

# Inhaltsübersicht

<b>Teil 1 Mietrecht</b> .....	<b>1</b>
A. Die Ausfüllung von Mietvertragsformularen .....	3
B. Mietgebrauch .....	53
C. Mietrechtliche Gewährleistung .....	157
D. Miete .....	207
E. Mietänderung bei preisfreiem Wohnraum .....	260
F. Mietänderungen bei preisgebundenem Wohnraum .....	338
G. Mietänderung bei Gewerberaum .....	348
H. Beendigung des Mietverhältnisses .....	357
I. Widerspruchsschreiben und Fortsetzungsverlangen .....	450
J. Mietnachfolger, Mietergemeinschaften, Vorkaufsrecht .....	459
K. Mietaufhebungsvereinbarung – Räumungsvergleich .....	485
L. Räumungsklagen .....	495
M. Abwicklung des Mietverhältnisses .....	508
N. Zwangsvollstreckung, Räumungsschutz, Vollstreckungsabwehr- und Wiederaufnahmeklage .....	603
<b>Teil 2 Wohnungseigentumsrecht</b> .....	<b>635</b>
A. Aufteilung nach WEG .....	637
B. Der Verwalter .....	707
C. Eigentümerversammlung .....	727
D. Beschlüsse im Einzelnen .....	755
E. Klagen .....	826
F. Verfahrensanträge .....	889
G. Wohnungseigentum und Insolvenz .....	895
<b>Teil 3 Bauträgerrecht</b> .....	<b>899</b>
A. Bauträgervertrag Wohnungseigentumseinheit .....	901
B. Klage auf Auflassung .....	910
C. Klage auf Rückabwicklung .....	916
D. Klage einer Wohnungseigentümergeinschaft auf Vorschuss .....	920
E. Klage eines Erwerbers auf Minderung wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum ...	924
<b>Teil 4 Maklerrecht</b> .....	<b>927</b>
A. Käufer-Maklervertrag .....	929
B. Verkäufer-Maklervertrag .....	940
C. Verkäufer-Makleralleinauftrag .....	944
D. Mieter-Maklervertrag .....	949
E. Maklerklausel im notariellen Grundstückskaufvertrag .....	954
F. Reservierungsvereinbarung .....	956
G. Provisionsklage .....	960

<b>Teil 5 Nachbarrecht</b> .....	965
A. Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche (Abwehransprüche) .....	967
B. Auf Geldleistung gerichtete Ansprüche .....	976
C. Sonstige nachbarrechtliche Ansprüche .....	979
<b>Teil 6 Immobilienrecht</b> .....	991
A. Wohnungsrecht .....	993
B. Nießbrauch .....	997
C. Erbbaurecht .....	1000
<b>Teil 7 Verwaltungsrecht</b> .....	1007
A. Widerspruch des Nachbarn gegen einen dem Bauherrn erteilten Baugenehmigungsbescheid .....	1009
B. Antrag des Nachbarn auf Aussetzung der Vollziehung eines dem Bauherrn erteilten Baugenehmigungsbescheides (§§ 80a Abs. 1 Nr. 2, 80 Abs. 4 VwGO) .....	1012
C. Antrag des Nachbarn an das Verwaltungsgericht, die aufschiebende Wirkung seines Widerspruches gegen einen dem Bauherrn erteilten Baugenehmigungsbescheid anzuordnen (§§ 80a Abs. 3, 80 Abs. 5 VwGO) .....	1014
D. Antrag des Bauherrn an das Verwaltungsgericht auf Abänderung einer im vorläufigen Rechtsschutz ergangenen gerichtlichen Entscheidung (§ 80 Abs. 7 VwGO) .....	1017
E. Widerspruch des Grundstückseigentümers gegen einen ihn belastenden behördlichen Verwaltungsakt (Eingriffsverfügung) .....	1019
F. Antrag an das Verwaltungsgericht, die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs gegen einen belastenden Verwaltungsakt (Eingriffsverfügung) wiederherzustellen (§ 80 Abs. 5 VwGO) .....	1021
G. Klage bei Untätigkeit der Behörden (§ 75 VwGO) .....	1024
<b>Teil 8 Immobiliervollstreckung</b> .....	1027
A. Zwangsversteigerung .....	1029
B. Wohnungseigentum und Zwangsverwaltung .....	1052
C. Wohnungseigentum und Zwangshypothek .....	1066
<b>Teil 9 Steuerrecht</b> .....	1081
A. Umsatzsteuer bei der Gewerberaummieta .....	1083
B. Haushaltsnahe Dienstleistungen bei der Wohnraummieta .....	1090
<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	1095

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Autorenverzeichnis .....	VII
Abkürzungsverzeichnis .....	XXV
Literaturverzeichnis .....	XXIX
 Teil 1 Mietrecht .....	 1
 A. Die Ausfüllung von Mietvertragsformularen .....	 3
I. Wohnraum .....	6
1. Bezeichnung der Vertragsparteien .....	6
2. Bezeichnung des Mietobjekts .....	8
3. Mietzeit .....	11
a) Bedeutung .....	11
b) Unbefristetes Mietverhältnis .....	11
c) Zeitmietvertrag .....	11
d) Kündigungsausschluss .....	11
e) Auslegung unzulässiger Zeitmietabrede als Kündigungsverzichtsvereinbarung .....	12
aa) Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit .....	12
bb) Zeitmietvertrag (§ 575 BGB) .....	15
4. Miete ohne Index- und Staffelmiete .....	19
5. Staffelmiete .....	23
6. Indexmiete .....	25
7. Mietsicherheit .....	26
8. Widerrufsbelehrung bei Verbrauchervertrag .....	30
II. Ausfüllen von Mietvertragsformularen bei Gewerberaum .....	34
1. Bezeichnung der Vertragsparteien .....	38
2. Mietgegenstand und Mietzweck .....	39
3. Mietzeit, Kündigung, Option .....	40
4. Miete Umsatzsteuer .....	42
5. Staffelmiete, Leistungsvorbehalt, Wertsicherungsklausel .....	44
6. Mietsicherheit .....	48
7. Gebührenstreitwert und Rechtsanwaltsvergütung .....	51
 B. Mietgebrauch .....	 53
I. Gebrauchsüberlassungspflicht .....	53
1. Grundsätzliches .....	53
2. Zeitpunkt .....	53
3. Zustand .....	53
II. Erhaltungspflicht .....	53
III. Abwehr und Beseitigung von Störungen .....	54
IV. Inhalt und Umfang des Mietgebrauchs .....	54
1. Übergabe des Mietobjekts .....	55
a) Aufforderungsschreiben zur Überlassung der Mietsache .....	55
b) Übergabeprotokoll .....	56
c) Schadensersatzklage des Mieters wegen Nichtüberlassung des Mietobjekts .....	57
d) Antrag des Mieters auf Wiedereinräumung des entzogenen Besitzes und Zurückschaffung von – vom Vermieter entfernter – Gegenstände im Wege der einstweiligen Verfügung .....	60
V. Besichtigung des Mietobjekts .....	64
1. Formen des Besichtigungsrechts .....	64
2. Besichtigungsanlässe .....	64
3. Ausübung .....	65
4. Vereinbarungen .....	65

	5. Ankündigung einer Besichtigung durch den Vermieter .....	65
	6. Antwortschreiben des Mieters .....	67
	7. Duldungsklage des Vermieters .....	67
VI.	Bauliche Veränderungen .....	69
	1. Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen .....	69
	2. Modernisierungsvereinbarungen .....	69
	3. Bauliche Veränderungen durch den Mieter .....	70
	4. Anwaltliches Ankündigungsschreiben des Vermieters betreffend erforderliche Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen der Mietsache (Erhaltungsmaßnahmen) .....	70
	5. Anwaltliches Schreiben des Vermieters bei dem Vorliegen von dringenden Erhaltungsmaßnahmen bzw. einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache .....	71
	6. Antwortschreiben des Mieters auf Ankündigungsschreiben des Vermieters wegen der Durchführung von erforderlichen Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen der Mietsache .....	73
	7. Antrag des Vermieters auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zur Duldung von Maßnahmen zur Erhaltung der Mietsache .....	73
	8. Anwaltliches Ankündigungsschreiben des Vermieters zu beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen (§ 555c i.V.m. §§ 555b, 559 BGB) .....	75
	9. Anwaltliches Ankündigungsschreiben des Vermieters bei gesetzlicher Verpflichtung zur Modernisierung veralteter Anlagen gemäß § 555b Nr. 6 BGB .....	84
	10. Anwaltliches Widerspruchsschreiben des Mieters gegenüber vom Vermieter beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen/Duldungspflicht gem. § 555d Abs. 2 BGB/Härtefallklausel. ....	86
	11. Kündigung des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen .....	87
	12. Klage des Vermieters auf Duldung baulicher Maßnahmen .....	88
	13. Vereinbarung über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555f BGB ...	90
	14. Anwaltliches Schreiben des Mieters wegen Zustimmung des Vermieters zur Ausführung baulicher Änderungen .....	92
	15. Anwaltliches Schreiben des Mieters wegen Zustimmung des Vermieters zu behindertengerechten Einrichtungen (§ 554a BGB – Barrierefreiheit) .....	95
	16. Anwaltliches Antwortschreiben des Vermieters .....	98
	17. Zustimmungsklage des Mieters bei von ihm beabsichtigten baulichen Änderungen .....	100
VII.	Untervermietung/Drittüberlassung .....	102
	1. Anzeige zur Aufnahme einer Person in das Mietobjekt .....	102
	2. Schreiben wegen Erteilung einer Erlaubnis zur Untervermietung eines Teils der Mieträume (Wohnraum) .....	105
	3. Antwortschreiben zur Gestattung der Untervermietung eines Teils der Mieträume (Wohnraum) .....	107
	4. Antwortschreiben zur Nichtgestattung der Untervermietung eines Teils der Mieträume (Wohnraum) .....	109
	5. Schreiben wegen Erteilung einer Erlaubnis zur Untervermietung des gesamten Mietobjekts .....	110
	6. Antwortschreiben zur Gestattung/Nichtgestattung einer Untervermietung des gesamten Mietobjekts .....	111
	7. Klage des Mieters auf Zustimmung zur Untervermietung .....	112
	8. Klageerwidrung des Vermieters gegenüber der Klage auf Zustimmung zur Untervermietung .....	114
VIII.	Tierhaltung .....	115
	1. Schreiben des Mieters wegen Erteilung einer Erlaubnis zur Tierhaltung .....	115
	2. Antwortschreiben des Vermieters zur Gestattung einer Tierhaltung .....	118
	3. Antwortschreiben des Vermieters zur Nichtgestattung einer Tierhaltung .....	119
	4. Klage des Vermieters auf Abschaffung eines Tieres und Unterlassung zukünftiger Tierhaltung .....	121
	5. Klageerwidrung des Mieters gegenüber der Klage auf Abschaffung eines Tieres .....	122
IX.	Vertragswidriger Gebrauch – Abmahnungen des Vermieters .....	125
	1. Grundsätzliches .....	125
	2. Inhalt der Abmahnung .....	126
	3. Abhilfefrist .....	126
	4. Kein Rechtsschutz .....	126

5.	Abmahnung wegen unbefugter Untervermietung/Drittüberlassung eines Teils der Mieträume .....	126
6.	Abmahnung wegen unbefugter Untervermietung/Drittüberlassung des gesamten Mietobjekts .....	128
7.	Abmahnung wegen unerlaubter Tierhaltung .....	129
8.	Abmahnung wegen Störungen des Hausfriedens .....	131
9.	Abmahnung wegen Überbelegung des Mietobjekts .....	132
10.	Abmahnung wegen unerlaubter gewerblicher Nutzung von Wohnraum .....	134
11.	Abmahnung wegen unerlaubter Änderung des Geschäftscharakters bei Gewerberaum ....	136
X.	Betriebspflicht bei Gewerberäumen .....	138
1.	Schreiben des Vermieters mit der Forderung auf Erfüllung einer mit dem Mieter vereinbarten Betriebspflicht .....	138
2.	Klage des Vermieters von Gewerberaum auf Erfüllung einer mit dem Mieter vereinbarten Betriebspflicht .....	139
3.	Klageerwidern des Mieters gegenüber der Klage des Vermieters auf Einhaltung einer Betriebspflicht .....	141
4.	Antrag des Vermieters zur Durchsetzung der Betriebspflicht durch einstweilige Verfügung .....	143
5.	Antrag des Vermieters auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zur Verhinderung einer Betriebseinstellung .....	146
XI.	Konkurrenzschutz bei Gewerberäumen .....	149
1.	Schreiben des Mieters von Gewerberaum wegen Einhaltung von Konkurrenzschutz durch den Vermieter – Unterlassung der Vermietung an Mitbewerber (Vertrieb konkurrierender Waren) .....	149
2.	Klage des Mieters von Gewerberaum auf Erfüllung von Konkurrenzschutz durch den Vermieter – Unterlassung der Vermietung an Mitbewerber (Vertrieb konkurrierender Waren) ..	151
3.	Klagerwidern des Vermieters gegenüber der Konkurrenzschutz-Klage des Mieters .....	152
4.	Antrag des Mieters auf Erlass einer einstweiligen Verfügung gegen den Vermieter zur Verhinderung der Überlassung von Gewerberäumen an einen Konkurrenten .....	153
C.	<b>Mietrechtliche Gewährleistung .....</b>	<b>157</b>
I.	Mangel .....	157
II.	Rechte des Mieters .....	159
III.	Erfüllungsanspruch/Zurückbehaltungsrecht .....	159
IV.	Gewährleistungsrechte/Ausschluss .....	160
V.	Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts .....	160
VI.	Vorbehaltlose Mietzahlung in Kenntnis des Mangels .....	161
1.	Keine analoge Anwendung des § 536b BGB .....	161
2.	Verwirkung .....	162
3.	Verwirkung des Mietzahlungsanspruchs durch Hinnahme der Mietminderung .....	162
VII.	Mängel des Mietobjekts und Beweissicherung .....	163
1.	Mängelanzeige des Mieters nach § 536c BGB ohne Rücksicht darauf, ob die vorhandenen Mängel den Mietgebrauch beeinträchtigen .....	163
2.	Antrag des Mieters auf Einleitung eines selbständigen gerichtlichen Beweisverfahrens (Einholung eines Sachverständigengutachtens) vor Mängelbeseitigung .....	164
3.	Antrag des Vermieters auf Einleitung eines selbständigen gerichtlichen Beweisverfahrens (Einholung eines Sachverständigengutachtens) .....	167
VIII.	Inanspruchnahme des Vermieters oder Mieters auf Mängelbeseitigung .....	169
1.	Schreiben des Mieters an den Vermieter mit der Aufforderung zur Beseitigung von Mängeln der Mietsache .....	169
2.	Leistungsklage des Mieters auf Beseitigung von Mängeln der Mietsache .....	171
3.	Klageerwidern des Vermieters gegenüber der Mängelbeseitigungs-Klage des Mieters ....	172
4.	Schreiben des Vermieters wegen Beseitigung von Mängeln, die der Mieter zu vertreten hat, bei bestehendem und ungekündigtem Mietverhältnis .....	174
5.	Klage des Vermieters auf Beseitigung von Mängeln, die der Mieter zu vertreten hat, bei bestehendem und ungekündigtem Mietverhältnis .....	176
6.	Klageerwidern des Mieters gegenüber der Mängelbeseitigungs-Klage des Vermieters bei bestehendem und ungekündigtem Mietverhältnis .....	178

IX.	Minderung und Zurückbehaltung der Miete .....	179
1.	Schreiben des Mieters an den Vermieter wegen Gewährleistung vertragsgemäßer Nutzung mit Ankündigung der Minderung und Ausübung des Zurückbehaltungsrechts .....	179
2.	Schreiben des Vermieters an den Mieter nach Aufforderung zur Gewährleistung vertragsgemäßer Nutzung .....	182
3.	Schreiben des Mieters an den Vermieter nach erfolgloser Aufforderung zur Beseitigung von Mängeln an der Mietsache mit der Ankündigung der Mietminderung, Vorbehaltszahlung und der Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts .....	183
4.	Antwortschreiben des Vermieters zur Ankündigung des Mieters von Mietminderung und Ausübung des Zurückbehaltungsrechts .....	186
5.	Klageerwidern des Mieters gegenüber der Klage des Vermieters auf Zahlung der geminderten Miete .....	189
6.	Replik des Vermieters gegenüber der Klageerwidern des Mieters wegen Minderung der Miete .....	191
X.	Mängelbeseitigung durch den Mieter bei Gewährleistungspflicht des Vermieters .....	193
1.	Schreiben des Mieters wegen Anforderung eines Vorschusses für die Beseitigung von Mängeln der Mietsache durch den Mieter mit Ankündigung der Aufrechnung gegen die Miete .....	193
2.	Leistungsklage des Mieters auf Zahlung eines Vorschusses zur Mängelbeseitigung .....	195
3.	Klageerwidern des Vermieters gegenüber der Vorschussklage des Mieters .....	196
4.	Aufrechnungserklärung des Mieters mit einem Aufwendungsersatzanspruch gegen die Mietforderung des Vermieters .....	199
5.	Leistungsklage des Mieters auf Aufwendungsersatz nach Mängelbeseitigung .....	201
6.	Aufrechnungserklärung des Mieters mit einem Schadensersatzanspruch gegen die Mietforderung des Vermieters .....	203
7.	Aufrechnungserklärung des Mieters gegen die Mietforderung des Vermieters bei überzahlter Miete .....	205
D.	Miete .....	207
I.	Begriffsinhalt .....	207
II.	Vermieterseite .....	207
III.	Mieterseite .....	207
IV.	Leistungsbestimmung .....	208
1.	Mehrere Mietforderungen .....	208
2.	Haupt- und Nebenforderung .....	208
3.	Formularvereinbarungen .....	208
V.	Mehrwertsteuer .....	209
VI.	Zahlungspflicht des Mieters .....	209
1.	Mahnung wegen rückständiger Miete .....	209
2.	Widerruf eines dem Vermieter erteilten SEPA-Lastschriftmandates .....	213
3.	Abmahnung wegen laufend verspäteter Mietzahlung mit Androhung fristloser, hilfsweise fristgemäßer Kündigung .....	214
4.	Klage auf Zahlung rückständiger Miete .....	215
5.	Klage auf Zahlung rückständiger Miete im Urkundenprozess .....	218
VII.	Abrechnung der Betriebskosten .....	222
1.	Betriebskostenabrechnung .....	222
2.	Klage des Mieters auf Erteilung einer Abrechnung .....	233
3.	Aufforderungsschreiben zur Vorlage von Rechnungsbelegen .....	237
4.	Klage des Vermieters auf Bezahlung einer Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung .....	241
5.	Einwendungsschreiben des Mieters gegen eine Betriebskostenabrechnung .....	243
6.	Die Betriebskostenabrechnung bei gemischt genutztem Gebäude (Vorerrfassung von Gewerberaum) .....	250
7.	Einführung eines verbrauchs- oder verursachungsabhängigen Abrechnungsmaßstabes durch den Vermieter (§ 556a Abs. 2 BGB) .....	252
8.	Verwalterbescheinigung über Haushaltsnahe Dienstleistungen .....	255

E.	Mietänderung bei preisfreiem Wohnraum .....	260
I.	Einleitung .....	260
II.	Anwendungsbereich .....	260
III.	Ausschluss der Mieterhöhung .....	261
IV.	Einvernehmliche Mieterhöhung .....	261
V.	Übersicht über das Mieterhöhungsrecht .....	262
VI.	Anspruchsvoraussetzungen .....	262
VII.	Fristen .....	262
VIII.	Allgemeine Erhöhung auf das ortsübliche Niveau .....	263
	1. Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Miete (§§ 558, 558a BGB) .....	263
	2. Antwortschreiben auf zulässiges Erhöhungsverlangen des Vermieters .....	271
	3. Antwortschreiben auf Erhöhungsverlangen des Vermieters, das die Kappungsgrenze überschreitet .....	274
	4. Antwortschreiben auf unzulässiges Erhöhungsverlangen des Vermieters .....	276
	5. Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung gemäß § 558b BGB .....	278
	6. Klagerwiderung gegenüber der Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung .....	281
	7. Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Miete (§§ 558, 558a BGB) bei gemischt genutzten Räumen .....	283
	8. Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Miete (§§ 558, 558a BGB) bei gemischt genutzten Räumen und Ausweisung getrennter Entgelte .....	286
	9. Prozessuales, nachgebessertes Mieterhöhungsverlangen (§ 558b Abs. 3 BGB) .....	289
IX.	Erhöhung nach Modernisierung .....	292
	1. Anwaltliches Schreiben zur Erhöhung der Miete nach baulichen Veränderungen (§ 559 BGB) ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel .....	292
	2. Anwaltliches Widerspruchsschreiben des Mieters gegenüber der vom Vermieter beabsichtigten Mieterhöhung gem. § 559 Abs. 4 und 5 BGB i.V.m. § 555d Abs. 2 S. 2 BGB .....	298
	3. Anwaltliches Schreiben des Vermieters bei üblicher Instandsetzung bzw. nicht zu vertretender Modernisierungsmaßnahmen gem. § 559 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 BGB .....	299
	4. Antwortschreiben des Vermieters auf den Widerspruch des Mieters gegen Modernisierungsmieterhöhungsverlangen .....	300
	5. Erhöhung der Miete bei baulichen Veränderungen (§§ 559, 559a BGB) unter Inanspruchnahme öffentlicher Mittel .....	301
	6. Erhöhung der Miete bei baulichen Veränderungen (§§ 559, 559a BGB) bei Kostenbeteiligung des Mieters .....	305
	7. Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Miete (§§ 558, 558a BGB) in Kombination mit gleichzeitiger Erhöhung der Miete nach Abschluss baulicher Veränderungen (§ 559 BGB) bei Vereinbarung einer Nettokaltmiete .....	308
X.	Änderungen bei Betriebskosten, Staffelmiete und Indizes .....	314
	1. Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen durch den Vermieter .....	314
	2. Erhöhung der Miete wegen gestiegener Betriebskosten bei einer Betriebskostenpauschale .....	316
	3. Anforderung einer erhöhten Staffelmiete (§ 557a BGB) .....	320
	4. Erhöhung der Miete bei Vereinbarung einer Index-Klausel (§ 557b BGB) .....	321
XI.	Mietänderung wegen Vereinbarung einer preiswidrig überhöhten Miete, insbesondere »Mietpreisbremse« .....	323
	1. Grundsätzliches .....	323
	2. Mietwucher .....	323
	3. Mietpreisüberhöhung .....	323
	4. Mietpreisbremse .....	324
	a) Intention .....	324
	b) Betroffene Miete .....	324
	c) Angespannter Wohnungsmarkt .....	324
	d) Ortsübliche Vergleichsmiete .....	325
	e) Vormietersprivileg .....	325
	f) Modernisierungsprivileg .....	325
	g) Ausnahmetatbestände .....	326
	h) Rückzahlungsanspruch .....	326
	i) Auskunftsanspruch .....	326
	j) Bundesländer mit Mietpreisbegrenzung .....	327

5.	Schreiben über Herabsetzung einer gemäß § 556d BGB überhöhten Miete .....	327
6.	Antwortschreiben auf ein Herabsetzungsverlangen der Miete gemäß § 556d BGB .....	329
7.	Klage auf Rückzahlung einer gemäß § 556d BGB überhöhten Miete .....	331
8.	Klagerwiderung auf eine Klage wegen Rückzahlung einer gemäß § 556d BGB angenommenen überhöhten Miete .....	335
<b>F.</b>	<b>Mietänderungen bei preisgebundenem Wohnraum .....</b>	<b>338</b>
I.	Erhöhung der Kostenmiete bei preisgebundenem Wohnraum .....	338
II.	Wirtschaftlichkeitsberechnung für öffentlich geförderte Wohnungen .....	343
<b>G.</b>	<b>Mietänderung bei Gewerberaum .....</b>	<b>348</b>
I.	Mieterhöhungsanforderung des Vermieters aufgrund einer Leistungsvorbehaltsklausel .....	348
II.	Nachtragsvereinbarung bei Wegfall bisheriger Preisindizes für bestehende Mietverhältnisse .....	350
III.	Mieterhöhungsanforderung des Vermieters aufgrund einer Gleitklausel .....	351
IV.	Umsatzmiete .....	355
<b>H.</b>	<b>Beendigung des Mietverhältnisses .....</b>	<b>357</b>
I.	Formen der Beendigung .....	357
II.	Vertragsbeendigung durch Kündigung .....	357
III.	Ordentliche Vermieter-Kündigung von Wohnraum .....	358
1.	Kündigungserklärung .....	358
2.	Schriftform .....	359
3.	Berechtigtes Interesse .....	360
4.	Ausnahmen vom Kündigungsschutz .....	360
5.	Begründungserfordernis .....	361
6.	Kündigungsfristen .....	362
7.	Widerruf/Umdeutung .....	362
8.	Kündigung aufgrund Generalklausel (§ 573 Abs. 1 S. 1 BGB) .....	363
9.	Kündigung wegen erheblicher Pflichtverletzungen des Mieters (§ 573 Abs. 1 Nr. 1 BGB) .....	367
10.	Kündigung wegen Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) .....	370
11.	Kündigung des Mietvertrages über eine Eigentumswohnung, an der erst nach Begrün- dung des Mietverhältnisses Wohnungseigentum begründet wurde, wegen Eigenbedarfs (§§ 573 Abs. 2 Nr. 2, 577a BGB) .....	375
12.	Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) .....	379
13.	Kündigung eines bisher zu einer Wohnung gehörenden Bodenraumes (§ 573b BGB) ....	383
14.	Kündigung des Mietverhältnisses über eine Einliegerwohnung in einem Zweifamilienhaus (§ 573a BGB) .....	385
15.	Kündigung des Mietverhältnisses betreffend Wohnraum in einem Studentenwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB) .....	387
16.	Kündigung eines Mietverhältnisses betreffend Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts im Rahmen der ihr durch Gesetz zugewiesenen Aufgaben zum Zwecke der Weitervermietung angemietet hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB) .....	389
17.	Kündigung des Mietverhältnisses über eine Werkmietwohnung nach Beendigung des Dienstverhältnisses (§ 576 Abs. 1 Nr. 1 BGB) .....	390
18.	Kündigung des Mietverhältnisses über eine funktionsgebundene Werkmietwohnung nach Beendigung des Dienstverhältnisses (§ 576 Abs. 1 Nr. 2 BGB) .....	392
19.	Kündigung des »Mietverhältnisses« bei Überlassung einer Werkdienstwohnung (§ 576b BGB) .....	394
IV.	Ordentliche Mieter-Kündigung von Wohnraum .....	396
1.	Kündigung bei unbefristetem Mietverhältnis (§ 573c BGB) .....	396
2.	Kündigung eines Mietverhältnisses mit befristetem Kündigungsausschluss (§ 573c BGB) .....	397
3.	Kündigung bei Staffelmietvereinbarung (§ 557a Abs. 3 BGB) .....	398
V.	Ordentliche Vermieter- und Mieter-Kündigung von Gewerberaum .....	400
1.	Kündigung eines unbefristeten Gewerberaum-Mietvertrages (§ 580a Abs. 1 BGB), eventuell als Änderungskündigung .....	400
2.	Kündigung eines befristeten Gewerberaum-Mietvertrages .....	401
VI.	Außerordentliche Vermieter-Kündigung mit gesetzlicher Frist .....	403
1.	Außerordentliche befristete Kündigung .....	403



2.	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist .....	403
3.	Kündigungsfrist .....	403
4.	Kündigungsschutz .....	404
5.	Kündigungserklärung/Hinweis auf Kündigungswiderspruch .....	404
6.	Fallgestaltungen .....	404
7.	Kündigung bei wichtigem Grund in der Person des in das Mietverhältnis eingetretenen Mieters (§ 563 Abs. 4 BGB) .....	405
8.	Kündigung des Vermieters von Wohnraum nach Tod des Mieters (§ 564 BGB) .....	408
9.	Kündigung des Vermieters von Geschäftsraum nach Tod des Mieters (§ 580 BGB) .....	409
10.	Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses durch Ersterher (Vermieter) nach Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren (§§ 57a ZVG, 573 BGB) .....	410
11.	Kündigung eines Geschäftsraummietvertrages nach Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren (§ 57a ZVG) .....	412
VII.	Außerordentliche Mieter-Kündigung mit gesetzlich geregelter Frist .....	413
1.	Kündigung des Mieters wegen Versagung der Untermieterlaubnis (§ 540 Abs. 1 BGB) ...	413
2.	Kündigung des überlebenden Mieters bei Tod eines Mieters (§ 563a BGB) .....	415
3.	Kündigung durch den Erben des verstorbenen Mieters (§§ 564, 580 BGB) .....	417
4.	Kündigung nach einer Mieterhöhung gemäß §§ 558, 559 BGB (§ 561 BGB) .....	418
VIII.	Außerordentliche fristlose Vermieter-Kündigung .....	419
1.	Schriftform .....	419
2.	Zeitpunkt .....	419
3.	Abmahnfordernis .....	419
4.	Kündigungsausspruch binnen angemessener Frist .....	420
5.	Begründungserfordernis .....	420
6.	Umdeutung .....	421
7.	Tatbestände .....	422
8.	Fristlose Kündigung aus wichtigem Grund – Generalklausel – (§ 543 Abs. 1 S. 2 BGB) ..	422
9.	Fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB) .....	426
10.	Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges des Mieters (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB) .....	429
11.	Fristlose Kündigung von Wohnraum bei unzumutbarem Mietverhältnis – Störung des Hausfriedens (§ 569 Abs. 2 BGB) .....	434
12.	Fristlose Kündigung wegen Verzugs mit einer Sicherheitsleistung gemäß § 551 BGB (§ 569 Abs. 2a BGB) .....	436
13.	Fristlose Kündigung wegen ständig verspäteter Zahlung der Miete (§ 543 Abs. 1 S. 2 BGB) .....	437
IX.	Außerordentliche fristlose Mieter-Kündigung .....	440
1.	Fristlose Kündigung aus wichtigem Grund – Generalklausel – (§ 543 Abs. 1 S. 2 BGB) ..	440
2.	Fristlose Kündigung wegen Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB) .....	443
3.	Fristlose Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung (§ 569 Abs. 1 BGB) .....	446
4.	Fristlose Kündigung bei unzumutbarem Mietverhältnis – Störung des Hausfriedens – (§ 569 Abs. 2 BGB) .....	448
I.	<b>Widerspruchsschreiben und Fortsetzungsverlangen</b> .....	450
I.	Schreiben Mieter .....	450
1.	Personenmehrheiten .....	450
2.	Schriftform .....	450
3.	Kündigungswiderspruch und Fortsetzungsverlangen des Wohnraum-Mieters wegen nicht zu rechtfertigender Härte (Sozialklausel) (§§ 574 ff. BGB) .....	450
4.	Erklärung des Familienangehörigen oder Lebenspartners, dass er nicht in das Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters eintritt (§ 563 Abs. 3 BGB) .....	454
5.	Verlängerungsverlangen beim Zeitmietvertrag (§ 575 Abs. 2 und 3 BGB) .....	456
II.	Widerspruch gegen Gebrauchsfortsetzung (§ 545 BGB) .....	457
J.	<b>Mietnachfolger, Mietergemeinschaften, Vorkaufsrecht</b> .....	459
I.	Schreiben des Mieters wegen Gestellung eines Mietnachfolgers bei Nachfolgeklausel .....	459

II.	Schreiben des Mieters wegen vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses bei Nachfolgeklausel, aber Rücknahmerecht des Vermieters . . . . .	461
III.	Schreiben des Mieters wegen vorzeitiger Entlassung aus einem befristeten Mietvertrag aus wichtigem Grunde bei Stellung eines Mietnachfolgers, wenn der Mietvertrag keine Nachfolgeklausel enthält . . . . .	463
IV.	Bitte des Mieters um vorzeitige Entlassung aus einem befristeten Mietverhältnis ohne wichtigen Grund und ohne Nachfolgeklausel bei Stellung eines Mietnachfolgers . . . . .	465
V.	Antwortschreiben des Vermieters auf Schreiben des Mieters wegen eines Nachfolgemieters ohne vereinbarte Nachfolgeklausel . . . . .	467
VI.	Antwortschreiben des Vermieters auf Schreiben des Mieters wegen eines Nachfolgemieters bei vereinbarter Nachfolgeklausel . . . . .	469
VII.	»Einführung« eines neuen Zwischenmieters bzw. -vermieters durch den bisherigen Zwischenmieter bzw. -vermieter . . . . .	471
VIII.	Beendigung von Mieter-Gemeinschaftsverhältnissen . . . . .	472
	1. Kündigung des Gemeinschaftsverhältnisses . . . . .	472
	2. Klage eines Mitmieters gegen einen anderen Mitmieter auf Zustimmung zur Abgabe einer Kündigungserklärung gegenüber dem Vermieter . . . . .	475
IX.	Beendigung des Wohnraummietverhältnisses durch Ausübung des Vorkaufsrechts . . . . .	477
	1. Gesetzliches Vorkaufsrecht . . . . .	477
	2. Anwendungsbereich . . . . .	477
	3. Ausschluss . . . . .	478
	4. Unabdingbarkeit . . . . .	478
	5. Umwandlung . . . . .	478
	6. Vorkaufsberechtigt . . . . .	478
	7. Vorkaufs verpflichtet . . . . .	478
	8. Sonderrechtsnachfolge . . . . .	478
	9. Mitteilung des Verkäufers/Vermieters an den Mieter über einen Verkauf der Wohnung (§ 577 Abs. 2 BGB) . . . . .	479
	10. Schreiben des Mieters zur Ausübung des ihm zustehenden Vorkaufsrechts (§§ 577, 464 BGB) . . . . .	481
	11. Antrag des Mieters auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zur Eintragung einer Auflassungsvormerkung nach Ausübung des in § 577 BGB geregelten Vorkaufsrechts . . . . .	482
K.	<b>Mietaufhebungsvereinbarung – Räumungsvergleich</b> . . . . .	485
I.	Mietaufhebungsvereinbarung auf Veranlassung des Mieters . . . . .	485
II.	Mietaufhebungsvereinbarung auf Veranlassung des Vermieters . . . . .	487
III.	Mietaufhebungsvereinbarung auf Veranlassung des Vermieters in der Form eines vollstreckbaren Räumungsvergleichs vor einer dazu berechtigten behördlichen Stelle (z.B. der Öffentlichen Rechtsauskunfts- und Vergleichsstelle (ÖRA) in Hamburg) . . . . .	490
IV.	Mietaufhebungsvereinbarung nach Erhebung einer Räumungsklage in der Form eines gerichtlichen Räumungsvergleichs . . . . .	492
L.	<b>Räumungsklagen</b> . . . . .	495
I.	Räumungsklage nach fristloser Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzuges (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB) . . . . .	495
II.	Räumungsklage nach fristloser Kündigung des Mietverhältnisses über Wohnraum wegen Zahlungsverzuges gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB, nachdem bereits in den vorangegangenen zwei Jahren eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges erfolgt ist (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB) . . . . .	500
III.	Kombinierte Räumungs- und Zahlungsklage nach fristloser Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzuges . . . . .	502
IV.	Räumungsklage bei Beendigung des Mietverhältnisses aus sonstigen Gründen . . . . .	504
V.	Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung (§ 940a ZPO) . . . . .	505
M.	<b>Abwicklung des Mietverhältnisses</b> . . . . .	508
I.	Rückgabe des Mietobjekts und Einbauten des Mieters . . . . .	508
	1. Besitzübergabe . . . . .	508
	2. Rückgabezeitpunkt . . . . .	508
	3. Mietermehrheit . . . . .	508

4.	Veräußerung des Grundstücks . . . . .	508
5.	Zustand der Räume . . . . .	509
6.	Annahmeverzug . . . . .	510
7.	Das Abnahmeprotokoll . . . . .	510
8.	Anwaltliches Schreiben des Vermieters zur Übernahme von Einrichtungen/Einbauten, die der Mieter auf seine Kosten vornahm . . . . .	515
9.	Anwaltliches Schreiben des Vermieters mit der Aufforderung zur Beseitigung von Einrichtungen/Einbauten des Mieters . . . . .	517
10.	Anwaltliche Aufforderung zur Räumung gegenüber einem Untermieter (§ 546 Abs. 2 BGB) . . . . .	519
II.	Schönheitsreparaturen . . . . .	521
1.	Anwaltliche Aufforderung des Vermieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen bei bestehendem Mietverhältnis . . . . .	528
2.	Anwaltliche Aufforderung des Vermieters zur Zahlung eines Vorschusses für Schönheits- reparaturen bei bestehendem Mietverhältnis . . . . .	532
3.	Klage des Vermieters auf Zahlung eines Vorschusses für Schönheitsreparaturen bei bestehendem Mietverhältnis . . . . .	533
4.	Klageerwidlung des Mieters gegenüber der Vorschuss-Zahlungsklage des Vermieters in Höhe der voraussichtlichen Kosten verlanger Schönheitsreparaturen . . . . .	536
5.	Anwaltliche Aufforderung des Vermieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nach oder anlässlich bevorstehender Räumung des Mieters . . . . .	540
6.	Schadensersatzklage des Vermieters wegen vom Mieter nicht durchgeführter Schönheits- reparaturen . . . . .	542
7.	Klageerwidlung des Mieters gegenüber der Schadensersatzklage des Vermieters wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen . . . . .	547
8.	Anwaltliches Schreiben des Mieters bei unwirksamer Schönheits- reparaturklausel . . . . .	552
9.	Negative Feststellungsklage des Mieters bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel . . . . .	555
10.	Anwaltliches Schreiben des Vermieters zur einvernehmlichen Vertragsänderung bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel . . . . .	557
11.	Zusammenstellung wirksamer und unwirksamer Formulklauseln im Wohn- und Gewerberaummietvertrag . . . . .	560
III.	Sonstige Ansprüche des Vermieters . . . . .	567
1.	Anwaltliches Schreiben des Vermieters wegen Ausübung des Vermieterpfandrechts . . . . .	567
2.	Schreiben des Vermieters über die Anforderung der ortsüblichen Nutzungsentschädigung bei Vorenthaltung des Mietobjekts und unstreitiger Beendigung des Mietverhältnisses . . . . .	570
3.	Schreiben des Vermieters über die Anforderung der ortsüblichen Nutzungsentschädigung bei Vorenthaltung des Mietobjekts und strittiger Beendigung des Mietverhältnisses u.a. in Kombination mit einem hilfsweisen Erhöhungsverlangen gemäß §§ 558, 558a BGB . . . . .	572
4.	Schreiben des Vermieters über die Abrechnung einer in Geld geleisteten Kautio . . . . .	577
5.	Schreiben des Vermieters über die Anforderung einer Nutzungsentschädigung vom Untermieter . . . . .	579
IV.	Sonstige Ansprüche des Mieters . . . . .	582
1.	Schreiben des Mieters über die Anforderung einer Entschädigung für vom Vermieter übernommene Einrichtungen/Einbauten . . . . .	582
2.	Schreiben des Mieters über die Rückforderung einer in Geld geleisteten Kautio . . . . .	585
3.	Klage des Mieters auf Rückzahlung einer von ihm geleisteten Kautio . . . . .	587
4.	Schreiben des Mieters über die Geltendmachung von Schadensersatz wegen schuldhaft unberechtigter Kündigung des Vermieters . . . . .	589
5.	Schreiben des Untermieters über Geltendmachung von Schadensersatz gegenüber dem Untervermieter bei Beendigung des Hauptmietverhältnisses . . . . .	592
V.	Verjährung von Ansprüchen . . . . .	593
1.	Verjährungsfristen . . . . .	593
2.	Vereinbarungen . . . . .	594
3.	Verjährungshemmung . . . . .	594
4.	Überleitungsvorschriften . . . . .	595
5.	Güteantrag des Vermieters oder Mieters bei einer Gütestelle der in § 794 Abs. 1 Nr. 1 ZPO bezeichneten Art (auch zur Verjährungshemmung) . . . . .	596

6.	Anwaltliches Schreiben des Vermieters oder Mieters auf Abgabe eines Anerkenntnisses, um den Neubeginn der Verjährung zu erreichen (§ 212 BGB) .....	600
7.	Anwaltliches Antwortschreiben des Vermieters oder Mieters auf die Einrede der Verjährung (§ 548 BGB) .....	600
<b>N.</b>	<b>Zwangsvollstreckung, Räumungsschutz, Vollstreckungsabwehr- und Wiederaufnahmeklage</b> .....	<b>603</b>
I.	Räumungsauftrag an den Gerichtsvollzieher aus einem vollstreckbaren Räumungstitel .....	603
II.	Antrag gemäß § 888 ZPO zur Erzwingung eines Urteils über die Verpflichtung zur Abschaffung eines Haustieres .....	607
III.	Antrag an das Gericht gemäß § 887 ZPO zur Zwangsvollstreckung eines Urteils auf Mängelbeseitigung bei vertretbarer Handlung .....	611
IV.	Antrag an das Gericht gemäß § 888 ZPO zur Zwangsvollstreckung eines Urteils bei unvertretbarer Handlung .....	612
V.	Antrag an das Gericht gemäß § 890 ZPO zur Erzwingung von Unterlassungen und Duldungen (Androhung) .....	613
VI.	Antrag an das Gericht gemäß § 890 ZPO zur Erzwingung von Unterlassungen und Duldungen (Verhängung von Ordnungsgeld/Ordnungshaft) .....	614
VII.	Antrag auf Gewährung einer Räumungsfrist bei Wohnraum (§ 721 ZPO) .....	615
VIII.	Antrag auf Vollstreckungsschutz (§ 765a ZPO) .....	621
IX.	Antrag auf Einstellung der Zwangsvollstreckung aus einem erstinstanzlichen Räumungsurteil im Berufungsverfahren (§ 719 ZPO) .....	626
X.	Vollstreckungsabwehrklage gegen Räumungsurteil (§ 767 ZPO) .....	629
XI.	Wiederaufnahmeklage gegen Räumungsurteil (§ 580 ZPO) .....	631
<b>Teil 2</b>	<b>Wohnungseigentumsrecht</b> .....	<b>635</b>
<b>A.</b>	<b>Aufteilung nach WEG</b> .....	<b>637</b>
I.	Teilungserklärung .....	637
1.	Kleinstaufteilung (§ 3 WEG) .....	637
2.	Quasi-Realteilung .....	640
3.	Großaufteilung .....	647
a)	Zinshaus (Bestand) .....	647
b)	Neubau Wohnungsanlage .....	672
c)	Umlanungen Neubau .....	675
4.	Anlagen mit Spezialcharakter .....	677
a)	Gemischtnutzung Wohnen/Gewerbe .....	677
b)	Ferienhausanlagen .....	678
c)	Betreutes Wohnen .....	679
II.	Aufhebung (§ 9 WEG) .....	681
III.	Wohnungserbbaurecht (§ 30 WEG) .....	682
IV.	Dauerwohnrecht .....	683
V.	Einzelfragen .....	685
1.	Sondernutzungsrechte .....	685
a)	Allgemein .....	685
b)	Flexible Zuordnung von Sondernutzungsflächen .....	686
2.	Bauabschnittsweise Errichtung .....	688
VI.	Hausordnung .....	690
VII.	Tiefgaragen .....	692
VIII.	Bildung von Untergemeinschaften .....	694
IX.	Öffnungsklausel .....	694
X.	Werdendes Wohnungseigentum .....	695
XI.	Haftung für Lasten .....	696
XII.	Aus- und Umbauten (Dachgeschoss) .....	697
XIII.	Interne und Externe Veränderungen .....	699
1.	Vereinigung .....	699
2.	Unterteilung .....	701

3.	Raumtausch (Keller) .....	703
4.	Änderungen von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung .....	704
XIV.	Schiedsklausel .....	706
<b>B.</b>	<b>Der Verwalter</b> .....	707
I.	Verwaltervertrag .....	707
II.	Vollmacht für die Eigentümerversammlung .....	718
III.	Verwalterzustimmung zur Veräußerung .....	720
IV.	Zustimmung des Verwalters zu baulicher Veränderung .....	723
V.	Löschungsbewilligung Zwangssicherungshypothek .....	724
VI.	Löschungsfähige Quittung durch den Verwalter .....	725
<b>C.</b>	<b>Eigentümerversammlung</b> .....	727
I.	Einladung zur Eigentümerversammlung durch Verwalter .....	727
II.	Einladung zur Eigentümerversammlung durch Verwalter mit Eventualeinberufung .....	734
III.	Einladung zur Ersatzversammlung durch den Verwalter .....	735
IV.	Einberufung durch Vorsitzenden des Beirats .....	735
V.	Einberufung einer außerordentlichen Versammlung durch den Verwalter auf Antrag der Eigentümer .....	736
VI.	Einberufung durch einen vom Gericht ermächtigten Eigentümer .....	738
VII.	Geschäftsordnungsbeschluss Versammlungsleitung .....	739
VIII.	Geschäftsordnungsbeschluss Protokollführung .....	740
IX.	Geschäftsordnungsbeschluss Tagesordnung .....	741
X.	Geschäftsordnungsbeschluss Teilnahme Dritter .....	742
XI.	Eigentümerversammlung – Protokoll .....	744
XII.	Umlaufbeschluss .....	751
XIII.	Der Zweitbeschluss .....	753
<b>D.</b>	<b>Beschlüsse im Einzelnen</b> .....	755
I.	Finanzverfassung .....	755
1.	Beschlussfassung: Wirtschaftsplan .....	755
2.	Sonderumlage .....	759
3.	Vorfälligkeit bei Verzug mit Hausgeldzahlungen .....	760
4.	Einführung des Lastschriftverfahrens .....	761
5.	Verzugszins bei Verzug mit Hausgeld .....	764
6.	Jahresabrechnung .....	764
7.	Änderung der Kostenverteilung mit Mehrheitsbeschluss .....	767
II.	Bauen, modernisieren und instandsetzen .....	769
1.	Instandsetzung .....	769
2.	Modernisierende Instandsetzung mit Kostenverteilung .....	771
3.	Zustimmung zu baulicher Veränderung .....	775
4.	Bauliche Veränderung mit Kostenverteilung .....	778
5.	Modernisierung .....	779
6.	Ansichziehen von Mängelgewährleistungsansprüchen hinsichtlich Gemeinschaftseigentum gegenüber Bauträger .....	782
7.	Geltendmachung von Mängelgewährleistungsansprüchen gegenüber Werkunternehmer .....	783
III.	Verwalter .....	785
1.	Wahl des Verwalters .....	785
2.	Verlängerung der Verwalterbestellung .....	788
3.	Abberufung eines Verwalters .....	789
4.	Beschluss über die Herausgabe von Unterlagen gegenüber Vorverwalter .....	791
5.	Schadensersatzansprüche gegenüber Verwalter .....	792
6.	Entlastung des Verwalters .....	794
IV.	Beirat .....	795
1.	Wahl des Beirats .....	795
2.	Wahl von Ersatzmitgliedern des Beirats .....	801
3.	Haftungsbeschränkung des Beirats .....	801
4.	Haftplichtversicherung des Beirats .....	802
5.	Aufwandsentschädigung für den Beirat .....	803

	6. Abberufung des Beirates oder eines Beiratsmitglieds .....	803
	7. Entastung des Beirates .....	804
V.	Sonstiges .....	805
	1. Aufhebung Veräußerungszustimmung durch Verwalter .....	805
	2. Beseitigung einer baulichen Veränderung .....	807
	3. Bestellung Ersatzzustellungsvertreter und Kostenentschädigung mit abweichender Kostenverteilung .....	808
	4. Tierhaltung .....	812
	5. Nachträgliche Einräumung eines Sondernutzungsrechtes (Vereinbarung) .....	813
	6. Beauftragung eines Rechtsanwalts durch den Verwalter für Wohngeldansprüche .....	816
	7. Beschluss über die Entziehung des Wohnungseigentums .....	817
VI.	Beschluss-Sammlung .....	820
E.	<b>Klagen</b> .....	826
I.	Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen, § 43 Nr. 4 WEG .....	826
	1. Beschlussanfechtung mit Begründung (§ 43 Nr. 4 WEG) .....	826
	2. Beschlussanfechtung ohne Begründung (§ 43 Nr. 4 WEG) .....	837
	3. Beschlussanfechtung in Prozessstandschaft .....	838
	4. Beschlussanfechtung Jahresabrechnung (§ 43 Nr. 4 WEG) .....	840
	5. Beschlussanfechtung Wirtschaftsplan (§ 43 Nr. 4 WEG) .....	843
	6. Anfechtung Verwalterbestellung .....	846
	7. Anfechtung Negativbeschluss mit Verbindung positiver Feststellung (§ 43 Nr. 4 WEG) ..	848
	8. Nichtigkeit Beschluss (§ 43 Nr. 4 WEG) .....	851
II.	Binnenstreitigkeiten (§ 43 Nr. 1 WEG) .....	853
	1. Beseitigung baulicher Veränderung (§ 43 Nr. 1 WEG) .....	853
	2. Unterlassung unzulässigen Gebrauchs des Gemeinschaftseigentums (§ 43 Nr. 1 WEG) ..	856
	3. Unterlassung zweckwidriger Nutzung des Sondereigentums (§ 43 Nr. 1 WEG) .....	858
	4. Abänderung der Teilungserklärung nach § 10 Abs. 2 S. 3 WEG (§ 43 Nr. 1 WEG) .....	863
	5. Einberufungsermächtigung Eigentümerversammlung (§ 43 Nr. 1 WEG) .....	868
III.	Verbandsstreitigkeiten .....	870
	1. Wohngeldrückstände (§ 43 Nr. 2 WEG) .....	870
	2. Eigentumsentziehung (§ 43 Nr. 2 WEG) .....	873
IV.	Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters, § 43 Nr. 3 WEG .....	875
	1. Veräußerungszustimmung Verwalter (§ 43 Nr. 3 WEG) .....	875
	2. Einsichtnahme in Beschluss-Sammlung (§ 43 Nr. 3 WEG) .....	877
	3. Herausgabe Verwaltungsunterlagen (§ 43 Nr. 3 WEG) .....	880
	4. Tagesordnungsergänzung (§ 43 Nr. 3 WEG) .....	882
	5. Protokollberichtigung gegen Verwalter u.a. (§ 43 Nr. 3 WEG) .....	884
	6. Klage gegen den Verwalter auf Erstellung der Jahresabrechnung (§ 43 Nr. 3 WEG) .....	886
F.	<b>Verfahrensanträge</b> .....	889
I.	Einstweilige Verfügung – Durchführungsverbot Eigentümerversammlung .....	889
II.	Berufung .....	891
G.	<b>Wohnungseigentum und Insolvenz</b> .....	895
I.	Anschreiben an Insolvenzverwalter .....	895
II.	Forderungsanmeldung im Insolvenzverfahren .....	897
<b>Teil 3 Bauträgerrecht</b> .....		899
A.	<b>Bauträgervertrag Wohnungseigentumseinheit</b> .....	901
B.	<b>Klage auf Auflassung</b> .....	910
C.	<b>Klage auf Rückabwicklung</b> .....	916
D.	<b>Klage einer Wohnungseigentümergeinschaft auf Vorschuss</b> .....	920
E.	<b>Klage eines Erwerbers auf Minderung wegen Mängeln am Gemeinschafts- eigentum</b> .....	924

Teil 4 Maklerrecht .....	927
A. Käufer-Maklervvertrag .....	929
B. Verkäufer-Maklervvertrag .....	940
C. Verkäufer-Makleralleinauftrag .....	944
D. Mieter-Maklervvertrag .....	949
E. Maklerklausel im notariellen Grundstückskaufvertrag .....	954
F. Reservierungsvereinbarung .....	956
G. Provisionsklage .....	960
Teil 5 Nachbarrecht .....	965
A. Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche (Abwehransprüche) .....	967
I. Abmahnung .....	967
II. Schlichtungsantrag .....	968
III. Einstweilige Verfügung .....	970
IV. Unterlassungsklage .....	972
V. Beseitigungsklage .....	973
B. Auf Geldleistung gerichtete Ansprüche .....	976
I. Klage auf nachbarrechtliche Entschädigung .....	976
C. Sonstige nachbarrechtliche Ansprüche .....	979
I. Aufforderung zur Beseitigung von Überhang .....	979
II. Klage auf Kostenerstattung nach Beseitigung von Überhang .....	980
III. Aufforderung zur Duldung eines Notwegs .....	982
IV. Klage auf Duldung eines Notwegs .....	983
V. Nachbarrechtliche Vereinbarung über Duldung und Folgen von Baumaßnahmen .....	985
VI. Hilfen zur Berechnung von Notwege- und Überbaurenten .....	988
Teil 6 Immobilienrecht .....	991
A. Wohnungsrecht .....	993
B. Nießbrauch .....	997
C. Erbbaurecht .....	1000
Teil 7 Verwaltungsrecht .....	1007
A. Widerspruch des Nachbarn gegen einen dem Bauherrn erteilten Baugenehmigungsbescheid .....	1009
B. Antrag des Nachbarn auf Aussetzung der Vollziehung eines dem Bauherrn erteilten Baugenehmigungsbescheides (§§ 80a Abs. 1 Nr. 2, 80 Abs. 4 VwGO) .....	1012
C. Antrag des Nachbarn an das Verwaltungsgericht, die aufschiebende Wirkung seines Widerspruches gegen einen dem Bauherrn erteilten Baugenehmigungsbescheid anzuordnen (§§ 80a Abs. 3, 80 Abs. 5 VwGO) .....	1014
D. Antrag des Bauherrn an das Verwaltungsgericht auf Abänderung einer im vorläufigen Rechtsschutz ergangenen gerichtlichen Entscheidung (§ 80 Abs. 7 VwGO) .....	1017
E. Widerspruch des Grundstückseigentümers gegen einen ihn belastenden behördlichen Verwaltungsakt (Eingriffsverfügung) .....	1019

F. Antrag an das Verwaltungsgericht, die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs gegen einen belastenden Verwaltungsakt (Eingriffsverfügung) wiederherzustellen (§ 80 Abs. 5 VwGO) ..... 1021

G. Klage bei Untätigkeit der Behörden (§ 75 VwGO) ..... 1024

Teil 8 Immobiliervollstreckung ..... 1027

A. Zwangsversteigerung ..... 1029

I. Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung wegen titulierter Hausgeldschulden ..... 1029

II. Antrag auf Beitritt zur Zwangsversteigerung wegen titulierter Hausgeldschulden ..... 1040

III. Anmeldung von Forderungen des »Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft« in der Zwangsversteigerung eines Wohnungseigentums ..... 1043

IV. Antrag auf Umschreibung einer Zwangsvollstreckungsklausel wegen titulierter Hausgeldschulden ..... 1047

B. Wohnungseigentum und Zwangsverwaltung ..... 1052

I. Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung wegen Hausgeldforderungen ..... 1052

C. Wohnungseigentum und Zwangshypothek ..... 1066

I. Antrag auf Eintragung einer Zwangshypothek wegen Hausgeldzahlungen ..... 1066

II. Antrag auf Eintragung der Löschung einer Zwangshypothek wegen Hausgeldansprüchen mit entsprechender Löschungsbewilligung ..... 1074

III. Antrag auf Eintragung des Verzichts bei einer eingetragenen Zwangssicherungshypothek mit entsprechender Bewilligung ..... 1077

Teil 9 Steuerrecht ..... 1081

A. Umsatzsteuer bei der Gewerberaummiete ..... 1083

I. Miete ..... 1083

II. Umsatzsteueroption ..... 1084

III. Ausübung der Umsatzsteueroption ..... 1087

IV. Widerruf der Umsatzsteueroption ..... 1088

B. Haushaltsnahe Dienstleistungen bei der Wohnraummiete ..... 1090

I. Nebenkostenabrechnung ..... 1090

II. Bescheinigung nach § 35a EStG ..... 1090

Stichwortverzeichnis ..... 1095