

Inhaltsübersicht

Vorwort zur 4. Auflage	V
Die Bearbeiter	VII
Inhaltsverzeichnis	XI
Abkürzungsverzeichnis	XIX
Literaturverzeichnis	XXV
A. Mietrecht	1
1. Kapitel Allgemeine Grundsatzfragen	3
2. Kapitel Besonderheiten bei der Vermietung	29
3. Kapitel Mietvertrag	157
4. Kapitel Miete	219
5. Kapitel Mietnebenkosten	317
6. Kapitel Kaution und andere Sicherungsrechte	517
7. Kapitel Gebrauchsgewährungspflicht	563
8. Kapitel Erhaltung, Schönheitsreparaturen, Modernisierung und Barrierefreiheit	589
9. Kapitel Mängelhaftung	643
10. Kapitel Nebenpflichten	751
11. Kapitel Untermiete	757
12. Kapitel Vorkaufsrecht	769
13. Kapitel Wechsel der Vertragsparteien	781
14. Kapitel Ende des Mietverhältnisses	859
15. Kapitel Gewerberaummiete-Einzelfragen	993
16. Kapitel Pacht	1077
B. Wohnungseigentumsrecht	1101
17. Kapitel Bildung von Wohnungs- und Teileigentum	1103
18. Kapitel Sonder- und Gemeinschaftseigentum	1151
19. Kapitel Verwalter und Verwaltungsbeirat	1173
20. Kapitel Eigentümerversammlung, Stimmrecht, Regelungsinstrumente der Eigentümer, Vereinbarungen, Beschlüsse, Gemeinschaftsordnung, Privatautonomie, Öffnungsklauseln	1299
21. Kapitel Wohngeld, bauliche Änderung, zweckwidrige Nutzung	1399
22. Kapitel Entziehung des Wohnungseigentums	1543
23. Kapitel Wohnungserbbaurecht und Dauerwohnrecht	1549
C. Maklerrecht, Nachbarrecht, Grundzüge des Immobilienrechts, Versicherungen	1555
24. Kapitel Maklerrecht	1557
25. Kapitel Nachbarrecht	1575
26. Kapitel Grundzüge des Immobilienrechts	1621
27. Kapitel Bauträgerrecht, Kaufrecht	1663
28. Kapitel Zivilrechtliche Verkehrssicherungspflicht	1719
29. Kapitel Versicherungen	1731

D.	Miet- und wohnungseigentumsrechtliche Bezüge zum öffentlichen Recht einschließlich Steuerrecht	1743
30. Kapitel	Verwaltungsrecht	1745
31. Kapitel	Steuerrecht	1809
E.	Miet- und wohnungseigentumsrechtliche Besonderheiten des Verfahrens-, Vollstreckungs- und Gebührenrechts	1869
32. Kapitel	Mietrecht	1871
33. Kapitel	Immobilienzwangsvollstreckung	1969
34. Kapitel	Insolvenz	2131
35. Kapitel	Das Verfahren in Wohnungseigentumssachen	2163
36. Kapitel	Streitwerte im Mietrecht und bei Wohnungseigentum	2247
37. Kapitel	RVG	2277
38. Kapitel	Gerichtskosten	2393
F.	Mediation/alternative Streitschlichtungsmöglichkeiten	2409
39. Kapitel	Mediation/alternative Streitschlichtungsmöglichkeiten	2411
G.	Anhang zum Mietrechtsmodernisierungsgesetz	2427
40. Kapitel	Anhang: Entwurf eines Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG)	2429
	Stichwortverzeichnis	2493

Inhaltsverzeichnis

Die Bearbeiter VII

Inhaltsübersicht IX

Abkürzungsverzeichnis XIX

Literaturverzeichnis XXV

A. Mietrecht 1

1. Kapitel Allgemeine Grundsatzfragen

(Stangl/Schmid/Harz) 3

I. Wohnraummietverhältnisse und andere Mietverhältnisse 5

II. Mischmietverhältnisse 8

III. Mietverhältnisse nach § 549 Abs. 2 und 3 BGB 10

IV. Genossenschaftswohnungen 18

V. Einzelfragen zum Mietvertragsabschluss 19

VI. Minderjährige, Betreute, Pflgeschäften 25

2. Kapitel Besonderheiten bei der Vermietung

(Harz/Elzer/Rieckel/Löwenstein) 29

I. Mietvertrag über mehr als 30 Jahre 33

II. Vertragsstrafe 38

III. Vermietung von Sonder- oder Gemeinschaftseigentum 44

IV. Ehwohnung, Lebenspartnerschaften, nicht ehel. Lebensgemeinschaften, Gewalt-
schutz 99

3. Kapitel Mietvertrag

(Harz/Harsch/Schmid) 157

I. Allgemeiner Überblick 159

II. Zustandekommen des Mietvertrages 159

III. Einschränkungen der Abschluss- und Inhaltsfreiheit 169

IV. Vertragsparteien, Mehrheit von Mietern und Vermietern, Wohngemeinschaften,
Gesellschaften 195

V. Gesetzliche Schriftform 206

VI. Gewillkürte Schriftform 215

VII. Änderung des Mietvertrages 216

4. Kapitel Miete

(Schmid/Rieckel/Elzer/Fleindl/Harz/Stangl) 219

I. Mietzinsvereinbarungen, Vereinbarung zur Miethöhe 222

II. Mietpreisbegrenzung – § 5 WiStG 227

III. Mieterhöhungsmöglichkeiten – Übersicht 241

IV. Mieterhöhungen (§§ 557 bis 561 BGB) 241

V. Vereinbarte Mieterhöhungen 247

VI. Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB 258

VII. Fälligkeit der Miete 301

VIII. Aufrechnung und Zurückbehaltung 307

IX. Zahlungspflicht bei persönlicher Verhinderung des Mieters 310

5. Kapitel Mietnebenkosten

(Schmid) 317

I. Begriffsbestimmungen 325

II. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz 329

III. Umliegbare Kosten 339

IV. Kostenverteilung – Abrechnungsmaßstäbe 385

V. Kostenverteilung nach der HeizkostenV 408

VI. Vereinbarung der Nebenkostenabrechnung 443

VII. Vorauszahlungen 449

VIII.	Abrechnung	461
IX.	Belegeinsicht – Fotokopien	487
X.	Einwendungen – Änderung der Abrechnung	492
XI.	Nachzahlungen und Rückzahlungen	496
XII.	Inklusivmieten	499
XIII.	Pauschalen	503
XIV.	Sonstiges	512
6. Kapitel	Kaution und andere Sicherungsrechte	
	(Riecke)	517
I.	Vereinbarte Sicherheiten	517
II.	Gesetzliches Vermieterpfandrecht	546
7. Kapitel	Gebrauchsgewährungspflicht	
	(Unnützer)	563
I.	Gebrauchsrechte des Mieters	563
II.	Vereinbarung zum vertragsgemäßen Gebrauch	582
8. Kapitel	Erhaltung, Schönheitsreparaturen, Modernisierung und Barrierefreiheit	
	(Unnützer/Schmid)	589
I.	Erhaltungspflicht des Vermieters	590
II.	Schönheitsreparaturen	593
III.	Kleinreparaturen	621
IV.	Duldungspflicht des Mieters	624
V.	Modernisierung	627
VI.	Barrierefreiheit	640
9. Kapitel	Mängelhaftung	
	(Harting)	643
I.	Allgemeines	644
II.	Mangel	644
III.	Rechtsfolgen des Mangels	682
IV.	Gewährleistungsausschluss	705
V.	Verhältnis zu anderen Vorschriften	722
VI.	Prozessuales	727
VII.	Einzelfälle (»%-Liste«)	734
10. Kapitel	Nebenpflichten	
	(Unnützer)	751
I.	Schutzpflichten/Handlungs- und Unterlassungspflichten	751
II.	Aufklärungspflichten	752
III.	Schutzpflichten gegenüber Störungen Dritter	755
IV.	Gleichbehandlungsgrundsatz	755
V.	Beweislast	756
11. Kapitel	Untermiete	
	(Riecke)	757
I.	Definition der Untermiete	757
II.	Rechtsnatur/Anwendungsbereich	757
III.	Vertragsgegenstand	758
IV.	Vertragsschluss	758
V.	Kündigung des Mietvertrages	759
VI.	Vertragsabwicklung	761
VII.	Ansprüche des Hauptvermieters/Eigentümers	761
VIII.	Haftung des Mieters gegenüber dem Untermieter	762
IX.	Haftung des Mieters für den Untermieter	762
X.	Bestandsschutz bei gewerblicher Weitervermietung	762
XI.	Rechtsfolgen	763
XII.	Besonderheiten bei der Wohnraummieta	764

12. Kapitel Vorkaufsrecht	
<i>(Riecke)</i>	769
I. Allgemeines	769
II. Voraussetzungen des Vorkaufsrechts	770
III. Ausübung des Vorkaufsrechts	773
IV. Rechtsfolgen	775
V. Sonderfälle	777
13. Kapitel Wechsel der Vertragsparteien	
<i>(Stangl/Schulte)</i>	781
I. Vermieterwechsel	783
II. Mieterwechsel	806
III. Umwandlungsgesetz	826
14. Kapitel Ende des Mietverhältnisses	
<i>(Schmid/Stangl/Hinz/Rieckel/Harz)</i>	859
I. Zeitablauf – Zeitmiethvertrag	862
II. Rücktritt und Bedingung, Anfechtung	866
III. Kündigungsrechte – Übersicht	874
IV. Kündigung des Mietverhältnisses	875
V. Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung des Vermieters und Fortsetzung des Mietverhältnisses	936
VI. Mieteraufhebungsvertrag	946
VII. Werkwohnungen	950
VIII. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses (§ 545 BGB)	960
IX. Rückgabe der Mietsache	963
X. Verjährung	979
15. Kapitel Gewerberaumiete-Einzelfragen	
<i>(Harz/Schmid/Unnützer)</i>	993
I. Grundsätzliches	994
II. Mietpreisvereinbarungen bei der Gewerberaumiete	1040
III. Instandhaltung, Schönheitsreparaturen, Rückbau	1050
IV. Konkurrenzschutz	1058
V. Betriebspflicht	1068
VI. Werbegemeinschaften	1074
16. Kapitel Pacht	
<i>(Büttner)</i>	1077
I. Pacht	1078
II. Landpacht	1090
B. Wohnungseigentumsrecht	1101
17. Kapitel Bildung von Wohnungs- und Teileigentum	
<i>(Elzer)</i>	1103
I. Einführung	1104
II. Sondereigentum	1113
III. Auslegung von Teilungserklärung und Teilungsvertrag	1120
IV. Änderungen von Teilungsvertrag und Teilungserklärung	1120
V. Gründungsmängel	1123
VI. Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung	1125
VII. Unterteilung	1128
VIII. Vereinigung	1131
IX. Übertragung einzelner Räume	1133
X. Entstehung von Wohnungseigentum und Wohnungseigentümern	1133
XI. Verband Wohnungseigentümergeinschaft	1137

18. Kapitel Sonder- und Gemeinschaftseigentum	
<i>(Schneider)</i>	1151
I. Allgemeines	1151
II. Sondereigentum	1152
III. Gemeinschaftliches Eigentum	1153
IV. Einzelfälle alphabetisch	1154
V. Umdeutung fehlerhafter Zuordnung zum Sondereigentum	1170
19. Kapitel Verwalter und Verwaltungsbeirat	
<i>(Abramenko)</i>	1173
I. Der Verwalter	1178
II. Der Verwaltungsbeirat	1277
20. Kapitel Eigentümerversammlung, Stimmrecht, Regelungsinstrumente der Eigentümer, Vereinbarungen, Beschlüsse, Gemeinschaftsordnung, Privatautonomie, Öffnungsklauseln	
<i>(Riecke/Elzer)</i>	1299
I. Eigentümerversammlung	1301
II. Stimmrecht	1336
III. Regelungsinstrumente der Wohnungseigentümer	1352
IV. Vereinbarungen im Wohnungseigentumsrecht	1355
V. Beschlüsse	1374
VI. Privatautonomie	1387
VII. Öffnungsklauseln	1394
21. Kapitel Wohngeld, bauliche Änderung, zweckwidrige Nutzung	
<i>(Riecke/Abramenko)</i>	1399
I. Wohngeld	1402
II. Die bauliche Veränderung	1430
III. Zulässige und unzulässige Nutzungen	1499
IV. Das Sondernutzungsrecht	1533
22. Kapitel Entziehung des Wohnungseigentums	
<i>(Schmid)</i>	1543
I. Allgemeines	1543
II. Voraussetzungen des Entziehungsanspruchs	1544
III. Beschluss über das Entziehungsverlangen	1546
IV. Durchsetzung des Entziehungsanspruchs	1546
V. Abdingbarkeit	1547
23. Kapitel Wohnungserbbaurecht und Dauerwohnrecht	
<i>(Schmid)</i>	1549
I. Wohnungserbbaurecht	1549
II. Dauerwohnrecht	1550
C. Maklerrecht, Nachbarrecht, Grundzüge des Immobilienrechts, Versicherungen . . .	1555
24. Kapitel Maklerrecht	
<i>(Fehrenbacher)</i>	1557
I. Der Maklervertrag	1557
II. Vertragsschluss, Wirksamkeit und Inhalt	1560
III. Erscheinungsformen des Maklervertrages	1564
IV. Der Provisions- bzw. Vergütungsanspruch (Lohn)	1566
V. Weitere Vertragspflichten	1571
25. Kapitel Nachbarrecht	
<i>(Büttner)</i>	1575
I. Einleitung	1576
II. Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche (Abwehransprüche)	1578

III.	Auf Geldleistung gerichtete Ansprüche	1603
IV.	Sonstige nachbarrechtliche Ansprüche	1610
V.	Geltendmachung nachbarrechtlicher Ansprüche	1612
VI.	Anhang zum Landesnachbarrecht	1615
26. Kapitel	Grundzüge des Immobilienrechts	
	<i>(Joachimski/Finger)</i>	1621
I.	Grundbuchrecht	1622
II.	Dingliches Wohnrecht	1637
III.	Nießbrauch	1643
IV.	Erbbaurecht	1651
27. Kapitel	Bauträgerrecht, Kaufrecht	
	<i>(Ott)</i>	1663
I.	Einleitung	1664
II.	Rechtsnatur des Bauträgervertrages	1665
III.	Vertragsschluss	1670
IV.	Kündigung	1688
V.	Abnahme	1688
VI.	Ansprüche und Rechte wegen Mängeln	1694
VII.	MaBV-Bürgschaften	1712
VIII.	Restfertigstellung des stecken gebliebenen Baus	1716
IX.	Kaufrecht	1717
28. Kapitel	Zivilrechtliche Verkehrssicherungspflicht	
	<i>(Schmid)</i>	1719
I.	Grundsätzliches	1719
II.	Mietrechtliche Verkehrssicherungspflicht	1719
III.	Wohnungseigentum	1724
IV.	Darlegungs- und Beweislast	1726
V.	Einzelfälle	1727
29. Kapitel	Versicherungen	
	<i>(Harz)</i>	1731
I.	Vorbemerkungen	1731
II.	Systematisierung der Versicherungsformen	1732
III.	Darstellung einzelner Versicherungsprodukte	1734
IV.	Haftung und Versicherung bei Schäden	1738
V.	Besonderheiten beim Wohnungseigentum	1741
VI.	Betriebskosten bei vermietetem Wohn- und Gewerberaum	1742
D.	Miet- und wohnungseigentumsrechtliche Bezüge zum öffentlichen Recht einschließlich Steuerrecht	1743
30. Kapitel	Verwaltungsrecht	
	<i>(Schmid/Roos/Junker/Stangl)</i>	1745
I.	Wohnungsbindungsgesetz	1746
II.	Wohnraumförderungsgesetz	1765
III.	Wohngeldgesetz und »Hartz IV«	1767
IV.	Öffentlich-rechtliche Bezüge bei der Planung, Errichtung, Nutzung, Änderung und dem Abriss von Wohn- oder Gewerberaum	1773
V.	Der Energieausweis nach EnEV 2009 – mietrechtliche Aspekte	1791
31. Kapitel	Steuerrecht	
	<i>(Rohdel/Kopatschek)</i>	1809
I.	Allgemeines	1811
II.	Einkommensteuer	1811
III.	Gewerbesteuer	1839
IV.	Umsatzsteuer	1842

V.	Grunderwerbsteuer	1849
VI.	Erbschaft-/Schenkungssteuer	1852
VII.	Grundsteuer	1857
VIII.	Zweitwohnungsteuer	1858
IX.	Kapitalertragsteuer in WEG Fällen	1859
X.	Eigenheimzulage	1860
XI.	Einzelfragen	1864
E.	Miet- und wohnungseigentumsrechtliche Besonderheiten des Verfahrens-, Vollstreckungs- und Gebührenrechts	1869
32. Kapitel	Mietrecht	
	<i>(Harsch)</i>	1871
I.	Verfahrensrecht	1873
II.	Vollstreckungsrecht – mietrechtliche Besonderheiten	1926
33. Kapitel	Immobilienzwangsvollstreckung	
	<i>(Schneider)</i>	1969
I.	Immobilienvollstreckung als Einzelzwangsvollstreckung	1972
II.	Zwangssicherungshypothek	1979
III.	Zwangsversteigerung	2005
IV.	Zwangsverwaltung	2081
V.	Anhang zu Kapitel 33 (Muster)	2117
34. Kapitel	Insolvenz	
	<i>(Wendler)</i>	2131
I.	Einleitung – Überblick über das Insolvenzverfahren	2132
II.	Wohnungseigentumsrecht in der Insolvenz	2133
III.	Mietverhältnisse in der Insolvenz	2146
35. Kapitel	Das Verfahren in Wohnungseigentumssachen	
	<i>(Abramenko)</i>	2163
I.	Das Verfahrensrecht nach der Novelle	2167
II.	Die Mandantschaft	2168
III.	Das zuständige Gericht	2172
IV.	Die Zuständigkeiten nach § 43 WEG i.E.	2174
V.	Besonderheiten der Klageschrift in Wohnungseigentumssachen	2184
VI.	Die Zustellung der Klageschrift	2188
VII.	Besonderheiten der Anfechtungsklage	2195
VIII.	Das Verfahren bis zur Entscheidung	2210
IX.	Die Beendigung des Verfahrens ohne Entscheidung in der Hauptsache	2219
X.	Die Entscheidung in der Hauptsache	2220
XI.	Das Kostenfestsetzungsverfahren	2231
XII.	Rechtsmittel	2236
XIII.	Die Zwangsvollstreckung	2239
XIV.	Der einstweilige Rechtsschutz	2243
36. Kapitel	Streitwerte im Mietrecht und bei Wohnungseigentum	
	<i>(Harsch)</i>	2247
I.	Streitwert im Mietverfahren	2247
II.	Streitwert in Wohnungseigentumssachen	2268
37. Kapitel	RVG	
	<i>(Monschau)</i>	2277
I.	Allgemeines	2280
II.	Außergerichtliche Tätigkeit	2300
III.	Beratungshilfe	2318
IV.	Mahnverfahren	2322
V.	Rechtsstreit erster Instanz	2328

VI.	Gebühren im selbstständigen Beweisverfahren	2340
VII.	Räumungsfristverfahren	2345
VIII.	Die Vergütung im unselbstständigen Räumungsfristverfahren	2348
IX.	Prozesskostenhilfeprüfungsverfahren	2348
X.	Prüfung der Erfolgsaussicht eines Rechtsmittels	2350
XI.	Berufung	2352
XII.	Verfahren auf Vollstreckbarerklärung	2355
XIII.	Nichtzulassungsbeschwerde	2356
XIV.	Revision	2357
XV.	Rechtsbeschwerde	2360
XVI.	Beschwerde	2360
XVII.	Erinnerung	2362
XVIII.	Einstweiliges Verfügungsverfahren	2362
XIX.	Terminsvertreter	2365
XX.	Verkehrsanwalt	2368
XXI.	Zwangsvollstreckung	2369
XXII.	Vergütungsvereinbarung	2387
38. Kapitel	Gerichtskosten	
	(<i>Monschau</i>)	2393
I.	Gerichtskosten in gerichtlichen Verfahren	2393
II.	Gerichtskosten in sonstigen Angelegenheiten	2408
F.	Mediation/alternative Streitschlichtungsmöglichkeiten	2409
39. Kapitel	Mediation/alternative Streitschlichtungsmöglichkeiten	
	(<i>Kloster-Harz</i>)	2411
I.	Einleitung	2411
II.	Abgrenzung Mediation und andere außergerichtliche Konfliktlösungsmodelle . .	2411
III.	Konfliktlösung durch Mediation	2414
IV.	Die Grundsätze der Mediation	2415
G.	Anhang zum Mietrechtsmodernisierungsgesetz	2427
40. Kapitel	Anhang: Entwurf eines Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG)	
	(<i>Schmid</i>)	2429
I.	Einleitung	2429
II.	Gesetzesentwurf der Bundesregierung	2429
III.	Stellungnahme des Bundesrates	2479
	Stichwortverzeichnis	2493