

Inhaltsverzeichnis

<i>Literaturverzeichnis</i>	VII
<i>Vorwort</i>	XXI
<i>Kapitel 1 – Einleitung</i>	1
<i>Kapitel 2 – Die Geschichte der Umwandlung</i>	5
I. Einleitung	5
II. Die Anfangszeit des WEG	6
III. Die 1. Phase	6
IV. Die 2. und 3. Phase	7
V. Mieterschutz und Umwandlung im Rückblick	8
1. Kündigungsbeschränkungen des Vermieters	8
a. WKSchG	8
b. WoBindG	9
2. Baurechtliche Einschränkungen	10
3. Das Sozialklauselgesetz	13
4. Das Vorkaufsrecht	14
VI. Die aktuelle Rechtslage	14
1. § 577 a BGB	14
2. § 577 BGB	15
VII. Umwandlung heute	16
<i>Kapitel 3 – Übersicht über Strukturunterschiede zwischen Wohnungseigentums- und Mietrecht hinsichtlich der Umwandlung</i>	19
I. Einleitung	19
II. Die Auswirkungen der Teilungserklärung auf die Mietverhältnisse	19
III. Die Auswirkungen der Veräußerung einer Eigentumswohnung nach der Teilungserklärung	21
1. Entstehen der Gemeinschaft	21
2. Verwaltung	22
IV. Mietverträge mit Abweichungen von der Teilungserklärung	22
1. Mangelnde Identität der Einheiten und der Vertragspartner	23
2. Auswirkungen auf das bestehende Mietverhältnis	23
V. Veränderung der Abrechnungsmodalitäten durch die Umwandlung	24
1. Betriebskostenabrechnung	25
a. Abrechnung im Wohnraummietverhältnis	25

b. Abrechnung in der Wohnungseigentumsanlage.....	26
2. Belegeinsicht	27
VI. Mängel des Gemeinschaftseigentums und ihre Auswirkungen auf das Mietverhältnis.....	27
1. Mängel des Gemeinschaftseigentums und ihre Beseitigung im Verhältnis zwischen den Wohnungseigentümern	28
2. Mängelbeseitigungspflichten des Vermieters im Verhältnis zu seinem Mieter.....	28
VII. Nutzungsbestimmungen.....	29
1. Vereinbarungen der Wohnungseigentümer.....	29
2. Beschlüsse der Wohnungseigentümer.....	30
3. Abgrenzung zwischen Beschluss und Vereinbarung.....	31
4. Umsetzung von Vereinbarungen und Beschlüssen	32
VIII. Kündigung nach Teilungserklärung und Veräußerung.....	33
 <i>Kapitel 4 – Die Umwandlungsfalle.....</i>	 35
I. Einleitung	35
II. Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB auf den Regelfall der Umwandlung vermieteten Wohnraumes in Wohnungseigentum	36
1. Voraussetzungen	36
2. Eintritt des Erwerbers in das Mietverhältnis.....	37
3. Stellungnahme	37
III. Vermieterstellung bei Überlassung von Räumen an den Mieter, an denen Gemeinschaftseigentum besteht	38
1. Problemstellung	38
2. Rechtsentwicklung in Literatur und Rechtsprechung.....	39
a. Die alte Rechtsauffassung	39
b. Die Entwicklung in der Literatur	41
c. Der Beschluss des KG vom 1.10.1998	42
d. Die Auffassung Greiners	43
e. Der Rechtsentscheid des BGH vom 28.4.1999	43
f. Die weitere Entwicklung	44
3. Auswertung der unterschiedlichen Lösungsansätze.....	44
a. Die Vermietermehrheit	45
b. Der Vorschlag einer Gesetzesänderung	45
c. Die Ausklammerung der Übertragung von Miteigentum	45
d. Der beschränkte Vertragsbeitritt.....	46
e. Die Lösung des Konflikts?	47
f. Teleologische Reduktion des § 566 BGB	47
aa. Die Einheitlichkeit des Mietverhältnisses	48

i.	Identität der Vertragsparteien	49
ii.	Wirtschaftlicher und rechtlicher Zusammenhang	50
iii.	Zwischenergebnis	51
bb.	Die mehrstufige Besitzrechtsableitung	51
cc.	Eigenes Recht zum Besitz gegenüber den Wohnungseigentümern?	52
4.	Ergebnis	55
IV.	Vermieterstellung bei Überlassung von Räumen aus dem Gemeinschaftseigentum, an denen ein Sondernutzungsrecht besteht	55
1.	Rechtliche Einordnung des Sondernutzungsrechtes	56
2.	Positionen in Literatur und Rechtsprechung	58
a.	Die Entwicklungen in Literatur und Rechtsprechung	58
b.	Die Entscheidung des BGH vom 28.9.2005	59
3.	Stellungnahme	60
V.	Vermieterstellung bei Überlassung von Räumen eines anderen Sondereigentümers	64
1.	Meinungsstand in Literatur und Rechtsprechung	65
2.	Stellungnahme	66
VI.	Fazit	67

Kapitel 5 – Die Abrechnungsdivergenzen zwischen Wohnungseigentums- und Mietrecht

I.	Einleitung	69
II.	Der unterschiedliche Betriebskostenbegriff	70
1.	Die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums	70
2.	Die Betriebskosten im Mietrecht	71
3.	Divergenzen	72
III.	Abfluss- und Leistungsprinzip	73
1.	Die verschiedenen Abrechnungsmethoden	74
2.	Abrechnung im Wohnungseigentum	75
a.	Einnahmen-/Ausgabenrechnung	75
b.	Besonderheiten bei Heizkostenverordnung und Instandhaltungsrücklage	76
c.	Ergebnis	77
3.	Abrechnung im Mietverhältnis	77
a.	Leistungsabrechnung oder Abflussrechnung	77
aa.	Der Grundsatz der Rechenschaftspflicht	78
bb.	Abgrenzung anhand des Betriebskostenbegriffs	78
b.	Ergebnis	79

4.	Abrechnungsmöglichkeiten bei der vermieteten	
	Eigentumswohnung nach dem Abfluss- oder Leistungsprinzip	80
a.	Kosten des Sondereigentums	80
b.	Abrechnung der Kosten des Gemeinschaftseigentums	80
aa.	Die Abrechnung unter besonderer Berücksichtigung der besonderen Interessenlage bei der vermieteten Eigentumswohnung	81
i.	Meinungsstand in Literatur und Rechtsprechung	82
ii.	Stellungnahme	83
iii.	Zwischenergebnis	86
bb.	Die Möglichkeit abweichender Vereinbarungen	86
i.	Zulässigkeit von abweichenden Vereinbarungen	87
ii.	Vereinbarungen auf formularvertraglicher Basis	87
(1)	Vereinbarung des Abflussprinzips	87
(2)	Vereinbarung einer vollständigen Bindung des Mieters an die Jahresabrechnung	91
iii.	Meinungsstand in Literatur und Rechtsprechung	92
iv.	Stellungnahme	93
v.	Vereinbarungen auf individualvertraglicher Basis	94
c.	Ergebnis	95
IV.	Der Umlageschlüssel	96
1.	Die unterschiedlichen Umlageschlüsse im Miet- und Wohnungseigentumsrecht	96
2.	Die Umlage nach Miteigentumsanteilen im Mietvertrag	98
a.	Überraschende Klausel?	98
b.	Inhaltskontrolle	99
aa.	Meinungsstand in Literatur und Rechtsprechung	99
bb.	Stellungnahme	100
c.	Ergebnis	105
V.	Abrechnungszeitraum	105
VI.	Die Abrechnungsmodi im Mietverhältnis nach Umwandlung des Mietshauses in Wohnungseigentum	106
VII.	Abhängigkeit der Betriebskostenabrechnung von der Jahresabrechnung	108
1.	Meinungsstand in Literatur und Rechtsprechung	109
2.	Stellungnahme	110
3.	Ergebnis	114
VIII.	Kontrollrechte des Mieters	114
1.	Belegeinsicht	115
a.	Meinungsstand in Literatur und Rechtsprechung	116

b. Stellungnahme	117
2. Einsicht in die Teilungserklärung	118
IX. Fazit	119
Kapitel 6 – Gemeinschaftsordnung und Mietvertrag	121
I. Einleitung	121
II. Die Regelungsmöglichkeiten in der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung	121
III. Kollision von mietvertraglichen Benutzungsrechten und wohnungseigentumsrechtlichen Gebrauchsbestimmungen	123
1. Gebrauchsbeschränkungen in der Gemeinschaftsordnung durch die Zweckbestimmung	124
2. Gebrauchsbeschränkung durch sonstige Gebrauchsregelungen	125
3. Gebrauchsbeschränkung durch Zustimmungserfordernisse zur Vermietung	125
IV. Folgen einer gemeinschaftsordnungswidrigen Nutzung	127
1. Ansprüche der übrigen Wohnungseigentümer	127
a. Der Unterlassungsanspruch der Eigentümer gegen den vermietenden Eigentümer	127
b. Der Unterlassungsanspruch der übrigen Wohnungseigentümer gegen den Mieter	128
aa. Meinungsstand in Literatur und Rechtsprechung	129
bb. Stellungnahme	130
cc. Prozessuelles	131
c. Die Schadensersatzansprüche der übrigen Wohnungseigentümer	132
2. Das Rechtsverhältnis zwischen dem vermietenden Wohnungseigentümer und dem Mieter	134
a. Rechte und Ansprüche des Mieters	134
b. Rechte und Ansprüche des Vermieters	136
aa. Anspruch des Vermieters auf Unterlassung gemäß § 541 BGB	136
bb. Recht des Vermieters zur außerordentlichen Kündigung	136
cc. Recht des Vermieters zur ordentlichen Kündigung	138
dd. Anpassung des Vertrages wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB	138
i. Die Umwandlung als Störung der Geschäftsgrundlage	139
ii. Die Änderung der Gemeinschaftsordnung als Störung der Geschäftsgrundlage	139
(1) Anwendbarkeit von § 313 Abs. 1 BGB	140

(2) Gemeinschaftsordnung als Geschäftsgrundlage	140
(3) Unzumutbarkeit des Festhaltens am Vertrag	142
ee. Verbleibende Möglichkeiten des vermietenden Wohnungseigentümers	142
V. Wege zur Vermeidung von Kollisionen	143
1. Gemeinschaftsordnung	143
a. Erwerb nach Umwandlung	143
b. Ausgestaltung der Gemeinschaftsordnung	144
c. Änderungen zugunsten des Mieters	144
2. Mietvertrag	145
a. Anpassung an die bestehenden Regelungen der Gemeinschaft	145
b. Bindung an nachträgliche Änderungen der Gemeinschaftsordnung	146
aa. Formularvertragliche Bindung	147
i. Überraschende Klausel	147
ii. Zulässigkeit des Änderungsvorbehalts	149
(1) Meinungsstand	149
(2) Stellungnahme	151
bb. Individualvertragliche Bindung	153
3. Exemplarische Darstellung von zulässigen Vereinbarungen	153
a. Ruhestörung und Abstellen von Gegenständen	154
b. Abfallentsorgung	155
c. Reglementierung von Wasch- und Trockenmöglichkeiten	156
d. Reinigung und Winterdienst	157
e. Tierhaltung	157
VI. Fazit	158
<i>Kapitel 7 – Rechtspolitischer Ausblick</i>	159
<i>Kapitel 8 – Zusammenfassung</i>	165
I. Umwandlung und Mietbesitz	165
II. Betriebskosten	167
III. Gemeinschaftsordnung und Mietvertrag	171