

# Inhaltsverzeichnis

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

b. Abrechnung in der Wohnungseigentumsanlage .....	26
2. Belegeinsicht .....	27
<b>VI. Mängel des Gemeinschaftseigentums und ihre Auswirkungen auf das Mietverhältnis .....</b>	<b>27</b>
1. Mängel des Gemeinschaftseigentums und ihre Beseitigung im Verhältnis zwischen den Wohnungseigentümern .....	28
2. Mängelbeseitigungspflichten des Vermieters im Verhältnis zu seinem Mieter .....	28
<b>VII. Nutzungsbestimmungen .....</b>	<b>29</b>
1. Vereinbarungen der Wohnungseigentümer .....	29
2. Beschlüsse der Wohnungseigentümer .....	30
3. Abgrenzung zwischen Beschluss und Vereinbarung .....	31
4. Umsetzung von Vereinbarungen und Beschlüssen .....	32
<b>VIII. Kündigung nach Teilungserklärung und Veräußerung .....</b>	<b>33</b>
 <b>Kapitel 4 – Die Umwandlungsfälle .....</b>	 <b>35</b>
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
<b>IV.</b>	<b>Vermieterstellung bei Überlassung von Räumen aus dem Ge- meinschaftseigentum, an denen ein Sondernutzungsrecht besteht. . . . .</b>	<b>55</b>
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
<b>V.</b>	<b>Vermieterstellung bei Überlassung von Räumen eines anderen Sondereigentümers. . . . .</b>	<b>64</b>
1.	Meinungsstand in Literatur und Rechtsprechung. . . . .	65
2.	Stellungnahme . . . . .	66
<b>VI.</b>	<b>Fazit. . . . .</b>	<b>67</b>

<i>Kapitel 5 – Die Abrechnungsdivergenzen zwischen Wohnungseigentums- und Mietrecht. . . . .</i>	<i>69</i>
<b>I. Einleitung . . . . .</b>	<b>69</b>
<b>II. Der unterschiedliche Betriebskostenbegriff . . . . .</b>	<b>70</b>
1. Die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums . . . . .	70
2. Die Betriebskosten im Mietrecht. . . . .	71
3. Divergenzen. . . . .	72
<b>III. Abfluss- und Leistungsprinzip. . . . .</b>	<b>73</b>
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
<b>IV. Der Umlageschlüssel</b>	96
1. Die unterschiedlichen Umlageschlüssel 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
<b>V. Abrechnungszeitraum</b>	105
<b>VI. Die Abrechnungsmodi im Mietverhältnis nach Umwandlung des Mietshauses in Wohnungseigentum</b>	106
<b>VII. Abhängigkeit der Betriebskostenabrechnung von der Jahresabrechnung</b>	108
1. Meinungsstand in Literatur und Rechtsprechung	109
2. Stellungnahme	110
3. Ergebnis	114
<b>VIII. Kontrollrechte des Mieters</b>	114
1. Belegeinsicht	115
a. Meinungsstand in Literatur und Rechtsprechung	116

b. Stellungnahme .....	117
2. Einsicht in die Teilungserklärung .....	118
<b>IX. Fazit .....</b>	<b>119</b>

<i>Kapitel 6 – Gemeinschaftsordnung und Mietvertrag .....</i>	<i>121</i>
<b>I. Einleitung .....</b>	<b>121</b>
<b>II. Die Regelungsmöglichkeiten in der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung. ....</b>	<b>121</b>
<b>III. Kollision von mietvertraglichen Benutzungsrechten und wohnungseigentumsrechtlichen Gebrauchsbestimmungen. ....</b>	<b>123</b>
1. Gebrauchsbeschränkungen in der Gemeinschaftsordnung durch die Zweckbestimmung .....	124
2. Gebrauchsbeschränkung durch sonstige Gebrauchsregelungen .....	125
3. Gebrauchsbeschränkung durch Zustimmungserfordernisse zur Vermietung. ....	125
<b>IV. Folgen einer gemeinschaftsordnungswidrigen Nutzung. ....</b>	<b>127</b>
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. Prozessuales .....	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
<b>V. Wege zur Vermeidung von Kollisionen . . . . .</b>	<b>143</b>
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
<b>VI. Fazit . . . . .</b>	<b>158</b>
<i>Kapitel 7 – Rechtspolitischer Ausblick . . . . .</i>	<i>159</i>
<i>Kapitel 8 – Zusammenfassung . . . . .</i>	<i>165</i>
I. Umwandlung und Mietbesitz . . . . .	165
II. Betriebskosten . . . . .	167
III. Gemeinschaftsordnung und Mietvertrag . . . . .	171