz</i>)	1017
II.	Mietpreisvereinbarungen bei der Gewerberaummiete (<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
16. Kapitel	Pacht	
	(<i>Büttner</i>)	1103
I.	Pacht	1104
II.	Landpacht	1118
B.	Wohnungseigentumsrecht	1129
17. Kapitel	Bildung von Wohnungs- und Teileigentum	
	(<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 Wohnungseigentümergemeinschaft	1171
18. Kapitel	Sonder- und Gemeinschaftseigentum	
	(<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
19. Kapitel	Verwalter und Verwaltungsbeirat	
	(<i>Abramenko</i>)	1207
I.	Der Verwalter	1211
II.	Der Verwaltungsbeirat	1317
20. Kapitel	Eigentümersammlung, Stimmrecht, Regelungsinstrumente der Eigentümer, Vereinbarungen, Beschlüsse, Gemeinschaftsordnung, Privatautonomie, Öffnungsklauseln	
	(<i>Riecke/Elzer</i>)	1339
I.	Eigentümersammlung (<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
21. Kapitel	Wohngeld, bauliche Änderung, zweckwidrige Nutzung	
	(<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
22. Kapitel	Entziehung des Wohnungseigentums	
	(<i>Schmid</i>)	1597
I.	Allgemeines	1597
II.	Voraussetzungen des Entziehungsanspruchs	1598
III.	Beschluss über das Entziehungsverlangen	1600
IV.	Durchsetzung des Entziehungsanspruchs	1601
23. Kapitel	Wohnungserbaurecht und Dauerwohnrecht	
	(<i>Schmid</i>)	1603
I.	Wohnungserbaurecht	1603
II.	Dauerwohnrecht	1604

C. Maklerrecht, Nachbarrecht, Grundzüge des Immobilienrechts, Versicherungen	1609
24. Kapitel Maklerrecht (Fehrenbacher)	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
25. Kapitel Nachbarrecht (Büttner)	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
26. Kapitel Grundzüge des Immobilienrechts (Joachimski/Finger)	1679
I. Grundbuchrecht (Joachimski)	1680
II. Dingliches Wohnrecht (Finger)	1696
III. Nießbrauch	1702
IV. Erbbaurecht	1709
27. Kapitel Bauträgerrecht, Kaufrecht (Ott)	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 steckenden gebliebenen Baus	1770
VIII. Kaufrecht	1772
28. Kapitel Verkehrssicherungspflicht (Käab)	1773
29. Kapitel Versicherungen (Käab)	1777
I. Überblick über das Versicherungsvertragsgesetz (Käab)	1777
II. Einzelne Versicherungsverhältnisse	1778
III. Neues Versicherungsvertragsrecht seit 01.01.2008	1782
D. Miet- und wohnungseigenumsrechtliche Bezüge zum öffentlichen Recht einschließlich Steuerrecht	1783
30. Kapitel Verwaltungsrecht (Schmid/Roos/Junker/Stangl)	1785
I. Wohnungsbindungsgesetz (Schmid)	1787
II. Wohnraumförderungsgesetz	1806
III. Wohngeldgesetz und Hartz IV (Roos)	1808
IV. Öffentlich-rechtliche Bezüge bei der Planung, Errichtung, Nutzung, Änderung und dem Abriss von Wohn- oder Gewerberaum (Junker)	1815
V. Der Energieausweis nach EnEV 2009 – mietrechtliche Aspekte (Stangl)	1834

Inhaltsverzeichnis

31. Kapitel Steuerrecht <i>(Rohde/Kopatschek)</i>	1853
I. Allgemeines	1856
II. Einkommensteuer	1856
III. Umsatzsteuer	1884
IV. Grunderwerbsteuer	1892
V. Erbschaft-/Schenkungsteuer	1895
VI. Gewerbesteuer	1899
VII. Grundsteuer	1901
VIII. Zweitwohnungsteuer	1903
IX. Kapitalertragsteuer in WEG Fällen	1904
X. Eigenheimzulage	1905
XI. Einzelfragen	1911
 E. Miet- und wohnungseigentumsrechtliche Besonderheiten des Verfahrens-, Vollstreckungs- und Gebührenrechts	1915
32. Kapitel Mietrecht <i>(Scholz)</i>	1917
I. Verfahrensrecht	1920
II. Vollstreckungsrecht – mietrechtliche Besonderheiten	1955
33. Kapitel Immobiliarzwangsvollstreckung <i>(Schneider)</i>	1983
I. Immobiliarvollstreckung als Einzelzwangsvollstreckung	1987
II. Zwangssicherungshypothek	1994
III. Zwangsversteigerung	2022
IV. Zwangsverwaltung	2101
V. Anhang zu Kapitel 33 (Muster)	2139
34. Kapitel Insolvenz <i>(Wendler)</i>	2153
I. Einleitung – Überblick über das Insolvenzverfahren	2154
II. Wohnungseigentumsrecht in der Insolvenz	2155
III. Mietverhältnisse in der Insolvenz	2169
35. Kapitel Das Verfahren in Wohnungseigentumssachen <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

36. Kapitel	Streitwert im Miet- und WEG-Verfahren	
	(<i>Scholz</i>)	2273
	I. Streitwert im Mietverfahren	2273
	II. Streitwert in Wohnungseigentumssachen nach § 49a GKG	2283
37. Kapitel	RVG (in den Vorauslagen bearbeitet von Okan/Oswald)	
	(<i>Monschau</i>)	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. Nichzulassungsbeschwerde	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
38. Kapitel	Gerichtskosten (in den Vorauslagen bearbeitet von Okan/Oswald)	
	(<i>Monschau</i>)	2411
	I. Gerichtskosten in gerichtlichen Verfahren	2412
	II. Gerichtskosten in sonstigen Angelegenheiten	2427
F.	Mediation/alternative Streitschlichtungsmöglichkeiten	2429
39. Kapitel	Mediation/alternative Streitschlichtungsmöglichkeiten	
	(<i>Kloster-Harz</i>)	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
	Stichwortverzeichnis	2447