

Inhaltsübersicht

Teil 1 Mietrecht	1
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. Mietaufhebungvereinbarung – Räumungsvergleich	485
L. Räumungsklagen	495
M. Abwicklung des Mietverhältnisses	508
N. Zwangsvollstreckung, Räumungsschutz, Vollstreckungsabwehr- und Wiederaufnahmeklage	603
Teil 2 Wohnungseigentumsrecht	635
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
Teil 3 Bauträgerrecht	899
A. Bauträgervertrag Wohnungseigentumseinheit	901
B. Klage auf Auflassung	910
C. Klage auf Rückabwicklung	916
D. Klage einer Wohnungseigentümergemeinschaft auf Vorschuss	920
E. Klage eines Erwerbers auf Minderung wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum ...	924
Teil 4 Maklerrecht	927
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

Inhaltsübersicht

Teil 5 Nachbarrecht	965
A. Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche (Abwehransprüche)	967
B. Auf Geldleistung gerichtete Ansprüche.....	976
C. Sonstige nachbarrechtliche Ansprüche	979
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 Immobiliarvollstreckung	1027
A. Zwangsversteigerung	1029
B. Wohnungseigentum und Zwangsverwaltung	1052
C. Wohnungseigentum und Zwangshypothek	1066
Teil 9 Steuerrecht	1081
A. Umsatzsteuer bei der Gewerberäummiete	1083
B. Haushaltsnahe Dienstleistungen bei der Wohnraummiete	1090
Stichwortverzeichnis	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. Gebührenstreichwert 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

Inhaltsverzeichnis

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/Härtefallklause	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.	Klageerwiderung 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.	Klageerwiderung 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.	Klageerwiderung 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.	Klageerwiderung 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.	Mietrechtliche Gewährleistung	157
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.	Verwirklung	162
3.	Verwirklung 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 (Einhaltung eines Sachverständigungsgutachtens) vor Mängelbeseitigung	164
3.	Antrag des Vermieters auf Einleitung eines selbständigen gerichtlichen Beweisverfahrens (Einhaltung eines Sachverständigungsgutachtens)	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.	Klageerwiderung 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.	Klageerwiderung des Mieters gegenüber der Mängelbeseitigungs-Klage des Vermieters bei bestehendem und ungekündigtem Mietverhältnis	178

Inhaltsverzeichnis

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, Vorbehaltzahlung und der Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts	183
4.	Antwortschreiben des Vermieters zur Ankündigung des Mieters von Mietminderung und Ausübung des Zurückbehaltungsrechts	186
5.	Klageerwiderung des Mieters gegenüber der Klage des Vermieters auf Zahlung der geminderten Miete	189
6.	Replik des Vermieters gegenüber der Klageerwiderung 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.	Klageerwiderung des Vermieters gegenüber der Vorschussklage des Mieters	196
4.	Aufrechnungserklärung des Mieters mit einem Aufwendungersatzanspruch gegen die Mietforderung des Vermieters	199
5.	Leistungsklage des Mieters auf Aufwendungersatz 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 (Vorverfassung 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 Nettokalmtmiete	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 »Mitpreisbremse«	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) Vormietenprivileg	325
	f) Modernisierungsprivileg	325
	g) Ausnahmetatbestände	326
	h) Rückzahlungsanspruch	326
	i) Auskunftsanspruch	326
	j) Bundesländer mit Mietpreisbegrenzung	327

Inhaltsverzeichnis

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. Klagerwiderlung auf eine Klage wegen Rückzahlung einer gemäß § 556d BGB angenommenen überhöhten Miete	335
F. Mietänderungen bei preisgebundenem Wohnraum	338
I. Erhöhung der Kostenmiete bei preisgebundenem Wohnraum	338
II. Wirtschaftlichkeitsberechnung für öffentlich geförderte Wohnungen	343
G. Mietänderung bei Gewerberaum	348
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
H. Beendigung des Mietverhältnisses	357
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 Begründung 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 Geschäftsräum im Zwangsversteigerungsverfahren (§ 57a ZVG, 573 BGB)	409
10. Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses durch Ersteher (Vermieter) nach Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren (§ 57a ZVG)	410
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. Widerspruchsschreiben und Fortsetzungsverlangen	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. Mietnachfolger, Mietergemeinschaften, Vorkaufsrecht	459
I. Schreiben des Mieters wegen Gestellung eines Mietnachfolgers bei Nachfolgeklausel	459

Inhaltsverzeichnis

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. Vorkaufsverpflichtet	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.	Mietaufhebungsvereinbarung – Räumungsvergleich	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.	Räumungsklagen	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.	Abwicklung des Mietverhältnisses	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 Schönheitsreparaturen bei bestehendem Mietverhältnis	532
3. Klage des Vermieters auf Zahlung eines Vorschusses für Schönheitsreparaturen bei bestehendem Mietverhältnis	533
4. Klageerwiderung des Mieters gegenüber der Vorschuss-Zahlungsklage des Vermieters in Höhe der voraussichtlichen Kosten verlangter 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 Schönheitsreparaturen	542
7. Klageerwiderung des Mieters gegenüber der Schadensersatzklage des Vermieters wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen	547
8. Anwaltliches Schreiben des Mieters bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel	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 Formularklauseln im Wohn- und Gewerberäumtvertrag	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 Nutzungsschädigung bei Vorenthaltung des Mietobjekts und unstreitiger Beendigung des Mietverhältnisses	570
3. Schreiben des Vermieters über die Anforderung der ortsüblichen Nutzungsschädigung 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 Kaution	577
5. Schreiben des Vermieters über die Anforderung einer Nutzungsschädigung 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 Kaution	585
3. Klage des Mieters auf Rückzahlung einer von ihm geleisteten Kaution	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

Inhaltsverzeichnis

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
N.	Zwangsvollstreckung, Räumungsschutz, Vollstreckungsabwehr- und Wiederaufnahmeklage	603
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 erinstanzlichen Räumungsurteil im Berufungsverfahren (§ 719 ZPO)	626
X.	Vollstreckungsabwehrklage gegen Räumungsurteil (§ 767 ZPO)	629
XI.	Wiederaufnahmeklage gegen Räumungsurteil (§ 580 ZPO)	631
	Teil 2 Wohnungseigentumsrecht	635
A.	Aufteilung nach WEG	637
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)	Gemischnutzung Wohnen/Gewerbe	677
b)	Ferienhausanlagen	678
c)	Betreutes Wohnen	679
II.	Aufhebung (§ 9 WEG)	681
III.	Wohnungserbaurecht (§ 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. Der Verwalter	707
I. Verwaltervertrag	707
II. Vollmacht für die Eigentümersversammlung	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
C. Eigentümersversammlung	727
I. Einladung zur Eigentümersversammlung durch Verwalter	727
II. Einladung zur Eigentümersversammlung 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. Eigentümersversammlung – Protokoll	744
XII. Umlaufbeschluss	751
XIII. Der Zweitbeschluss	753
D. Beschlüsse im Einzelnen	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. Haftpflichtversicherung des Beirats	802
5. Aufwandsentschädigung für den Beirat	803

Inhaltsverzeichnis

6.	Abberufung des Beirates oder eines Beiratsmitglieds	803
7.	Entlastung 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.	Klagen	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 Gebrauches des Gemeinschaftseigentums (§ 43 Nr. 1 WEG)	856
3.	Unterlassung zweckwidriger Nutzung des Sonder-eigentums (§ 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.	Verfahrensanträge	889
I.	Einstweilige Verfügung – Durchführungsverbot Eigentümerversammlung	889
II.	Berufung	891
G.	Wohnungseigentum und Insolvenz	895
I.	Anschreiben an Insolvenzverwalter	895
II.	Forderungsanmeldung im Insolvenzverfahren	897
Teil 3	Bauträgerrecht	899
A.	Bauträgervertrag Wohnungseigentumseinheit	901
B.	Klage auf Auflassung	910
C.	Klage auf Rückabwicklung	916
D.	Klage einer Wohnungseigentümergemeinschaft auf Vorschuss	920
E.	Klage eines Erwerbers auf Minderung wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum	924

Teil 4 Maklerrecht	927
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
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 Kostenersstattung 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 anzurufen (§§ 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

Inhaltsverzeichnis

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 Immobiliarvollstreckung	1027
A. Zwangsvorsteigerung	1029
I. Antrag auf Anordnung der Zwangsvorsteigerung wegen titulierter Hausgeldschulden	1029
II. Antrag auf Beitritt zur Zwangsvorsteigerung wegen titulierter Hausgeldschulden	1040
III. Anmeldung von Forderungen des »Verbandes Wohnungseigentümergemeinschaft« in der Zwangsvorsteigerung eines Wohnungseigentums	1043
IV. Antrag auf Umschreibung einer Zwangsvollstreckungsklausel wegen titulierter Hausgeldschulden	1047
B. Wohnungseigentum und Zwangsvorwaltung	1052
I. Antrag auf Anordnung der Zwangsvorwaltung 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