

## Inhaltsübersicht

Autorenverzeichnis . . . . .	V	
Inhaltsverzeichnis . . . . .	IX	
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	CXXI	
Literaturverzeichnis . . . . .	CXXVII	
<b>Teil 1</b>	<b>Mietrecht . . . . .</b>	<b>1</b>
Kapitel 1	Allgemeine Grundsatzfragen . . . . .	3
Kapitel 2	Besonderheiten bei der Vermietung . . . . .	35
Kapitel 3	Mietvertrag . . . . .	112
Kapitel 4	Miete . . . . .	191
Kapitel 5	Mietnebenkosten . . . . .	303
Kapitel 6	Kautions- und andere Sicherungsrechte . . . . .	558
Kapitel 7	Gebrauchsgewährungspflicht . . . . .	610
Kapitel 8	Erhaltung, Schönheitsreparaturen, Modernisierung und Barrierefreiheit . . . . .	640
Kapitel 9	Mängelhaftung . . . . .	804
Kapitel 10	Nebenschuld . . . . .	910
Kapitel 11	Untermiete . . . . .	916
Kapitel 12	Vorkaufsrecht . . . . .	932
Kapitel 13	Wechsel der Vertragsparteien . . . . .	946
Kapitel 14	Ende des Mietverhältnisses . . . . .	1025
Kapitel 15	Gewerberaumiete-Einzelfragen . . . . .	1169
Kapitel 16	Pacht . . . . .	1265
<b>Teil 2</b>	<b>Wohnungseigentumsrecht . . . . .</b>	<b>1289</b>
Kapitel 17	Bildung von Wohnungs- und Teileigentum* . . . . .	1291
Kapitel 18	Sonder- und Gemeinschaftseigentum* . . . . .	1340
Kapitel 19	Verwalter und Verwaltungsbeirat . . . . .	1364
Kapitel 20	Eigentümerversammlung, Stimmrecht, Regelungsinstrumente der Eigentümer, Vereinbarungen, Beschlüsse, Gemeinschaftsordnung, Privatautonomie, Öffnungsklauseln . . . . .	1497
Kapitel 21	Wohngeld, bauliche Änderung, zweckwidrige Nutzung . . . . .	1607
Kapitel 22	Entziehung des Wohnungseigentums . . . . .	1766
Kapitel 23	Wohnungserbbaurecht und Dauerwohnrecht . . . . .	1773
<b>Teil 3</b>	<b>Maklerrecht, Nachbarrecht, Grundzüge des Immobilienrechts, Versicherungen . . . . .</b>	<b>1779</b>
Kapitel 24	Maklerrecht . . . . .	1781
Kapitel 25	Nachbarrecht . . . . .	1806
Kapitel 26	Grundzüge des Immobilienrechts . . . . .	1852
Kapitel 27	Bauträgerrecht, Kaufrecht . . . . .	1908
Kapitel 28	Zivilrechtliche Verkehrssicherungspflicht . . . . .	1971
Kapitel 29	Versicherungen . . . . .	1985
<b>Teil 4</b>	<b>Miet- und wohnungseigentumsrechtliche Bezüge zum öffentlichen Recht einschließlich Steuerrecht . . . . .</b>	<b>1999</b>
Kapitel 30	Verwaltungsrecht . . . . .	2001
Kapitel 31	Steuerrecht . . . . .	2070
<b>Teil 5</b>	<b>Miet- und wohnungseigentumsrechtliche Besonderheiten des Verfahrens-, Vollstreckungs- und Gebührenrechts . . . . .</b>	<b>2137</b>
Kapitel 32	Mietrecht . . . . .	2139

## Inhaltsübersicht

---

Kapitel 33	Immobilienzwangsvollstreckung* . . . . .	2305
Kapitel 34	Insolvenz . . . . .	2470
Kapitel 35	Das Verfahren in Wohnungseigentumssachen . . . . .	2531
Kapitel 36	Streitwerte im Mietrecht und bei Wohnungseigentum . . . . .	2626
Kapitel 37	RVG . . . . .	2681
Kapitel 38	Gerichtskosten. . . . .	2807
<b>Teil 6</b>	<b>Mediation/alternative Streitschlichtungsmöglichkeiten . . . . .</b>	<b>2825</b>
Kapitel 39	Mediation/alternative Streitschlichtungsmöglichkeiten . . . . .	2827
Anhang 1	Mietrechtliche Besonderheiten bei Teil- und Gemeinschaftseigentum . . .	2843
Anhang 2	Synopsen zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes. . . . .	2915
	Stichwortverzeichnis . . . . .	2969

## Inhaltsverzeichnis

Autorenverzeichnis . . . . .	V
Inhaltsübersicht . . . . .	VII
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	CXXI
Literaturverzeichnis . . . . .	CXXVII

<b>Teil 1 Mietrecht . . . . .</b>	<b>1</b>
-----------------------------------	----------

<b>Kapitel 1 Allgemeine Grundsatzfragen . . . . .</b>	<b>3</b>
---	----------

A. Wohnraummietverhältnisse und andere Mietverhältnisse . . . . .	3
I. Wohnraummietverhältnisse . . . . .	6
1. Raum . . . . .	6
2. Zum Wohnen geeignet . . . . .	6
3. Zum Wohnen bestimmt . . . . .	6
4. Wohnraum mit besonderen Merkmalen . . . . .	7
5. Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten . . . . .	7
II. Geschäftsraummietverhältnisse . . . . .	8
III. Raummietverhältnisse . . . . .	8
IV. Grundstücksmietverhältnisse . . . . .	9
B. Mischmietverhältnisse . . . . .	9
I. Begriff des Mischmietverhältnisses . . . . .	9
II. Beurteilung der Einheitlichkeit . . . . .	9
III. Beurteilung des anzuwendenden Rechts . . . . .	10
C. Mietverhältnisse nach § 549 Abs. 2 und 3 BGB . . . . .	11
I. Ausnahmetatbestände, Sinn und Zweck . . . . .	11
II. Fallgruppen des § 549 Abs. 2 BGB . . . . .	12
1. Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch (Abs. 2 Nr. 1) . . . . .	12
2. Möblierter Wohnraum (Abs. 2 Nr. 2) . . . . .	13
3. Weitervermietung an Personen mit dringendem Wohnbedarf (Abs. 2 Nr. 3) . . . . .	15
4. Ausgeschlossene Mieterschutzvorschriften . . . . .	16
III. Fallgruppe des § 549 Abs. 3 BGB . . . . .	17
1. Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim (Abs. 3) . . . . .	17
2. Ausgeschlossene Mieterschutzvorschriften . . . . .	18
IV. Wohnraum in Ferienhäusern und Ferienwohnungen in Ferienhausgebieten . . . . .	19
V. Beweislast . . . . .	19
D. Genossenschaftswohnungen . . . . .	19
I. Genossenschaftsverhältnis . . . . .	19
II. Dauernutzungsverhältnis . . . . .	20
1. Allgemeines . . . . .	20
2. Kündigung . . . . .	20
E. Einzelfragen zum Mietvertragsabschluss . . . . .	21
I. Vorvertrag . . . . .	21
II. Anmietrecht . . . . .	23
III. Vormietrecht . . . . .	23
IV. Vorläufiges Mietverhältnis . . . . .	24
V. Option . . . . .	24
1. Begründungsoption . . . . .	25
2. Verlängerungsoption . . . . .	25
VI. Verschulden bei Vertragsschluss . . . . .	25
VII. Doppelvermietung . . . . .	27

# Inhaltsverzeichnis

---

VIII.	Vermietung vom Reißbrett . . . . .	28
IX.	Widerrufsrechte bei Verbraucherverträgen . . . . .	28
F.	Minderjährige, Betreute, Pflegschaften . . . . .	31
I.	Allgemeines . . . . .	31
II.	Genehmigungserfordernisse . . . . .	31
III.	Mitteilungspflicht des Betreuers . . . . .	33
IV.	Erklärungen von und gegenüber Betreuten . . . . .	33
V.	Pflegschaften . . . . .	34
<b>Kapitel 2 Besonderheiten bei der Vermietung . . . . .</b>		<b>35</b>
A.	Mietvertrag über mehr als 30 Jahre . . . . .	37
I.	Vertragsabschluss über mehr als 30 Jahre . . . . .	37
1.	Anwendungsbereich . . . . .	38
2.	Ausnahmen . . . . .	38
3.	Wohnraummiete . . . . .	39
4.	Gewerberaum . . . . .	40
5.	Kündigung . . . . .	40
a)	Kündigungsfrist und Kündigungszeitpunkt . . . . .	40
b)	Kündigungsgrund . . . . .	41
II.	Vertrag auf Lebenszeit . . . . .	41
1.	Besonderheiten bei der Wohnraummiete . . . . .	41
2.	Abgrenzung zum Wohnungsrecht . . . . .	42
3.	Schriftform . . . . .	42
4.	Kündigungsausschluss . . . . .	42
5.	Wegfall der Geschäftsgrundlage . . . . .	43
6.	Juristische Personen . . . . .	43
7.	Eintrittsrechte . . . . .	43
8.	Übergangsregelung . . . . .	43
B.	Vertragsstrafe . . . . .	43
I.	Anwendungsbereich der Vorschrift . . . . .	43
1.	Wohnraummietverhältnisse . . . . .	43
2.	Mischmietverhältnisse . . . . .	44
3.	Gewerbemietverhältnis . . . . .	44
4.	Wohnungsbindung . . . . .	44
5.	Allgemeine Geschäftsbedingungen . . . . .	45
II.	Begriff der Vertragsstrafe . . . . .	45
1.	Vertragsstrafe . . . . .	45
a)	Verhältnismäßigkeit . . . . .	45
b)	Verschulden . . . . .	46
c)	Höchstbetrag, Herabsetzung, Vorbehalt, Erlöschen, Schriftform . . . . .	46
2.	Abgrenzung zu anderen Vereinbarungen . . . . .	46
3.	Analoge Anwendung . . . . .	47
III.	Einzelfälle . . . . .	47
1.	Abstandszahlung bei vorzeitigem Auszug . . . . .	47
2.	Pauschalierung von Renovierungskosten . . . . .	48
3.	Mahnkosten, Bearbeitungsgebühren und Verzugszinsen . . . . .	49
4.	Verfallklauseln . . . . .	49
5.	Auszugsgebühren . . . . .	50
6.	Umzugspauschale . . . . .	50
IV.	Nichtigkeit der Vertragsstrafe . . . . .	50
C.	Ehewohnung, Lebenspartnerschaften, nicht ehel. Lebensgemeinschaften, Gewalt- schutz . . . . .	50

1. Ehewohnung . . . . .	50
a) Grundsätzliches. . . . .	50
aa) Definition des Begriffs Ehewohnung . . . . .	50
bb) Besitzverhältnisse an der Ehewohnung . . . . .	52
cc) Begründung der Ehewohnung . . . . .	53
dd) Aufgabe der Ehewohnung . . . . .	53
b) Ehegatten als Mietvertragsparteien . . . . .	54
aa) Spannungsverhältnis Familienrecht/Mietrecht . . . . .	54
bb) Vertragsabschluss. . . . .	54
(1) Beide Ehegatten als Vermieter. . . . .	54
(2) Beide Ehegatten als Mieter. . . . .	54
(3) Beide Ehegatten sind im Rubrum des Mietvertrages genannt, nur einer hat unterschrieben. . . . .	55
(4) Ein Ehegatte ist im Rubrum genannt, beide haben unter- schrieben. . . . .	55
(5) Ein Ehegatte ist im Rubrum genannt, nur dieser hat unter- schrieben. . . . .	56
(6) Zuzug eines Ehegatten in die Wohnung. . . . .	56
cc) Besonderheiten für Mietverhältnisse bei Ehegatten als Vermieter . .	56
c) Verhältnis zum Vermieter . . . . .	56
aa) Nutzungsrechte der Ehegatten an der Ehewohnung . . . . .	56
bb) Ein Ehegatte als Mieter/Zuzug eines Ehegatten . . . . .	56
d) Auszug eines Partners bei Trennung oder Scheidung . . . . .	58
aa) Mietaufhebungsvertrag in der Trennungszeit. . . . .	58
bb) Haftung im Innenverhältnis zwischen den Ehegatten . . . . .	59
cc) Erklärung der Ehegatten gem. § 1568a BGB für die Zeit ab Rechtskraft der Scheidung . . . . .	59
e) Kündigung. . . . .	65
aa) Kündigung des Mietverhältnisses. . . . .	65
(1) Durch den Vermieter. . . . .	65
(2) Durch den Mieter. . . . .	66
bb) Wirkungen der Kündigung der Ehewohnung im Innenverhältnis der Ehegatten . . . . .	67
cc) Kündigung des von beiden Ehegatten gemeinsam geschlossenen Mietvertrages . . . . .	68
(1) Grundsätzliches . . . . .	68
(2) Vertretung . . . . .	68
(3) Anspruch eines Ehegatten gegen den anderen auf Ausspruch der gemeinsamen Kündigung. . . . .	69
f) Besitzverhältnisse an der Ehewohnung bei Gütergemeinschaft . . . . .	70
g) Tod des Mieters. . . . .	70
h) Ehwohnungszuweisung. . . . .	70
aa) Zuweisung für Zeit der Trennung . . . . .	71
bb) Zuweisung für die Zeit ab Scheidung. . . . .	73
(1) Zuweisung einer angemieteten Ehwohnung . . . . .	75
(2) Zuweisung der Wohnung bei Alleineigentum/Miteigentum der Ehegatten. . . . .	76
cc) Nutzungszuweisung und Nutzungsentschädigung . . . . .	77
(1) in der Trennungszeit . . . . .	77
(2) ab Rechtskraft der Scheidung. . . . .	78
dd) Prozessuales . . . . .	79
(1) Antrag. . . . .	79
(2) Zuständigkeit. . . . .	80

(3) Verfahrensablauf und Anhörung/Beteiligung des Jugendamtes . . . . .	80
(4) Inhalt und Rechtskraft der Entscheidung . . . . .	81
(5) Streitwert . . . . .	82
(6) einstweilige Anordnung . . . . .	82
(7) Rechtsbehelfe . . . . .	82
(8) Anwaltszwang . . . . .	83
(9) Vollstreckung . . . . .	83
ee) Rechtsverhältnisse an der Ehwohnung nach der Scheidung . . . . .	83
ff) Fragen des internationalen Privatrechts . . . . .	84
2. Lebenspartnerschaften . . . . .	85
a) Allgemeines zum LPartG . . . . .	85
b) Die gesetzlichen Regelungen des LPartG für den Bereich der Partnerschaft . . . . .	85
aa) Personenkreis und Grundzüge des LPartG . . . . .	85
bb) Wohnungszuweisung bei Getrenntleben . . . . .	86
cc) Wohnungszuweisung bei Aufhebung der Lebenspartnerschaft . . . . .	87
dd) Fortsetzung des Mietverhältnisses bei Tod des Lebenspartners . . . . .	89
ee) Vermieterpfandrecht . . . . .	89
3. Nicht eheliche Lebensgemeinschaft . . . . .	89
a) Innenverhältnis . . . . .	89
b) Verhältnis zum Vermieter . . . . .	94
aa) Allgemeines . . . . .	94
bb) Tod des Mieters . . . . .	94
cc) Zwangsräumung . . . . .	95
c) Wohnungszuweisung bei Beendigung einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft . . . . .	96
aa) Grundsätzliches . . . . .	96
bb) Beide Partner als Mieter . . . . .	97
cc) Ein Partner als Mieter . . . . .	97
dd) Miteigentum . . . . .	99
ee) Alleineigentum eines Partners . . . . .	99
ff) Sonstiges . . . . .	99
4. Gewaltschutzgesetz . . . . .	100
a) Grundsätzliches . . . . .	100
b) Inhalt des Gewaltschutzgesetzes . . . . .	100
c) Persönlicher Anwendungsbereich . . . . .	100
d) Maßnahmen nach dem Gewaltschutzgesetz . . . . .	101
aa) Gerichtliche Maßnahmen zum Schutz vor Gewalt und Nachstellungen . . . . .	101
(1) Voraussetzungen für den Erlass von Schutzmaßnahmen nach § 1 Abs. 1 GewSchG . . . . .	101
(2) Voraussetzungen für den Erlass von Schutzmaßnahmen nach § 1 Abs. 2 GewSchG . . . . .	102
(3) Die Schutzmaßnahmen im Einzelnen . . . . .	102
bb) Überlassung einer gemeinsam genutzten Wohnung . . . . .	103
(1) Allgemeines . . . . .	103
(2) Führen eines auf Dauer angelegten gemeinsamen Hausstandes . . . . .	103
(3) Befristung der Nutzungsbefugnis . . . . .	104
(4) Nutzungsentschädigung . . . . .	104
(5) Ausschlussgründe für einen Wohnungsüberlassungsanspruch . . . . .	104
(6) Beeinträchtigungs- und Vereitelungsverbot . . . . .	105

(7) Verhältnis zu anderen Ansprüchen des Opfers wegen der Gewalttat . . . . .	105
e) Prozessuales . . . . .	106
aa) Zuständigkeit . . . . .	106
bb) Beteiligte – insb. Anhörung und Beteiligung des Jugendamts. . . . .	107
cc) Anordnungen zur Durchführung der Entscheidung . . . . .	107
dd) Wirksamkeit der Entscheidung und Mitteilungen . . . . .	107
ee) Einstweilige Anordnung . . . . .	108
ff) Streitwert . . . . .	108
gg) Rechtsbehelfe . . . . .	108
(1) Beschwerde . . . . .	108
(2) Rechtsbeschwerde . . . . .	109
hh) Anwaltszwang . . . . .	109
ii) Vollstreckung . . . . .	109
jj) Polizeiliche Maßnahmen . . . . .	110
<b>Kapitel 3 Mietvertrag . . . . .</b>	<b>112</b>
A. Allgemeiner Überblick . . . . .	114
B. Zustandekommen des Mietvertrages . . . . .	114
I. Einigung der Parteien . . . . .	114
1. Ausdrücklicher Vertragsabschluss . . . . .	114
2. Konkludenter Vertragsschluss . . . . .	115
3. Einzelfragen zur Einigung . . . . .	116
a) Willensmängel . . . . .	116
b) Annahmefrist . . . . .	116
c) Perplexität . . . . .	117
II. Notwendiger Inhalt von Mietverträgen . . . . .	117
1. Mietobjekt . . . . .	117
2. Mietdauer . . . . .	117
3. Miete . . . . .	117
4. Mietzweck . . . . .	118
5. Parteien . . . . .	118
III. Abgrenzung Wohnraum- und Gewerbemietvertrag . . . . .	118
IV. Exemplarische Darstellung eines Wohnraummietvertrages . . . . .	119
1. Mietvertragsrubrum . . . . .	119
2. Mietobjekt . . . . .	120
3. Miete und Betriebskosten . . . . .	121
4. Mietzahlungen . . . . .	122
5. Mietdauer . . . . .	122
6. Kündigung . . . . .	123
7. Ersatzmieter . . . . .	123
8. Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Instandhaltung . . . . .	123
9. Bagatellschäden/Kleinreparaturen . . . . .	124
10. Aufrechnung und Zurückbehaltung . . . . .	124
11. Benutzung der Mietsache . . . . .	124
12. Überlassung an Dritte/Untervermietung . . . . .	124
13. Haushaltsmaschinen . . . . .	124
14. Instandhaltung der Mietsache . . . . .	124
15. Betreten der Mietsache durch den Vermieter . . . . .	124
16. Rückgabe der Mietsache . . . . .	124
17. Personenmehrheit als Mieter . . . . .	125
18. Hausordnung . . . . .	125

19. Sicherheitsleistung . . . . .	125
20. Zusätzliche Vereinbarungen . . . . .	125
21. Energieausweis . . . . .	125
22. Rauchmelder . . . . .	125
V. Form . . . . .	125
C. Einschränkungen der Abschluss- und Inhaltsfreiheit . . . . .	125
I. Besonderheiten der Abschlussfreiheit für nicht preisgebundenen Wohnraum . . . . .	126
1. Ehwohnung, Eingetragene Lebenspartnerschaft, Gewaltschutzgesetz . . . . .	126
2. Obdachlose . . . . .	126
3. Wohnraumzuweisung im Gebiet der neuen Bundesländer . . . . .	126
II. Vertragsgestaltung von Wohn- und Gewerbemietverträgen durch Allgemeine Geschäftsbedingungen . . . . .	126
1. Einleitung . . . . .	127
2. Anwendungsbereich . . . . .	129
a) Vorformulierte Vertragsbedingungen . . . . .	129
b) Vielzahl von Verträgen . . . . .	130
c) Merkmal »Stellen« . . . . .	130
d) Äußeres Erscheinungsbild . . . . .	131
3. Individualvereinbarung durch Aushandeln . . . . .	132
4. Beweislast . . . . .	133
5. Einbeziehung in den Vertrag . . . . .	133
6. Anwendungsbereich des § 305 Abs. 2 und 3 BGB . . . . .	134
7. Einbeziehungsvoraussetzungen . . . . .	134
8. Nichterfüllung der Einbeziehungsvoraussetzungen . . . . .	135
9. Überraschende Klauseln . . . . .	135
10. Vorrang der Individualabrede . . . . .	136
a) Abweichung durch Abrede . . . . .	136
b) Beweislast . . . . .	137
11. Unklarheitenregel des § 305c Abs. 2 BGB . . . . .	137
a) Anwendungsbereich . . . . .	137
b) Auslegung . . . . .	138
c) Unterlassungsprozess . . . . .	139
12. Rechtsfolgen der Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit . . . . .	139
a) Unwirksamkeit . . . . .	140
b) Nichteinbeziehung . . . . .	140
c) Umgehungsverbot des § 306a BGB . . . . .	142
13. Unwirksame Klauseln . . . . .	142
a) Vorbemerkung . . . . .	142
b) Generalklausel . . . . .	142
c) Einschränkungen . . . . .	143
14. Die Generalklausel des § 307 BGB . . . . .	143
a) Allgemeines . . . . .	143
b) Regelungsgehalt des § 307 Abs. 1 und 2 BGB . . . . .	143
15. Klauselverbote ohne Wertungsmöglichkeit . . . . .	147
a) Allgemeines . . . . .	147
b) Kurzfristige Preiserhöhungen (§ 309 Nr. 1 BGB) . . . . .	147
c) Leistungsverweigerungsrechte (§ 309 Nr. 2 BGB) . . . . .	147
d) Aufrechnungsverbot (§ 309 Nr. 3 BGB) . . . . .	147
e) Mahnung, Fristsetzung (§ 309 Nr. 4 BGB) . . . . .	148
f) Pauschalierung von Schadensersatzansprüchen (§ 309 Nr. 5 BGB) . . . . .	148
g) Vertragsstrafe (§ 309 Nr. 6 BGB) . . . . .	148
h) Haftungsausschluss bei Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit und bei grobem Verschulden (§ 309 Nr. 7 BGB) . . . . .	149



i)	Sonstige Haftungsausschlüsse bei Pflichtverletzung (§ 309 Nr. 8 BGB) . . .	149
j)	Laufzeit bei Dauerschuldverhältnissen (§ 309 Nr. 9 BGB) . . . . .	149
k)	Wechsel des Vertragspartners (§ 309 Nr. 10 BGB) . . . . .	150
l)	Haftung des Abschlussvertreters (§ 309 Nr. 11 BGB) . . . . .	150
m)	Beweislast (§ 309 Nr. 12 BGB) . . . . .	150
n)	Form von Anzeigen und Erklärungen (§ 309 Nr. 13 BGB) . . . . .	151
16.	Klauselverbote mit Wertungsmöglichkeit (§ 308 BGB) . . . . .	152
a)	Allgemeines . . . . .	152
b)	Annahme- und Leistungsfrist (§ 308 Nr. 1 BGB); Zahlungsfrist (§ 308 Nr. 1a BGB); Überprüfungs- und Abnahmefrist (§ 308 Nr. 1b BGB) . . .	152
c)	Nachfrist (§ 308 Nr. 2 BGB) . . . . .	152
d)	Rücktrittsvorbehalt (§ 308 Nr. 3 BGB) . . . . .	153
e)	Änderungsvorbehalt (§ 308 Nr. 4 BGB) . . . . .	153
f)	Fingierte Erklärungen (§ 308 Nr. 5 BGB) . . . . .	153
g)	Fiktion des Zugangs (§ 308 Nr. 6 BGB) . . . . .	154
h)	Abwicklung von Verträgen (§ 308 Nr. 7 BGB) . . . . .	154
i)	Nichtverfügbarkeit der Leistung (§ 308 Nr. 8 BGB) . . . . .	155
17.	Persönlicher Anwendungsbereich . . . . .	155
18.	Zeitlicher Anwendungsbereich . . . . .	155
19.	Streitwert . . . . .	156
III.	Verbraucherverträge . . . . .	156
IV.	Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz . . . . .	156
D.	Vertragsparteien, Mehrheit von Mietern und Vermietern, Wohngemeinschaften, Gesellschaften . . . . .	158
I.	Vertragsparteien . . . . .	158
1.	Grundsätzliches . . . . .	158
2.	Zwangsverwalter . . . . .	159
3.	Insolvenzverwalter . . . . .	161
4.	Nachlassverwalter . . . . .	161
5.	Vertragsschluss durch den unberechtigten Dritten . . . . .	161
6.	Geschäftsunfähigkeit . . . . .	161
7.	Nicht rechtsfähiger Verein . . . . .	161
II.	Vertragsschluss durch Verwalter . . . . .	162
III.	Mietermehrheit . . . . .	163
1.	Grundsätzliches . . . . .	163
a)	BGB-Innengesellschaft . . . . .	163
b)	Gestaltungsrechte . . . . .	163
2.	Eheleute . . . . .	165
IV.	Vermietermehrheit . . . . .	166
1.	Grundsätzliches . . . . .	166
2.	Einzelne Personenmehrheiten . . . . .	167
a)	Erbengemeinschaft . . . . .	167
b)	Bruchteilsgemeinschaft . . . . .	167
c)	BGB-Innengesellschaft . . . . .	167
V.	Wohngemeinschaften . . . . .	168
1.	Grundsätzliches . . . . .	168
2.	Ausscheiden einzelner Mitglieder . . . . .	168
3.	Untervermietung . . . . .	169
4.	Kündigung . . . . .	170
5.	Mietaufhebungsvertrag . . . . .	171
6.	Mieterhöhung . . . . .	171
VI.	Gesellschaften . . . . .	171
1.	BGB-Außengesellschaft . . . . .	171

# Inhaltsverzeichnis

---

2.	Handelsgesellschaften (OHG, KG) . . . . .	172
3.	Juristische Personen (GmbH, Aktiengesellschaft, eingetragener Verein) . . . . .	172
E.	Gesetzliche Schriftform . . . . .	173
I.	Grundsätzliches . . . . .	173
1.	Anwendungsbereich . . . . .	173
2.	Gesetzeszweck und Unabdingbarkeit . . . . .	173
3.	Beweislast . . . . .	173
II.	Laufzeit . . . . .	174
III.	Schriftform des § 126 BGB . . . . .	174
IV.	Anspruch auf Wahrung der Schriftform . . . . .	175
V.	Änderungen . . . . .	176
1.	Änderungsverträge . . . . .	176
2.	Änderungen durch einseitige Erklärung . . . . .	177
VI.	Umfang des Formzwangs . . . . .	177
1.	Grundsätzliches . . . . .	177
2.	Einzelfragen . . . . .	179
a)	Vertragsparteien . . . . .	179
aa)	Ursprünglicher Vertrag . . . . .	179
bb)	Änderung . . . . .	179
cc)	Falschbezeichnung . . . . .	180
b)	Vertretung . . . . .	180
c)	Mietgegenstand . . . . .	181
d)	Miete . . . . .	183
e)	Mietdauer . . . . .	184
f)	Hausordnung . . . . .	185
g)	Recht zur Untervermietung und Untermietvertrag . . . . .	185
h)	Vertragsstrafe . . . . .	185
i)	Mängelhaftung . . . . .	185
j)	Erläuterungen . . . . .	185
k)	Vorvertrag . . . . .	185
l)	Sonstiges . . . . .	186
VII.	Verstoß gegen Treu und Glauben . . . . .	186
1.	Grundsätzliches . . . . .	186
2.	Einzelfälle . . . . .	186
VIII.	Kündigungsmöglichkeit . . . . .	187
F.	Gewillkürte Schriftform . . . . .	188
I.	Grundsätzliches . . . . .	188
II.	Änderungs- und Aufhebungsverträge . . . . .	188
G.	Änderung des Mietvertrages . . . . .	189
I.	Parteiabrede . . . . .	189
II.	Gesetzliche Sondervorschriften . . . . .	190
H.	§ 550 BGB de lege ferenda . . . . .	190
<b>Kapitel 4</b>	<b>Miete . . . . .</b>	<b>191</b>
A.	Mietzinsvereinbarungen, Vereinbarung zur Miethöhe . . . . .	194
I.	Begriff der Miete . . . . .	194
II.	Art der Miete . . . . .	194
III.	Bestandteile der Miete . . . . .	194
IV.	Die Vereinbarung der Miethöhe . . . . .	195
1.	Wohnraum . . . . .	195
2.	Geschäftsraum . . . . .	195
a)	Vereinbarungsumfang und Vereinbarungsgrenzen . . . . .	195

	b) Sonderfall: Umsatzmiete . . . . .	195
	c) Umsatzsteuer . . . . .	196
V.	Besondere Mietvereinbarungen . . . . .	197
	1. Mietvorauszahlung . . . . .	197
	a) Nicht preisgebundener Wohnraum – Gewerberaum . . . . .	197
	b) Preisgebundener Wohnraum . . . . .	197
	2. Mieterdarlehen . . . . .	197
	a) Preisfreier Wohnraum . . . . .	197
	b) Preisgebundener Wohnraum . . . . .	198
	3. Baukostenzuschuss . . . . .	198
	4. Gebühr bei Vertragsabschluss . . . . .	198
VI.	Fehlende Vereinbarung zur Miete . . . . .	199
B.	Mietpreisbegrenzung – Die »Mietpreisbremse« . . . . .	199
	I. Anwendungsbereich . . . . .	199
	II. Miethöhebegrenzung . . . . .	199
	III. Verordnungsermächtigung . . . . .	200
	IV. Verordnungen gemäß § 556d Abs. 2 BGB der Länder . . . . .	201
	1. Baden-Württemberg . . . . .	201
	2. Bayern . . . . .	201
	3. Berlin . . . . .	201
	4. Brandenburg . . . . .	201
	5. Bremen . . . . .	201
	6. Hamburg . . . . .	201
	7. Hessen . . . . .	201
	8. Mecklenburg-Vorpommern . . . . .	201
	9. Niedersachsen . . . . .	201
	10. Nordrhein-Westfalen . . . . .	202
	11. Rheinland-Pfalz . . . . .	202
	12. Schleswig-Holstein . . . . .	202
	13. Thüringen . . . . .	202
V.	Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung . . . . .	202
	1. Vormiete . . . . .	202
	2. Modernisierung . . . . .	202
	3. Höhere Vormiete und Modernisierung . . . . .	202
VI.	Ausnahmen . . . . .	202
	1. Erstmalige Nutzung und Vermietung nach dem 1.10.2014 . . . . .	203
	2. Umfassende Modernisierung . . . . .	203
VII.	Relative Unabdingbarkeit . . . . .	203
VIII.	Vorvertragliche Informationsobliegenheit des Vermieters . . . . .	203
IX.	Rückzahlungspflicht . . . . .	204
	1. Bereicherungsrecht . . . . .	204
	2. Rügeobliegenheit . . . . .	204
X.	Auskunftspflicht . . . . .	204
XI.	Textform . . . . .	205
C.	Mietpreisbegrenzung – §§ 5 und 6 WiStG . . . . .	205
	I. Normzweck . . . . .	205
	II. Grenzen der Mietpreisvereinbarung . . . . .	206
	III. Anwendungsbereich . . . . .	206
	IV. Tatbestandsvoraussetzungen . . . . .	206
	1. »Geringes Angebot« an Wohnraum . . . . .	207
	2. Ausnutzen . . . . .	208
	3. Kausalität . . . . .	210
	V. Sondermarkt/Wohnungsteilmarkt . . . . .	210

# Inhaltsverzeichnis

---

	1. Objektive Umstände . . . . .	210
	2. Subjektive Umstände . . . . .	211
VI.	Beweislast. . . . .	212
VII.	Rechtsfolge bei Verstoß gegen § 5 WiStG . . . . .	212
VIII.	Wesentlichkeitsgrenzen . . . . .	213
	1. Miete von über 120 % der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WiStG) . . . . .	213
	a) Ortsübliche Miete . . . . .	213
	b) Untermietzuschlag. . . . .	213
	c) Möblierung . . . . .	214
	d) Sonstiges . . . . .	214
	e) Änderungen der ortsüblichen Vergleichsmiete . . . . .	214
	f) Staffelmietvereinbarungen. . . . .	215
	g) Beweismittel . . . . .	215
	2. Zulässige Überschreitung der 120 %-Grenze bis zu 150 % der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 5 Abs. 2 Satz 2 WiStG) . . . . .	216
IX.	Der Rückforderungsausschluss nach § 814 BGB . . . . .	219
X.	§ 6 WiStG . . . . .	219
	1. Vorbemerkung, Normzweck des § 6 WiStG . . . . .	219
	2. Anwendungsbereich und Tatbestandsvoraussetzungen. . . . .	221
	3. Rechtsfolge bei Verstoß gegen § 6 WiStG . . . . .	222
D.	Mieterhöhungsmöglichkeiten – Übersicht . . . . .	222
E.	Mieterhöhungen (§§ 557 bis 561 BGB). . . . .	223
	I. Grundsätzliches. . . . .	223
	1. Vertragliche Veränderungen . . . . .	224
	2. Anspruch auf Mieterhöhung . . . . .	224
	II. Ausschluss eines Mieterhöhungsrechts . . . . .	225
	1. Gesetzlicher Ausschluss . . . . .	225
	2. Öffentlich geförderter Wohnraum . . . . .	225
	3. Vertraglicher Ausschluss . . . . .	225
	a) Ausdrückliche Vereinbarungen . . . . .	226
	b) Konkludente Vereinbarungen . . . . .	226
	c) Rechtsfolge. . . . .	227
III.	Anwendungsbereich der §§ 557–561 BGB . . . . .	227
IV.	Abdingbarkeit. . . . .	228
V.	Kündigung. . . . .	228
VI.	Grenzen. . . . .	228
F.	Vereinbarte Mieterhöhungen . . . . .	229
	I. Erhöhung der gegenwärtigen Miete . . . . .	229
	1. Allgemeines . . . . .	229
	2. Beweis . . . . .	229
	3. Abgrenzung . . . . .	230
	II. Staffelmiete . . . . .	230
	1. Begriff und Zweck. . . . .	230
	2. Anwendungsbereich, Abschluss und Grenzen . . . . .	230
	a) Anwendungsbereich. . . . .	230
	b) Abschluss . . . . .	231
	3. Voraussetzungen einer Staffelmiete. . . . .	231
	a) Schriftform. . . . .	232
	b) Angabe der erhöhten Miete/des Erhöhungsbetrages . . . . .	232
	c) Vereinbarung mindestens einer Staffel . . . . .	232
	d) Dauer der Staffeln: mindestens ein Jahr . . . . .	232
	4. Wirkungen. . . . .	233

a) Automatische Mieterhöhung . . . . .	233
b) Kündigungsrecht . . . . .	233
c) Ausschluss anderer Mieterhöhungen . . . . .	234
5. Verstöße . . . . .	234
a) Nichtigkeit . . . . .	234
b) Mietpreisbremse, § 557a Abs. 4 BGB . . . . .	234
6. Ende der Staffelmietvereinbarung . . . . .	235
7. Wegfall der Geschäftsgrundlage und Verwirkung . . . . .	235
8. Beweislast . . . . .	235
III. Indexmiete . . . . .	235
1. Allgemeines . . . . .	235
2. Voraussetzungen . . . . .	238
a) Bindung an den Preisindex für die Lebenshaltung . . . . .	238
b) Schriftlichkeit . . . . .	238
3. Wirkungen . . . . .	238
a) Erhöhung der Miete . . . . .	238
aa) Inhalt der Erklärung . . . . .	238
bb) Stillhaltefrist . . . . .	239
cc) Verwirkung . . . . .	239
dd) Entrichtung der erhöhten Miete . . . . .	239
b) Andere Mieterhöhungen . . . . .	239
c) Kein Sonderkündigungsrecht . . . . .	239
4. Abdingbarkeit . . . . .	240
5. Beweislast . . . . .	240
IV. Vereinbarungsgrenzen bei Staffel- und Indexmieten . . . . .	240
V. Übergangsprobleme . . . . .	240
G. Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB . . . . .	241
I. Anwendbarkeit . . . . .	243
II. Fristen . . . . .	243
1. Sperrfrist . . . . .	243
a) Allgemeines . . . . .	243
b) Auslösung der Sperrfrist . . . . .	244
c) Verletzung der Sperrfrist . . . . .	244
2. Wartefrist . . . . .	244
III. Ortsübliche Vergleichsmiete . . . . .	244
1. Allgemeines; Änderung des Betrachtungszeitraums auf sechs Jahre . . . . .	244
2. Übliche Entgelte . . . . .	246
3. Vergleichbare Gemeinde . . . . .	246
4. Merkmale . . . . .	247
a) Art . . . . .	247
b) Größe . . . . .	247
c) Ausstattung . . . . .	248
d) Beschaffenheit . . . . .	249
e) Lage . . . . .	250
5. Sonder- oder Teilmärkte . . . . .	250
6. Zeitraum . . . . .	250
7. Ausgenommener Wohnraum . . . . .	250
8. Berechnung . . . . .	250
IV. Kappungsgrenze . . . . .	251
1. Allgemeines . . . . .	251
2. Berechnung . . . . .	252
3. § 558 Abs. 4 Satz 1 BGB . . . . .	252
a) Allgemeines . . . . .	252

# Inhaltsverzeichnis

---

	b) Auskunftsanspruch .....	253
	4. Wirkung .....	253
	5. Verstoß .....	253
V.	Drittmittel: Abzug von Kürzungsbeiträgen .....	253
VI.	Das Mieterhöhungsverlangen .....	254
	1. Form und Inhalt .....	254
	a) Inhalt .....	255
	b) Erklärung des Vermieters .....	255
	aa) Allgemeines .....	255
	bb) Personenmehrheit .....	256
	cc) Juristische Personen; rechtsfähige Personengesellschaften. ....	256
	dd) Vermieterwechsel .....	256
	ee) Vertretung .....	256
	c) Erklärung gegenüber Mieter .....	257
	aa) Mieter .....	257
	bb) Mehrere Mieter. ....	257
	cc) Empfangsvertretung .....	257
	d) Textform .....	258
	e) Angaben eines qualifizierten Mietspiegels .....	259
	f) Keine Begrenzung durch Ausgangsmiete. ....	259
	2. Begründung und Begründungsmittel .....	259
	a) Mietspiegel (§ 558 Abs. 2 Nr. 1 BGB) .....	260
	aa) Allgemeines .....	260
	bb) Durchführung .....	262
	cc) Zuschläge. ....	262
	dd) Abschläge. ....	262
	ee) Mietstruktur. ....	262
	ff) Veralteter Mietspiegel .....	263
	gg) Mietspiegel als »Anhalt« (§ 558a Abs. 4 Satz 2) .....	264
	b) Mietdatenbank (§ 558 Abs. 2 Nr. 2 BGB) .....	264
	c) Sachverständigengutachten (§ 558 Abs. 2 Nr. 3 BGB) .....	265
	aa) Allgemeines .....	265
	bb) Verhältnis zum Mietspiegel. ....	265
	cc) Schriftliche Begründung .....	266
	dd) Beifügung; Kosten. ....	267
	d) Vergleichswohnungen (§ 558 Abs. 2 Nr. 4 BGB) .....	267
	aa) Allgemeines .....	267
	bb) Identifikation .....	268
	cc) Entsprechendes Entgelt .....	268
	dd) Vergleichbarkeit der Vergleichswohnungen .....	268
	ee) Überblick. ....	269
	ff) Unvergleichbarkeit .....	269
	e) Sonstige Begründungsmittel .....	269
	f) Angabe der Größe der Wohnung .....	269
	3. Mängel des Zustimmungsverlangens .....	269
VII.	Die Zustimmung des Mieters .....	270
	1. Allgemeines .....	270
	2. Berechnung der Zustimmungsfrist .....	270
	3. Inhalt .....	270
	4. Form .....	271
	a) Allgemeines .....	271
	b) Schlüssiges Verhalten .....	271
	c) Bedingung .....	272

	5. Teilweise Zustimmung . . . . .	272
	6. Mehrheit von Mietern . . . . .	272
	7. Erteilte Zustimmung . . . . .	272
VIII.	Verweigerte Zustimmung: Die Zustimmungsklage . . . . .	273
	1. Zulässigkeit . . . . .	273
	a) Zuständigkeit . . . . .	273
	b) Zustimmungsfrist . . . . .	273
	c) Klagefrist . . . . .	274
	d) Wirksames Erhöhungsverlangen . . . . .	274
	2. Besonderheiten der Klage . . . . .	275
	a) Inhalt der Klageschrift . . . . .	275
	b) Klageantrag . . . . .	276
	c) Verzug . . . . .	276
	d) Prozessvollmacht . . . . .	277
	3. Prüfungsprogramm des Gerichts . . . . .	277
	a) Ortsübliche Vergleichsmiete . . . . .	277
	b) Kappungsgrenze . . . . .	278
	4. Beweiserhebung und Beweislast . . . . .	278
	5. Beweismittel . . . . .	278
	a) Sachverständigengutachten . . . . .	278
	b) Mietspiegel . . . . .	279
	c) Gesetzliche Vermutung (§ 558d Abs. 3 BGB) . . . . .	279
	aa) Allgemeines . . . . .	279
	bb) Vermutungswirkung . . . . .	280
	6. Heilung fehlerhafter Mieterhöhungen . . . . .	281
	a) Nachbesserung . . . . .	281
	b) Nachholung . . . . .	281
	c) Vollzug . . . . .	281
	d) Voraussetzung . . . . .	281
	e) Rechtsfolge . . . . .	282
IX.	Mietverwalter . . . . .	282
X.	Sonderkündigungsrecht (§ 561 BGB) . . . . .	282
	1. Allgemeines . . . . .	282
	2. Voraussetzungen . . . . .	283
	3. Erklärung . . . . .	283
XI.	Gebühren . . . . .	283
H.	Fälligkeit der Miete . . . . .	284
	I. Allgemeines . . . . .	284
	1. Raummiete . . . . .	284
	2. Anwendungsbereich des § 579 Abs. 1 BGB . . . . .	284
	3. Übergangsregelung . . . . .	284
	4. Abdingbarkeit der § 556b BGB und § 579 BGB . . . . .	285
	a) Rechtzeitigkeitsklausel . . . . .	285
	b) Kombination Vorfälligkeit und Aufrechnungseinschränkung für Gewer- bemiete . . . . .	285
	c) Vorfälligkeit und Aufrechnungsverbot bei Altverträgen über Wohnraum . . . . .	286
	d) Kombination von Vorauszahlung und Minderungsbeschränkung sowie Aufrechnungsausschluss bei ab 01.09.2001 geschlossenen Wohnraum- mietverträgen . . . . .	287
	e) Vorfälligkeit und Kautionszahlung bei Wohnraum . . . . .	287
	II. Fälligkeitszeitpunkt und Zahlung bei Raummiete . . . . .	287
	1. Vorverlagerung der Fälligkeit oder Vorleistungspflicht des Mieters . . . . .	287
	2. Dritter Werktag . . . . .	288

# Inhaltsverzeichnis

3.	Zahlung, »Entrichten i.S. § 556b BGB«	288
4.	Tilgungsbestimmung	290
III.	Fälligkeit im Anwendungsbereich des § 579 Abs. 1 BGB	290
1.	Fälligkeit	290
2.	Übergangsregelung	290
3.	Abdingbarkeit (§ 579 Abs. 1 BGB)	291
I.	Aufrechnung und Zurückbehaltung	291
I.	Allgemeines	291
II.	Aufrechnung und Zurückbehaltung im Wohnraummietrecht	292
1.	Ausschließung oder Beschränkung	292
2.	Ankündigung	293
III.	Aufrechnung und Zurückbehaltung bei sonstiger Raummiete	293
1.	Individuelle Regelungen	293
2.	Formularmäßige Einschränkungen	293
J.	Zahlungspflicht bei persönlicher Verhinderung des Mieters	296
I.	Grundsätzliches	296
II.	Verwendungsrisiko (§ 537 Abs. 1 Satz 1 BGB)	297
1.	Hinderung wegen eines in der Person des Mieters liegenden Grundes	298
2.	Hinderung wegen eines in der Person des Vermieters liegenden Grundes	298
3.	Hinderung bei objektiver Unmöglichkeit der Nutzung	299
III.	Ersparte Aufwendungen (§ 537 Abs. 1 Satz 2 BGB)	299
1.	Ersparte Aufwendungen	299
2.	Anderweitige Verwertung des Gebrauchs	300
3.	Stellung eines Ersatzmieters (Nachmieter)	301
IV.	Überlassung an einen Dritten (§ 537 Abs. 2 BGB)	301
1.	Vermietung der Mietsache an einen Dritten	301
2.	Eigennutzung durch den Vermieter	302
V.	Abweichende Vereinbarungen	302
VI.	Beweislast	302
<b>Kapitel 5</b>	<b>Mietnebenkosten</b>	<b>303</b>
A.	Begriffsbestimmungen	312
I.	Nebenkosten	312
II.	Betriebskosten	312
1.	Grundsätzliches	312
2.	Kosten des Betriebes	312
a)	Positive Abgrenzung	312
b)	Negative Abgrenzung	313
aa)	Verwaltungskosten	313
bb)	Instandhaltung und Instandsetzung	313
cc)	Anschaffungen und Ersatzteile	314
3.	Laufende Entstehung	314
4.	Tatsächliches Entstehen der Kosten	315
a)	Grundsätzliches	315
b)	Rückzahlungen an den Vermieter	315
c)	Eigenleistungen des Vermieters	316
5.	Eigentum am Grundstück oder bestimmungsgemäßer Gebrauch	316
6.	Kosten des Vermieters	316
B.	Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	317
I.	Grundsätzliches	317
II.	Beurteilung der Wirtschaftlichkeit	317
1.	Allgemeines	317



	2. Unnötige Kosten . . . . .	318
	a) Grundsatz . . . . .	318
	b) Überprüfungs- und Wartungskosten . . . . .	318
	aa) Vertragliche Vereinbarungen . . . . .	318
	bb) Zwingende gesetzliche Vorschriften . . . . .	318
	cc) Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften . . . . .	319
	dd) Versicherungsbedingungen . . . . .	319
	ee) Richtlinien der Unternehmerverbände . . . . .	319
	ff) Normen . . . . .	319
	gg) Entscheidung des Vermieters . . . . .	319
	c) Nicht geschuldete Zahlungen . . . . .	319
	d) Säumnis des Vermieters . . . . .	320
	e) Nicht anfallende Kosten und Doppelbeauftragung . . . . .	320
	3. Erforderlichkeit in Bezug auf das Mietobjekt . . . . .	320
	4. Höhe der Kosten . . . . .	321
	5. Unwirtschaftliche Anlagen, Mängel, fehlende Überwachung . . . . .	321
	6. Organisationskompetenz des Vermieters . . . . .	322
	7. Verursachungsbezogene Abrechnung . . . . .	322
III.	Unabdingbarkeit . . . . .	322
IV.	Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz . . . . .	323
	1. Schadensersatz . . . . .	323
	2. Verschulden . . . . .	323
	a) Grundlagen . . . . .	323
	b) Einzelfragen . . . . .	323
	aa) Gesetzliche Regelung . . . . .	323
	bb) Empfehlungen . . . . .	324
	cc) Normen . . . . .	324
	dd) Unternehmerempfehlungen . . . . .	324
	ee) Ausschreibungen . . . . .	324
	ff) Vermietung von Eigentumswohnungen . . . . .	324
V.	Darlegungs- und Beweislast . . . . .	324
	1. Grundsätzliches . . . . .	324
	2. Einzelheiten zum Mieter und Vermieterervortrag . . . . .	325
VI.	Verjährung . . . . .	326
C.	Umlegbare Kosten . . . . .	327
	I. Grundsätzliches . . . . .	327
	II. Die einzelnen Betriebskosten – Vorbemerkung . . . . .	327
	III. Die einzelnen Betriebskosten entsprechend § 2 BetrKV . . . . .	327
	1. Umlegbare Kosten . . . . .	327
	2. Umlegungsvereinbarung . . . . .	328
	3. Kostenverteilung . . . . .	328
	a) Einzelverteilung . . . . .	328
	b) Voraufteilung . . . . .	329
	c) Wohnungseigentum . . . . .	329
	d) Preisgebundener Wohnraum . . . . .	329
	4. Allgemeine Umlegungsvoraussetzungen . . . . .	330
	a) Grundsätzliches . . . . .	330
	b) Verhältnis zu anderen Positionen . . . . .	330
	5. Umlegbare Kosten . . . . .	331
	a) Kosten des Wasserverbrauchs und Grundgebühren . . . . .	331
	b) Kosten der Verbrauchserfassung und Kostenaufteilung . . . . .	331
	c) Wartungskosten für Wassermengengerät . . . . .	331
	d) Kosten der hauseigenen Wasserversorgungsanlage . . . . .	331

e)	Kosten der Wasseraufbereitungsanlage . . . . .	331
6.	Kostenverteilung . . . . .	332
a)	Anwendungsbereich der NMV 1970 . . . . .	332
b)	Preisfreier Wohnraum . . . . .	332
c)	Gewerberaum . . . . .	333
d)	Vorerfassung außerhalb der NMV 1970 . . . . .	333
e)	Kostenverteilung bei Verwendung von Zählern . . . . .	333
aa)	Allgemeines . . . . .	333
bb)	Bedeutung der eichrechtlichen Bestimmungen . . . . .	334
cc)	Erfassungsmängel . . . . .	334
dd)	Zählerdifferenz . . . . .	335
f)	Kostenaufteilung auf verschiedene Abrechnungszeiträume . . . . .	336
7.	Wohnungseigentum . . . . .	336
8.	Umlegbare Kosten . . . . .	336
9.	Umlegungsvereinbarung . . . . .	337
10.	Kostenverteilung . . . . .	337
11.	Umlegbare Kosten . . . . .	338
a)	Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung . . . . .	338
b)	Kosten des Betriebsstroms . . . . .	338
c)	Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage . . . . .	339
d)	Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebs- sicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft . . . . .	339
e)	Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes . . . . .	339
f)	Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz . . . . .	339
g)	Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung . . . . .	340
h)	Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung ein- schließlich der Eichkosten und der Kosten der Berechnung und Auftei- lung . . . . .	340
i)	Kosten der Verbrauchsanalyse . . . . .	340
j)	Leasing- und Mietkosten . . . . .	341
k)	Kraft-Wärme-Kopplung . . . . .	341
12.	Kostenverteilung . . . . .	341
13.	Wärmelieferung . . . . .	342
14.	Umlegbare Kosten . . . . .	342
a)	Entgelt für die Wärmelieferung . . . . .	342
b)	Betriebskosten für die Hausanlagen . . . . .	342
c)	Wirtschaftlichkeitsgrundsatz . . . . .	343
15.	Kostenverteilung . . . . .	343
16.	Kosten der Wasserversorgung . . . . .	343
17.	Kosten der Wassererwärmung . . . . .	344
18.	Umlegbare Kosten . . . . .	344
19.	Kostenverteilung . . . . .	345
a)	Anwendungsbereich der NMV 1970 . . . . .	345
b)	Vermietungen ohne Preisbindung . . . . .	346
c)	Vorerfassungen . . . . .	346
d)	Wohnungseigentum . . . . .	346
20.	Straßenreinigung . . . . .	347
a)	Erfasste Flächen . . . . .	347
b)	Erfasste Tätigkeiten . . . . .	347
c)	Umlegbare Kosten . . . . .	347
d)	Umlegungsvereinbarung . . . . .	347
e)	Abrechnungsmaßstab . . . . .	348

f) Vornahme durch die Mieter . . . . .	348
aa) Verpflichtung des Mieters . . . . .	348
bb) Anwendung werkvertraglicher Grundsätze . . . . .	349
cc) Änderung . . . . .	349
21. Wohnungseigentum . . . . .	350
22. Müllbeseitigung . . . . .	350
a) Umlegbare Kosten . . . . .	350
aa) Einzelne Kosten . . . . .	350
bb) Wirtschaftlichkeit . . . . .	352
cc) Umlegungsvereinbarung . . . . .	352
b) Abrechnungsmaßstäbe . . . . .	352
aa) Preisgebundener Wohnraum . . . . .	352
bb) Preisfreie Mietverhältnisse . . . . .	352
cc) Vorerfassung . . . . .	353
dd) Sonstiges . . . . .	353
23. Kosten der Gebäudereinigung . . . . .	354
a) Reinigungsgegenstände . . . . .	354
aa) Grundsätzliches . . . . .	354
bb) Einzelfälle . . . . .	354
b) Reinigung aus besonderem Anlass . . . . .	355
aa) Instandsetzung . . . . .	355
bb) Rechtswidrige Verschmutzungen . . . . .	355
cc) Ein- und Auszug . . . . .	356
c) Umlegbare Aufwendungen . . . . .	356
aa) Personalkosten . . . . .	356
bb) Sachkosten . . . . .	356
cc) Mieterpflicht . . . . .	357
d) Kostenverteilung . . . . .	357
e) Wohnungseigentum . . . . .	357
24. Ungezieferbekämpfung . . . . .	357
25. Nutzung als Umlegungsvoraussetzung . . . . .	358
26. Umlegbare Kosten . . . . .	358
a) Garten . . . . .	358
aa) Grundsätzliches . . . . .	358
bb) Einzelfälle . . . . .	359
cc) Wirtschaftlichkeitsgrundsatz . . . . .	361
dd) Arbeiten des Mieters . . . . .	361
b) Spielplatz . . . . .	362
c) Plätze, Zugänge, Zufahrten . . . . .	362
27. Kostenverteilung . . . . .	362
28. Umlegbare Kosten . . . . .	363
29. Kostenverteilung . . . . .	363
30. Umlegungsfähige Kosten . . . . .	364
a) Grundsätzliches . . . . .	364
b) Wirtschaftlichkeitsgrundsatz . . . . .	365
c) Einzelne Versicherungen . . . . .	365
31. Umlegungsvereinbarung . . . . .	367
32. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz . . . . .	367
33. Kostenverteilung . . . . .	367
a) Abrechnungsmaßstäbe . . . . .	367
b) Aufteilung nach Wohn- und Geschäftsräumen . . . . .	367
c) Abrechnungs- und Wirtschaftseinheit . . . . .	368
d) Sammelversicherungen . . . . .	368

34. Abrechnung . . . . .	368
35. Umlegbare Kosten . . . . .	369
a) Hauswarttätigkeiten . . . . .	369
aa) Positive Abgrenzung . . . . .	369
bb) Negative Abgrenzung . . . . .	370
aaa) Instandhaltung und Instandsetzung . . . . .	370
bbb) Erneuerung . . . . .	370
ccc) Schönheitsreparaturen . . . . .	370
ddd) Hausverwaltung . . . . .	370
cc) Kostenaufteilung . . . . .	370
b) Einzelfragen . . . . .	372
aa) Reparaturen, insbesondere Schönheitsreparaturen . . . . .	372
bb) Wartung . . . . .	372
cc) Handwerker und andere Dienstleister . . . . .	372
dd) Kontroll- und Überwachungstätigkeiten . . . . .	372
ee) Wachdienst . . . . .	373
ff) Bereitschaftsdienst oder Notfalldienste . . . . .	373
gg) Pförtnertätigkeit . . . . .	374
hh) Abrechnungen . . . . .	374
ii) Kontaktpflege und Mitteilungen . . . . .	374
jj) Heizung und Warmwasser . . . . .	374
kk) Vermietungstätigkeiten . . . . .	375
ll) Entgelt . . . . .	375
mm) Vertretung . . . . .	375
nn) Sachaufwendungen . . . . .	375
oo) Sonstiges . . . . .	376
36. Umlegungsvereinbarung . . . . .	376
37. Verhältnis zu anderen Positionen . . . . .	376
38. Kostenverteilung . . . . .	377
39. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz . . . . .	377
40. Gemeinschafts-Antennenanlage . . . . .	378
41. Mit einem Breitbandnetz verbundene Verteilanlage . . . . .	378
a) Umlegbare Kosten . . . . .	378
b) Umlegungsmaßstäbe . . . . .	378
aa) Anwendungsbereich der NMV 1970 . . . . .	378
bb) Nicht preisgebundener Mietraum . . . . .	378
cc) Wohnungseigentum . . . . .	379
42. Grundsätzliches . . . . .	379
43. Umlegungsfähige Kosten . . . . .	380
44. Kostenverteilung . . . . .	380
a) Nicht preisgebundener Mietraum . . . . .	380
aa) Allgemeines . . . . .	380
bb) Münzwaschgeräte . . . . .	380
cc) Elektronische Verbrauchserfassung . . . . .	381
b) Anwendungsbereich der NMV 1970 . . . . .	381
aa) Kostenumlegung . . . . .	381
bb) Keine Vorauszahlungen . . . . .	381
cc) Abrechnung bei Verwendung von Münzgeräten . . . . .	381
45. Allgemeines . . . . .	381
46. Einzelfälle . . . . .	382
D. Kostenverteilung – Abrechnungsmaßstäbe . . . . .	386
I. Grundsätze . . . . .	386
1. Bedeutung . . . . .	386

	2. Stimmigkeit . . . . .	387
	3. Leer stehende Räume . . . . .	387
	a) Grundsätzliches . . . . .	387
II.	Umlegungseinheit . . . . .	389
	1. Preisgebundener Wohnraum . . . . .	389
	2. Preisfreier Wohnraum und Geschäftsraum . . . . .	390
	a) Grundsätzliches . . . . .	390
	b) Vertragliche Regelung . . . . .	390
	c) Fehlen einer vertraglichen Regelung . . . . .	390
	d) Änderung . . . . .	392
III.	Erstmalige Festlegung der Abrechnungsmaßstäbe . . . . .	392
	1. Preisgebundener Wohnraum . . . . .	392
	2. Preisfreier Wohnraum . . . . .	392
	a) Gesetzliche Regelung . . . . .	392
	aa) Anteil der Wohnfläche . . . . .	392
	bb) Verbrauchs- und Verursachungserfassung . . . . .	393
	b) Vertrag . . . . .	393
	aa) Grundsätzliches . . . . .	393
	bb) Einschränkung der Vertragsfreiheit . . . . .	394
	cc) Einzelfragen . . . . .	394
	c) Festlegung durch den Vermieter . . . . .	395
	aa) Voraussetzungen . . . . .	395
	bb) Billiges Ermessen . . . . .	395
	cc) Beweislast . . . . .	396
	3. Geschäftsraum . . . . .	396
IV.	Änderung der Abrechnungsmaßstäbe . . . . .	396
	1. Grundsätzliches . . . . .	396
	2. Vertragliche Änderung . . . . .	396
	3. Einseitige Änderung durch den Vermieter . . . . .	397
	a) Gesetzliche Änderungsbefugnisse . . . . .	397
	aa) HeizkostenV . . . . .	397
	bb) Einführung einer verursachungsabhängigen Abrechnung bei Wohnraummietverhältnissen . . . . .	397
	aaa) Grundsätzliches . . . . .	397
	bbb) Voraussetzungen . . . . .	397
	ccc) Durchführung . . . . .	398
	ddd) Folgen . . . . .	398
	cc) Preisgebundener Wohnraum . . . . .	399
	dd) Geschäftsraummietverhältnisse . . . . .	399
	b) Vertraglicher Änderungsvorbehalt . . . . .	399
	4. Verpflichtung zur Änderung . . . . .	400
	a) Verpflichtung des Vermieters . . . . .	400
	b) Zustimmungspflichtung der Mieter . . . . .	401
	5. Änderung von Abrechnungskreisen . . . . .	401
V.	Einzelne Umlegungsmaßstäbe . . . . .	402
	1. Wohn- und Nutzfläche . . . . .	402
	a) Flächenberechnung . . . . .	402
	aa) Grundsätzliches . . . . .	402
	bb) Vereinbarte Berechnungsmethode . . . . .	403
	cc) Fehlen einer ausdrücklichen Vereinbarung . . . . .	403
	dd) Prozessuales . . . . .	404
	b) Vereinbarte Flächen . . . . .	404
	c) Besonderheiten der Wohnflächenberechnung für Mietnebenkosten . . . . .	405

# Inhaltsverzeichnis

---

	2. Umbauter Raum . . . . .	405
	3. Mieteinheit. . . . .	406
	4. Personenzahl. . . . .	406
	5. Verbrauchs- und Verursachungserfassung . . . . .	407
	6. Miteigentumsanteile . . . . .	408
	7. Sonstige Umlegungsmaßstäbe . . . . .	408
VI.	Voraufteilungen . . . . .	408
	1. Abzug nicht umlegbarer Kosten. . . . .	408
	2. Voraufteilung auf Umlegungseinheiten . . . . .	408
	3. Aufteilung auf verschiedene Kostenpositionen . . . . .	408
	4. Sondervorteile für bestimmte Mieter . . . . .	409
	5. Aufteilung nach Wohnräumen und Geschäftsräumen . . . . .	409
	a) Preisgebundener Wohnraum . . . . .	409
	b) Preisfreier Wohnraum . . . . .	410
	aa) Grundsatz . . . . .	410
	bb) Vereinbarung . . . . .	410
	cc) Erhebliche Mehrbelastung . . . . .	410
	6. Verschiedenartige Gewerbebetriebe . . . . .	411
VII.	Direkte Kostenzuordnung. . . . .	411
E.	Kostenverteilung nach der HeizkostenV . . . . .	412
	I. Regelungsgehalt der HeizkostenV . . . . .	412
	II. Anwendungsbereich. . . . .	412
	1. Grundsätzliches. . . . .	412
	2. Preisgebundener Wohnraum . . . . .	412
	3. Beitrittsgebiet . . . . .	412
	4. Wohnungseigentum. . . . .	412
	III. Wärmecontracting. . . . .	413
	1. Vorbemerkung . . . . .	413
	2. Verweisung an Wärmelieferer . . . . .	414
	3. Vertragliche Regelung bei Mietbeginn . . . . .	414
	4. Übergang zur Wärmelieferung bei bestehendem Mietverhältnis . . . . .	415
	a) Allgemeines . . . . .	415
	b) Betroffene Objekte . . . . .	415
	aa) Wohnräume, Geschäftsräume, Pacht . . . . .	415
	bb) Preisgebundener Wohnraum. . . . .	415
	cc) Wohnungseigentum . . . . .	416
	c) Laufende Mietverhältnisse . . . . .	416
	d) Kostentragungspflicht des Mieters . . . . .	417
	aa) Umlegung mit Abrechnung . . . . .	417
	bb) Inklusivmieten und Pauschalen . . . . .	417
	cc) Einzelheizungen . . . . .	417
	e) Folgeverträge . . . . .	417
	f) Voraussetzungen . . . . .	418
	aa) Neue Anlage. . . . .	418
	bb) Verbesserung der Betriebsführung . . . . .	418
	cc) Anschluss an ein Wärmenetz. . . . .	418
	dd) Verbesserte Effizienz . . . . .	418
	ee) Keine höheren Kosten . . . . .	419
	ff) Keine vertragliche Regelung erforderlich. . . . .	419
	gg) Zeitpunkt . . . . .	419
	g) Umstellungsankündigung . . . . .	419
	h) Folgen . . . . .	420
	i) Abweichende Vereinbarungen . . . . .	420

	aa) Zu Lasten des Mieters . . . . .	420
	bb) Zugunsten des Mieters . . . . .	421
	j) Fehlerfolgen . . . . .	421
	aa) Fehlen der Voraussetzungen des § 556c Abs. 1 BGB . . . . .	421
	aaa) Versteuerung . . . . .	421
	bbb) Verbilligung . . . . .	422
	bb) Fehlende oder fehlerhafte Umstellungsankündigung . . . . .	422
	cc) Schadensersatz . . . . .	422
	k) Beweislast . . . . .	422
	l) Nichtwohnraummietverhältnisse . . . . .	422
	aa) Grundsätzliches . . . . .	422
	bb) Fehlen einer vertraglichen Regelung . . . . .	422
	cc) Regelungen in Neuverträgen . . . . .	423
	dd) Regelungen in Altverträgen . . . . .	423
	aaa) Grundsätzliches . . . . .	423
	bbb) Keine Erwähnung der Wärmelieferung . . . . .	423
	ccc) Umlegungsvereinbarung zu den Wärmelieferungskosten . . . . .	423
	ee) Vertragsänderungen . . . . .	424
	ff) Wärmeliefervertrag . . . . .	424
IV.	Nutzer . . . . .	424
V.	Versorgung durch den Gebäudeeigentümer (§ 1 Abs. 1 HeizkostenV) . . . . .	425
VI.	Dem Gebäudeeigentümer Gleichgestellte . . . . .	425
	1. Grundsätzliches . . . . .	425
	2. Überlassungsberechtigte . . . . .	425
	3. Anlagenbetreiber . . . . .	426
	4. Wohnungseigentum . . . . .	426
VII.	Wärme- und Warmwasserlieferer . . . . .	426
VIII.	Ausnahmen . . . . .	427
	1. Grundsätzliches . . . . .	427
	2. Die Einzelfälle . . . . .	427
	a) Passivhausregelung . . . . .	427
	b) Unmöglichkeit . . . . .	428
	c) Unverhältnismäßigkeit . . . . .	429
	d) Keine Verbrauchsbeeinflussung . . . . .	429
	e) Besondere Nutzungsverhältnisse . . . . .	430
	f) Energiesparende Versorgungsanlagen . . . . .	430
	g) Hausanlagen für Wärme- und Warmwasserlieferung . . . . .	430
	h) Generalklausel . . . . .	430
IX.	Heizkostenverordnung und rechtsgeschäftliche Regelungen . . . . .	430
	1. Vorrang der HeizkostenV . . . . .	430
	2. Umfang des Vorrangs . . . . .	431
	3. Zugelassene Regelungen . . . . .	432
	a) Zwei Wohnungen, von denen der Vermieter eine selbst bewohnt . . . . .	432
	b) Sonstige . . . . .	433
	4. Anpassung der Mietverträge . . . . .	433
	a) Grundsätzliches . . . . .	433
	b) Vertrag . . . . .	433
	c) Bestimmung durch den Vermieter . . . . .	433
X.	Pflicht zur Verbrauchserfassung . . . . .	434
	1. Verpflichtungen des Gebäudeeigentümers . . . . .	434
	a) Grundsatz . . . . .	434
	b) Überwiegend ungedämmte Leitungen . . . . .	435
	c) Vorerfassung gemeinschaftlich genutzter Räume . . . . .	437

# Inhaltsverzeichnis

---

	d) Vorerfassung bei verschiedenen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung . . .	437
	e) Vorerfassung aus sachgerechten Gründen . . . . .	438
	f) Mitteilungspflicht . . . . .	438
	2. Rechte und Pflichten der Nutzer . . . . .	439
	a) Rechte der Nutzer . . . . .	439
	b) Pflichten der Nutzer . . . . .	439
XI.	Messgeräte (Ausstattungen zur Verbrauchserfassung) . . . . .	440
	1. Anforderungen an die Messgeräte . . . . .	440
	2. Beschaffung der Ausstattungen zur Verbrauchserfassung . . . . .	441
	a) Wahlrecht des Gebäudeeigentümers . . . . .	441
	b) Erwerb der Ausstattungen . . . . .	441
	c) Anmietung und sonstige Gebrauchsüberlassung . . . . .	441
XII.	Kostentragung . . . . .	443
	1. Kosten der Verbrauchserfassung . . . . .	443
	2. Kosten der Ausstattungen zur Verbrauchserfassung . . . . .	443
	a) Erwerb durch den Gebäudeeigentümer . . . . .	443
	b) Beschaffung durch Gebrauchsüberlassung . . . . .	443
XIII.	Pflicht zur Kostenverteilung . . . . .	443
XIV.	Gesamtkosten für Wärme und Warmwasser . . . . .	443
	1. Grundsätzliches . . . . .	443
	2. Verbundene Anlagen . . . . .	443
	a) Grundsatz . . . . .	443
	b) Ermittlung der auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallenden Wärmemenge . . . . .	444
	c) Ermittlung des auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallenden Brennstoffverbrauchs . . . . .	444
	d) Darstellung in der Abrechnung . . . . .	445
XV.	Vorerfassung . . . . .	445
	1. Vorerfassung bei verschiedenen Ausstattungen oder aus sachgerechten Gründen . . . . .	445
	2. Vorerfassung gemeinschaftlich genutzter Räume . . . . .	445
XVI.	Kostenverteilung auf die Nutzer . . . . .	446
	1. Umlegungsmaßstäbe . . . . .	446
	a) Zulässige Umlegungsmaßstäbe . . . . .	446
	aa) Verbrauchsabhängiger Anteil . . . . .	446
	bb) Verbrauchsunabhängiger Anteil . . . . .	446
	cc) Verschuldete Kosten . . . . .	448
	dd) Leerstände und Kaltverdunstung . . . . .	448
	b) Festlegung der Umlegungsmaßstäbe . . . . .	448
	aa) Festlegung durch den Vermieter . . . . .	448
	bb) Vereinbarte Abrechnungsmaßstäbe . . . . .	449
	c) Änderung der Umlegungsmaßstäbe durch den Vermieter . . . . .	450
	aa) Grundsätzliches . . . . .	450
	bb) Voraussetzungen für die Änderung . . . . .	450
	cc) Durchführung . . . . .	451
	d) Vertragliche Änderung . . . . .	451
	2. Kostenverteilung in Sonderfällen . . . . .	451
	a) Voraussetzungen . . . . .	451
	aa) Grundsätzliches . . . . .	451
	bb) Zwingende Gründe . . . . .	451
	cc) Einmalige oder wiederholte Anwendung . . . . .	453
	b) Verbrauchsermittlung . . . . .	453
	aa) Bestimmungsrecht des Gebäudeeigentümers . . . . .	453



	bb) Vergleichbare Zeiträume . . . . .	454
	cc) Vergleichbare Räume . . . . .	454
	dd) Durchschnittsverbrauch . . . . .	454
	ee) Berücksichtigung des Ergebnisses . . . . .	455
	c) Ausschluss der verbrauchsabhängigen Kostenverteilung . . . . .	455
	d) Fehlerfolgen . . . . .	455
	3. Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel . . . . .	456
	a) Grundsätzliches . . . . .	456
	b) Kostenverteilung aufgrund einer Zwischenablesung . . . . .	456
	aa) Zwischenablesung . . . . .	456
	bb) Kostenverteilung . . . . .	456
	c) Entbehrlichkeit der Zwischenablesung . . . . .	456
	d) Rechtsgeschäftliche Bestimmungen . . . . .	457
	e) Kosten der Zwischenablesung . . . . .	457
	f) Fehlerfolge . . . . .	457
XVII.	Umfasste Kosten . . . . .	458
XVIII.	Kürzungsrecht . . . . .	458
	1. Grundsätzliches . . . . .	458
	2. Einzelfälle . . . . .	459
	3. Wirkung . . . . .	462
	a) Höhe . . . . .	462
	b) Geltendmachung . . . . .	462
	4. Verhältnis zu anderen Rechten . . . . .	462
F.	Vereinbarung der Nebenkostenabrechnung . . . . .	463
I.	Grundsätzliches . . . . .	463
II.	Vereinbarung . . . . .	463
	1. Vereinbarung der Abrechnung . . . . .	463
	2. Einzelaufzählung der Kostenpositionen . . . . .	463
	3. Bezugnahme auf die BetrKV und andere Vorschriften . . . . .	463
	4. Bestimmtheit . . . . .	465
	5. Neue Betriebskosten . . . . .	467
	a) Grundsätzliches . . . . .	467
	b) Nicht preisgebundener Wohnraum . . . . .	468
	c) Preisgebundener Wohnraum . . . . .	468
	d) Geschäftsräume . . . . .	469
	e) Einzelfälle . . . . .	469
	6. Rückwirkungsklauseln . . . . .	470
III.	Bekanntgabepflicht bei preisgebundenem Wohnraum . . . . .	470
IV.	Einseitige Festlegung durch den Vermieter . . . . .	471
	1. Beitrittsgebiet . . . . .	471
	2. Preisgebundener Wohnraum . . . . .	471
V.	Änderung . . . . .	471
	1. Änderungsvertrag . . . . .	471
	2. Anspruch auf Änderung . . . . .	473
G.	Vorauszahlungen . . . . .	473
I.	Grundsätzliches . . . . .	473
II.	Vereinbarung . . . . .	473
III.	Einseitige Bestimmung . . . . .	473
IV.	Fälligkeit . . . . .	473
V.	Angemessenheit . . . . .	474
	1. Grundsatz . . . . .	474
	2. Zu niedrige Vorauszahlungen . . . . .	474
	a) Grundsätzliches . . . . .	474

	b) Arglisteinwand, Treu und Glauben . . . . .	474
	c) Anfechtung . . . . .	475
	d) Kündigung . . . . .	475
	e) Schadensersatz . . . . .	475
	f) Umdeutung in eine Pauschale . . . . .	476
	g) Zusicherung . . . . .	477
	3. Zu hohe Vorauszahlungen . . . . .	477
VI.	Erhöhung der Vorauszahlungen . . . . .	477
	1. Vertragliche Regelung . . . . .	477
	2. Einseitige Erhöhung durch den Vermieter . . . . .	477
	a) Preisfreier Wohnraum . . . . .	477
	aa) Voraussetzungen . . . . .	477
	aaa) Vereinbarung von Vorauszahlungen . . . . .	477
	bbb) Kein Ausschluss des Erhöhungsrechts . . . . .	477
	ccc) Vorherige Abrechnung . . . . .	478
	ddd) Erhöhung der Betriebskosten . . . . .	478
	eee) Wirtschaftlichkeitsgrundsatz . . . . .	479
	fff) Verschiedene Abrechnungskreise . . . . .	479
	ggg) Widersprüchliche Erklärungen . . . . .	479
	bb) Durchführung der Erhöhung . . . . .	479
	cc) Wirkung . . . . .	480
	dd) Umfang der Erhöhung . . . . .	480
	ee) Unterlassene Erhöhung . . . . .	481
	ff) Teilweise Unabdingbarkeit . . . . .	481
	b) Preisgebundener Wohnraum . . . . .	482
	c) Geschäftsräume und besondere Mietverhältnisse . . . . .	482
	d) Darlegungs- und Beweislast . . . . .	483
VII.	Herabsetzung der Vorauszahlungen . . . . .	483
	1. Vertragliche Regelungen . . . . .	483
	2. Einseitige Erklärung . . . . .	483
	a) Preisfreier Wohnraum . . . . .	483
	b) Preisgebundener Wohnraum . . . . .	483
	c) Geschäftsräume und besondere Mietverhältnisse . . . . .	483
VIII.	Einwendungen und Einreden . . . . .	484
H.	Abrechnung . . . . .	484
	I. Abrechnungspflicht . . . . .	485
	1. Grundsätzliches . . . . .	485
	2. Teilabrechnungen und getrennte Abrechnungen . . . . .	486
	II. Abrechnungsfrist . . . . .	486
	1. Grundsatz . . . . .	486
	2. Jahresfrist . . . . .	487
	a) Wohnraum . . . . .	487
	b) Geschäftsraum . . . . .	488
	c) Wohnungsrecht . . . . .	488
	d) Abweichende Vereinbarungen . . . . .	488
	e) Fristwahrung . . . . .	489
	aa) Fristablauf . . . . .	489
	bb) Eingang beim Mieter . . . . .	489
	cc) Mängel der Abrechnung . . . . .	490
	3. Nicht fristgerechte Abrechnung . . . . .	490
	a) Geltendmachung des Erfüllungsanspruches . . . . .	490
	b) Ausschlussfrist für Nachforderungen . . . . .	490
	aa) Wohnraum . . . . .	490

	aaa) Grundsätzliches . . . . .	490
	bbb) Nachforderungen . . . . .	491
	ccc) Abrechnungsfehler . . . . .	491
	ddd) Vertretenmüssen . . . . .	492
	eee) Wegfall des Abrechnungshindernisses . . . . .	494
	fff) Abweichende Vereinbarungen . . . . .	494
	bb) Preisgebundener Wohnraum . . . . .	494
	cc) Verwirkung . . . . .	494
	dd) Zurückbehaltungsrecht . . . . .	495
	ee) Keine Nachforderungen von Rückständen . . . . .	496
	ff) Verzugszinsen . . . . .	496
	gg) Rückforderungsanspruch des Mieters . . . . .	496
	hh) Schadensersatz . . . . .	497
	ii) Kautions . . . . .	497
	jj) Verjährung . . . . .	497
	kk) Kündigung . . . . .	498
III.	Abrechnungszeitraum . . . . .	498
	1. Grundsätzliches . . . . .	498
	2. Abrechnungszeitraum bei Wohnraum . . . . .	498
	3. Abrechnungszeitraum bei Geschäftsraummietverhältnissen . . . . .	498
	4. Änderung des Abrechnungszeitraumes . . . . .	498
	5. Auf den Abrechnungszeitraum entfallende Kosten . . . . .	499
	a) Leistungsprinzip – Abflussprinzip . . . . .	499
	b) Sonderproblem: HeizkostenV . . . . .	500
IV.	Anforderungen an die Abrechnung . . . . .	500
	1. Formelle Wirksamkeit und materielle Richtigkeit . . . . .	500
	2. Die Formeln des BGH . . . . .	501
	3. Die Anwendung der Formeln . . . . .	502
	4. Preisgebundener Wohnraum . . . . .	503
V.	Die Anforderungen an die Abrechnung im Einzelnen . . . . .	504
	1. Schriftliche Niederlegung und Schriftform . . . . .	504
	a) Preisfreier Wohnraum und Geschäftsraum . . . . .	504
	b) Preisgebundener Wohnraum . . . . .	504
	2. Verfasser der Abrechnung . . . . .	504
	3. Mietobjekt . . . . .	505
	4. Mieter . . . . .	505
	5. Abrechnungszeitraum . . . . .	505
	a) Auf den Abrechnungszeitraum entfallende Kosten . . . . .	505
	6. Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit . . . . .	505
	7. Erläuterungen . . . . .	506
	a) Erforderliche Erläuterungen . . . . .	506
	b) Nachholung von Erläuterungen . . . . .	507
	c) Widersprüche . . . . .	507
	8. Angabe der Gesamtkosten . . . . .	507
	9. Verbrauchsangaben . . . . .	509
	10. Mitteilung und Erläuterung der Abrechnungsmaßstäbe . . . . .	509
	11. Abrechnungseinheiten . . . . .	511
	12. Berechnung des Anteils des Mieters . . . . .	511
	13. Mieterwechsel . . . . .	512
	14. Angabe der Vorauszahlungen . . . . .	512
	a) Grundsätzliches . . . . .	512
	b) Sollvorauszahlungen . . . . .	512
	c) Minderung . . . . .	513

	d) Fehlerfolgen . . . . .	513
	15. Feststellung des Gesamtergebnisses. . . . .	514
	16. Steuerdienliche Angaben . . . . .	514
	17. Vorlage von Belegen. . . . .	514
	18. Kostenpositionen des Vorjahres . . . . .	514
	19. Schätzungen . . . . .	515
	20. Ermessen . . . . .	515
	21. Schreib- und Rechenfehler . . . . .	515
	22. Falschbezeichnungen . . . . .	515
	23. Vorbehalte . . . . .	515
	24. Vermietung von Wohnungs- und Teileigentum . . . . .	515
VI.	Abweichende Vereinbarungen . . . . .	516
VII.	Fehlerfolgen . . . . .	517
	1. Abrechnungsanspruch . . . . .	517
	2. Fristversäumung . . . . .	517
	3. Teilweise Unwirksamkeit . . . . .	517
	4. Anspruch auf Neuberechnung. . . . .	517
	5. Fälligkeit von Nachzahlungen . . . . .	517
	6. Kündigung . . . . .	518
	7. Steuerdienliche Angaben . . . . .	518
	8. Schadensersatzanspruch des Mieters . . . . .	518
	9. Rückgewähr einer Überzahlung . . . . .	518
I.	Belegeinsicht – Fotokopien. . . . .	519
	I. Belegeinsicht. . . . .	519
	1. Anspruchsvoraussetzungen . . . . .	519
	2. Anspruchsinhalt . . . . .	519
	3. Datenschutz . . . . .	521
	4. Durchführung der Belegeinsicht . . . . .	522
	5. Ort der Belegeinsicht . . . . .	522
	a) Fehlen einer vertraglichen Regelung . . . . .	522
	b) Vertragliche Regelung . . . . .	523
	6. Bevollmächtigung . . . . .	523
	7. Hilfspersonen . . . . .	524
	II. Fotokopien. . . . .	524
	1. Anspruch des Mieters. . . . .	524
	2. Kostenerstattung . . . . .	526
	III. Wegfall des Anspruchs . . . . .	526
	IV. Weigerung des Vermieters. . . . .	527
	1. Erfüllungsanspruch . . . . .	527
	2. Zurückbehaltungsrecht. . . . .	527
	3. Einwand des Rechtsmissbrauches. . . . .	527
	V. Belegeinsicht nicht erforderlich . . . . .	527
	VI. Auskunftsanspruch . . . . .	528
	VII. Zeitpunkt der Belegeinsicht . . . . .	528
J.	Einwendungen des Mieters. . . . .	528
	I. Grundsätzliches. . . . .	528
	II. Gesetzliche Ausschlussfrist für Einwendungen . . . . .	528
	1. Dogmatische Einordnung. . . . .	528
	2. Preisfreier Wohnraum . . . . .	529
	a) Grundsätzliches. . . . .	529
	b) Voraussetzungen . . . . .	529
	aa) Vereinbarung der Betriebskostenumlegung . . . . .	529
	bb) Wirksame Abrechnung . . . . .	529

	cc) Frist .....	529
	dd) Form .....	530
	ee) Substanziierung .....	530
	ff) Mehrere Mieter .....	531
	c) Nicht-Vertreten-Müssen .....	531
	d) Folgen nicht rechtzeitiger Einwendungen .....	532
	e) Unabdingbarkeit .....	533
	f) Darlegungs- und Beweislast .....	533
	3. Preisgebundener und nach dem WoFG geförderter Wohnraum .....	533
	4. Geschäftsräume .....	533
III.	Schuldbestätigungsvertrag .....	534
IV.	Verwirkung und Treu und Glauben .....	534
V.	Vertragliche Einwendungsregelungen .....	535
K.	Änderungen durch den Vermieter .....	535
	I. Erstellung einer neuen Abrechnung .....	535
	II. Änderung .....	535
L.	Nachzahlungen und Rückzahlungen .....	536
	I. Nachzahlungen .....	536
	1. Fälligkeit .....	536
	a) Grundsatz .....	536
	b) Überprüfungsfrist .....	537
	c) Vertragliche Fälligkeitsregelungen .....	537
	2. Verzug .....	537
	3. Verjährung .....	538
	4. Verwirkung .....	538
	II. Rückzahlungen .....	539
	1. Rückzahlung aus einer Abrechnung .....	539
	2. Rückzahlung nicht geschuldeter Zahlungen .....	539
	3. Vorbehaltzahlung .....	540
	4. Kündigung .....	541
M.	Inklusivmieten .....	541
	I. Grundsätzliches .....	541
	II. Veränderung der Miethöhe wegen veränderter Betriebskosten .....	542
	1. Wohnraum .....	542
	2. Geschäftsraum .....	542
	III. Übergang von der Inklusivmiete zur Nebenkostenumlegung .....	542
	1. Einvernehmliche Regelung .....	542
	2. Möglichkeiten einseitiger Regelungen kraft Gesetzes .....	542
	a) HeizkostenV .....	542
	b) Geschäftsraummiete .....	542
	c) Preisgebundener Wohnraum .....	542
	d) Preisfreier Wohnraum .....	542
	aa) Grundsätzliches .....	542
	bb) Voraussetzungen .....	543
	cc) Durchführung .....	544
	dd) Folgen .....	544
	ee) Duldungspflicht des Mieters .....	544
	3. Möglichkeiten einseitiger Regelungen kraft Vertrages .....	544
	a) Wohnraum .....	544
	b) Sonstige Räume .....	545
N.	Pauschalen .....	545
	I. Grundsätzliches .....	545
	II. Zulässige Vereinbarungen .....	545

# Inhaltsverzeichnis

---

1.	Wohnraum . . . . .	545
a)	Wohnraum allgemein . . . . .	545
b)	Besondere Wohnraummietverhältnisse . . . . .	546
c)	Preisgebundener Wohnraum . . . . .	546
2.	Geschäftsraum . . . . .	546
III.	Notwendigkeit einer Vereinbarung . . . . .	546
IV.	Inhalt der Vereinbarung . . . . .	546
1.	Vereinbarung der Pauschale . . . . .	546
2.	Umfasste Kosten . . . . .	546
V.	Umdeutung einer Abrechnungsvereinbarung in eine Pauschale . . . . .	547
VI.	Änderung der Pauschalenvereinbarung . . . . .	548
1.	Einvernehmliche Regelung . . . . .	548
2.	Einseitige Änderung . . . . .	548
VII.	Erhöhung und Senkung der Pauschale . . . . .	548
1.	Gesetzliche Regelung . . . . .	548
a)	Anwendungsbereich des § 560 BGB . . . . .	548
b)	Erhöhung der Betriebskostenpauschale . . . . .	549
aa)	Erhöhung der Betriebskosten . . . . .	549
bb)	Vergleichszeitpunkt . . . . .	550
cc)	Vereinbarung der Erhöhungsmöglichkeit . . . . .	550
dd)	Erhöhungsbetrag . . . . .	550
ee)	Durchführung der Erhöhung . . . . .	550
ff)	Folge der Erhöhungserklärung . . . . .	551
gg)	Kontrollrechte des Mieters . . . . .	552
c)	Herabsetzung der Pauschale . . . . .	552
d)	Abweichende Vereinbarungen . . . . .	553
2.	Vertragliche Regelungen . . . . .	553
a)	Einvernehmliche Veränderung der Höhe der Pauschale . . . . .	553
b)	Vertragliche Änderungsvorbehalte für den Vermieter . . . . .	553
aa)	Wohnraum . . . . .	553
bb)	Geschäftsraum . . . . .	553
O.	Sonstiges . . . . .	554
I.	Verrechnung von Teilzahlungen auf die Mietnebenkosten . . . . .	554
1.	Grundsätzliches . . . . .	554
2.	Nebenkostenvorauszahlungen . . . . .	554
3.	Nachzahlungen . . . . .	554
4.	Pauschalen . . . . .	555
II.	Untermiete . . . . .	555
III.	Fehlender Mietvertrag . . . . .	555
IV.	Mietnebenkosten bei beendetem Mietverhältnis . . . . .	556
1.	Grundsätzliches . . . . .	556
2.	Verspätete Rückgabe . . . . .	557
3.	Nachhaftung bei Gesellschaft als Mieterin . . . . .	557
<b>Kapitel 6 Kautio n und andere Sicherungsrechte . . . . .</b>		<b>558</b>
A.	Vereinbarte Sicherheiten . . . . .	559
I.	Vereinbarung . . . . .	559
II.	Gesicherte Ansprüche . . . . .	560
III.	Art der Sicherheitsleistung . . . . .	561
1.	Grundsätzliches . . . . .	561
2.	Barkautio n . . . . .	562
3.	Bürgschaft . . . . .	562

	4. Kautionskonto des Mieters . . . . .	564
	5. Forderungsabtretung . . . . .	565
	6. Forderungsverpfändung . . . . .	565
	7. Sicherungsübereignung . . . . .	566
IV.	Höhe der Kautionskonto . . . . .	566
V.	Fälligkeit der Kautionskonto . . . . .	570
VI.	Sicherheitsleistung nach Beendigung des Mietverhältnisses . . . . .	572
VII.	Nichterbringung der Sicherheit . . . . .	573
VIII.	Anlage und Verzinsung der Kautionskonto . . . . .	574
	1. Grundsätzliches . . . . .	574
	a) Anlage- und Verzinsungspflicht . . . . .	574
	b) Studenten- und Jugendwohnheime . . . . .	575
	c) Nichtwohnraummietverhältnisse . . . . .	575
	d) Altverträge . . . . .	576
	e) Zwangsverwaltung . . . . .	576
	f) Insolvenz des Vermieters . . . . .	577
	2. Einzelheiten zur gesetzlichen Anlage- und Verzinsungspflicht . . . . .	577
	a) Anlage . . . . .	577
	b) Zinsen . . . . .	577
	3. Verstoß gegen die Verzinsungspflicht . . . . .	579
	a) Anlageverstoß bzw. rechtswidriger Eigenverbrauch des Vermieters . . . . .	579
	b) Anlageverstoß bzw. rechtswidriger Eigenverbrauch des Mieters . . . . .	580
	4. Zinsen beim Kautionskonto des Mieters . . . . .	580
IX.	Verwertung und Rückzahlung der Kautionskonto . . . . .	580
	1. Die Kautionskonto während des Mietverhältnisses . . . . .	580
	2. Die Kautionskonto nach Beendigung des Mietverhältnisses . . . . .	583
	a) Grundsätzliches . . . . .	583
	b) Die Kautionsabrechnung . . . . .	585
	c) Bürgschaft und Kautionskonto des Mieters . . . . .	586
	d) Sonstiges . . . . .	587
X.	Insolvenz, Einzelzwangsvollstreckung und Zwangsverwaltung auf Vermieterseite . . . . .	588
XI.	Insolvenz und Einzelzwangsvollstreckung auf Mieterseite . . . . .	590
XII.	Prozessuales . . . . .	590
B.	Gesetzliches Vermieterpfandrecht . . . . .	591
	I. Entstehen des Vermieterpfandrechts . . . . .	592
	1. Raum- und Grundstücksmietung . . . . .	592
	2. Sachen . . . . .	592
	3. Eigentum des Mieters . . . . .	593
	4. Unpfändbare Sachen . . . . .	595
	5. Einbringung . . . . .	595
	6. Kein gutgläubiger Erwerb . . . . .	596
	7. Ausschluss durch Vertrag . . . . .	596
	II. Gesicherte Forderungen . . . . .	596
	1. Grundsatz . . . . .	596
	2. Künftige Entschädigungs- und Mietforderungen . . . . .	597
	a) Künftige Entschädigungsforderungen . . . . .	597
	b) Künftige Mietforderungen . . . . .	598
	c) Abdingbarkeit . . . . .	598
	3. Pfändung durch andere Gläubiger . . . . .	598
	4. Insolvenz des Mieters . . . . .	599
III.	Pfandverwertung . . . . .	599
IV.	Selbsthilferecht und Herausgabeanspruch des Vermieters . . . . .	600
	1. Grundsätzliches . . . . .	600

# Inhaltsverzeichnis

---

2.	Selbsthilferecht	603
a)	Allgemeines	603
b)	Voraussetzungen	603
c)	Inhalt des Selbsthilferechts	604
3.	Herausgabeanspruch	605
V.	Erlöschen des Vermieterpfandrechts	606
1.	Erlöschen durch Entfernung vom Grundstück	606
a)	Grundsatz	606
b)	Ausnahmen	606
2.	Sonstige Erlöschensgründe	607
VI.	Sicherheitsleistung des Mieters	608
VII.	Veräußerung der Mietsache durch den Vermieter	608
<b>Kapitel 7 Gebrauchsgewährungspflicht</b>		<b>610</b>
A.	Gebrauchsrechte des Mieters	610
I.	Grundsätzliches	610
1.	Allgemeines	610
2.	Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)	611
3.	Einschränkung des Gebrauchs	611
4.	Prüfungspflicht des Vermieters	612
5.	Besichtigungsrecht des Vermieters	613
a)	Allgemeines Besichtigungsrecht	613
b)	Konkrete Gründe	613
c)	Ausübung	614
d)	Weitere Personen	614
e)	Schadensersatzverpflichtung	615
f)	Rechtsweg	615
II.	Einzelne Gebrauchsrechte	615
1.	Tierhaltung	615
a)	Grundsätzliches	615
b)	Stillschweigende Erlaubnis	616
c)	Widerruf – Ersatzanschaffung	616
d)	Kleintiere	616
e)	Grundsatz der Gleichbehandlung	617
f)	Kündigung	617
g)	Zwangsvollstreckung	618
2.	Lärm	618
a)	Allgemeines	618
b)	Messwerte	618
c)	Zimmerlautstärke	619
d)	Rechtsweg	619
e)	Häufige Lärmarten aus der Rechtsprechung	620
3.	Berufsausübung	621
a)	Unzulässige Tätigkeiten	621
b)	Erlaubte Tätigkeiten	621
4.	Gemeinschaftseinrichtungen	622
a)	Allgemeines	622
b)	Einzelheiten	622
c)	Jahrelange Duldung	624
5.	Antennen	624
a)	Rundfunk- und TV-Antennen	624
b)	CB-Funk-Antennen	624



	c) Parabolantenne . . . . .	625
	d) Mobilfunk . . . . .	628
	6. Rauchen . . . . .	629
	7. Plakate . . . . .	630
	8. Tür- und Namensschilder . . . . .	630
	9. Briefkasten . . . . .	630
	10. Schlüssel . . . . .	631
	III. Vertragswidriger Gebrauch . . . . .	632
B.	Vereinbarung zum vertragsgemäßen Gebrauch . . . . .	633
	I. Hausordnung . . . . .	633
	1. Grundsätzliches . . . . .	633
	2. Einzelne Gebrauchsregelungen der Hausordnung . . . . .	634
	a) Gemeinschaftseinrichtungen . . . . .	634
	b) Treppenreinigung . . . . .	634
	c) Haustürregelung . . . . .	634
	d) Ruhezeiten . . . . .	635
	e) Rechtsprechung zu weiteren Einzelheiten . . . . .	635
	II. Einzelne mietvertragliche Gebrauchsregelungen . . . . .	635
	1. Tierhaltung . . . . .	635
	a) Individualvertragliche Regelung . . . . .	635
	b) Formularvertragliche Regelungen . . . . .	636
	c) Kleintiere . . . . .	637
	d) Fehlende und unwirksame Regelungen . . . . .	637
	2. Berufsausübung . . . . .	637
	3. Besichtigungsrecht . . . . .	638
	4. Antennenklauseln . . . . .	638
	a) Kabel-TV . . . . .	638
	b) Parabolantenne . . . . .	638
	5. Vertragsklauseln zum Schlüssel . . . . .	639
<b>Kapitel 8 Erhaltung, Schönheitsreparaturen, Modernisierung und Barrierefreiheit. . . . .</b>		<b>640</b>
A.	Die Erhaltungspflicht des Vermieters . . . . .	643
	I. Instandhaltung und Instandsetzung . . . . .	643
	II. Opfergrenze . . . . .	647
	III. Vertragliche Übertragung der Erhaltungspflicht auf den Mieter bei der Wohnraummiete . . . . .	648
	IV. Überprüfungspflicht des Vermieters . . . . .	650
B.	Schönheitsreparaturen . . . . .	652
	I. Teil der Instandhaltungspflicht des Vermieters aus § 535 Abs. 1 S. 2 BGB . . . . .	652
	II. Begriff der Schönheitsreparaturen . . . . .	652
	1. Begriffsdefinition . . . . .	652
	2. Nicht vom Begriff der Schönheitsreparaturen umfasst sind: . . . . .	657
	III. Abgrenzung Schönheitsreparaturen zum Substanzschaden . . . . .	659
	1. Allgemeine Grundsätze . . . . .	659
	2. Außergewöhnliche Farbanstriche als Substanzschaden . . . . .	659
	3. Rauchspuren . . . . .	661
	4. Fogging . . . . .	663
	IV. Wirksamkeit und Unwirksamkeit von Renovierungsklauseln . . . . .	664
	1. Formularvertragliche Regelungen . . . . .	664
	2. Beispiele wirksamer und unwirksamer formularvertraglicher Renovierungsklauseln . . . . .	668
	a) Wirksame Renovierungsklauseln . . . . .	668
	b) Unwirksame Renovierungsklauseln . . . . .	674

# Inhaltsverzeichnis

---

aa)	Den Mietbeginn betreffend . . . . .	674
bb)	Zu starren Renovierungsfristen . . . . .	676
cc)	Die Ausführungsart betreffend einschließlich Farbvorgabeklauseln . . . . .	680
dd)	Unbedingte Endrenovierung. . . . .	685
3.	Individualvertragliche Renovierungsvereinbarungen . . . . .	687
4.	Schuldanerkenntnis und Verzicht. . . . .	689
5.	Einzelbetrachtung: Schönheitsreparaturen bei Mietbeginn. . . . .	693
a)	Formularmietvertrag . . . . .	693
b)	Fristenpläne . . . . .	694
c)	Individualvertragliche Regelung. . . . .	696
6.	Einzelbetrachtung: Schönheitsreparaturen bei Vertragsende . . . . .	697
a)	Endrenovierungsregelungen . . . . .	697
b)	Kostenbeteiligungs- und Kostenquotelungsklauseln . . . . .	699
7.	Zusammenfassende historische Darstellung der maßgeblichen BGH-Entscheidungen für die rechtliche Behandlung von Schönheitsreparaturklauseln in AGB . . . . .	706
a)	BGH Urteil vom 14.5.2003 – VII ZR 308/02 (NJW 2003, 2234). . . . .	706
b)	BGH Versäumnisurteil vom 25.6.2003 – VIII ZR 335/02 (NZM 2003, 755). . . . .	706
c)	BGH Urteil vom 23.6.2004 – VIII ZR 361/03 (NZM 2004, 653). . . . .	707
d)	BGH Urteil vom 16.2.2005 – VIII ZR 48/04 (NJW 2005, 1188). . . . .	707
e)	BGH Urteil vom 26.9.2007 – VIII ZR 143/06 (NJW 2007, 3632). . . . .	708
f)	BGH Urteil vom 18.6.2008 – VIII ZR 224/07 (NZM 2008, 605). . . . .	708
g)	BGH Urteil vom 29.5.2013 – VIII ZR 285/12 (NJW 2013, 2505). . . . .	709
h)	BGH Urteil vom 18.3.2015 – VIII ZR 185/14 (NZM 2015, 374). . . . .	709
i)	BGH Urteil vom 22.8.2018 – VIII ZR 277/16 (NZM 2018, 863). . . . .	710
j)	BGH, Urteil vom 8.7.2020 – VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18 (NZM 2020, 704 und 710) . . . . .	711
V.	Unwirksamkeit einzelner AGB-Klauseln nach § 305c BGB und § 307 Abs. 1 S. 2 BGB . . . . .	711
1.	Überraschende und mehrdeutige Klauseln nach § 305c Abs. 1 BGB. . . . .	711
2.	Die Unklarheitsregel des § 305c Abs. 2 BGB. . . . .	712
3.	Die Transparenzkontrolle nach § 307 Abs. 1 S. 2 BGB. . . . .	713
VI.	Art und Qualität der geschuldeten Schönheitsreparaturen . . . . .	713
VII.	Umfang der Renovierung . . . . .	714
VIII.	Erweiterung und Beschränkung der Schönheitsreparaturen . . . . .	715
IX.	Schönheitsreparaturen und Verjährung. . . . .	715
X.	Umbau der Mietwohnung . . . . .	719
XI.	Vorschäden. . . . .	720
XII.	Schadensersatz wegen unterbliebener Schönheitsreparaturen (§§ 280, 281 BGB) . . . . .	721
1.	Leistungsaufforderung . . . . .	721
2.	Fristsetzung . . . . .	722
3.	Entbehrlichkeit der Fristsetzung . . . . .	723
4.	Höhe des Schadensersatzanspruchs . . . . .	725
XIII.	Renovierung ohne wirksame Überwälzung auf den Mieter . . . . .	726
1.	Mangelhafte Renovierung. . . . .	726
2.	Ordnungsgemäße Renovierung . . . . .	728
XIV.	Renovierung durch den Nachmieter. . . . .	730
XV.	Abnahmeprotokoll. . . . .	731
XVI.	Kündigung . . . . .	734
XVII.	Erbenhaftung . . . . .	735
C.	Kleinreparaturen. . . . .	736
I.	Formularvertragliche Regelungen . . . . .	736

	1. Neuanschaffungs- Wartungs- und Vornahmeklauseln . . . . .	739
	2. Kostenbeteiligungsklauseln . . . . .	741
II.	Individualvereinbarungen und sonstige Fallgestaltungen . . . . .	741
D.	Duldungspflicht des Mieters von Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters gemäß § 555a BGB . . . . .	742
I.	Entstehungsgeschichte . . . . .	742
II.	Regelungszweck und Folgen . . . . .	742
III.	Begriff der Erhaltungsmaßnahme . . . . .	743
IV.	Erforderlichkeit der Maßnahme. . . . .	744
V.	Einzelfälle. . . . .	744
VI.	Umfang der Duldungspflicht, Zumutbarkeit der Maßnahme und Mitwirkungspflicht des Mieters . . . . .	745
VII.	Ankündigungspflicht des Vermieters nach § 555a Abs. 2 BGB. . . . .	745
VIII.	Der Aufwendungsersatzanspruch des Mieters nach § 555a Abs. 3 BGB. . . . .	746
	1. Anspruchsinhalt und Umfang . . . . .	746
	2. Konkurrenzverhältnis zu § 536a Abs. 2 BGB und § 539 Abs. 1 BGB . . . . .	746
	3. Vorschuss des Mieters . . . . .	747
	4. Abweichende Vereinbarungen . . . . .	747
IX.	Prozessuale Fragen . . . . .	747
E.	Modernisierung . . . . .	748
I.	Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b bis f BGB) . . . . .	748
	1. Begriff der Modernisierung und Anwendungsbereich . . . . .	748
	a) Begriff der Modernisierung . . . . .	748
	b) Anwendungsbereich. . . . .	748
	2. Die Modernisierungsmaßnahmen im Einzelnen. . . . .	749
	a) Energetische Modernisierung (§ 555b Nr. 1 BGB). . . . .	749
	aa) Bezug zur Mietsache . . . . .	749
	bb) Nachhaltige Energieeinsprung. . . . .	749
	b) Primärenergie und Klimaschutz (§ 555b Nr. 2 BGB) . . . . .	750
	aa) Nicht erneuerbare Primärenergie . . . . .	750
	bb) Klimaschutz . . . . .	750
	c) Verringerung des Wasserverbrauchs (§ 555b Nr. 3 BGB). . . . .	750
	d) Gebrauchswerterhöhung (§ 555b Nr. 4 BGB) . . . . .	750
	e) Wohnwertverbesserung (§ 555b Nr. 5 BGB). . . . .	751
	f) Nicht zu vertretende Maßnahmen (§ 555b Nr. 6 BGB) . . . . .	752
	g) Schaffung von neuem Wohnraum (§ 555b Nr. 7 BGB) . . . . .	752
	3. Modernisierende Erhaltung. . . . .	753
	4. Modernisierungsankündigung (§ 555c BGB) . . . . .	754
	a) Form und Frist . . . . .	754
	b) Inhalt der Ankündigung. . . . .	755
	aa) Art und Umfang. . . . .	755
	bb) Voraussichtlicher Beginn und voraussichtliche Dauer. . . . .	756
	cc) Die zu erwartende Mieterhöhung . . . . .	756
	aaa) Erhöhungsbetrag . . . . .	756
	bbb) Betriebskosten . . . . .	757
	c) Hinweis auf die Härtegründe . . . . .	757
	d) Bezugnahme auf allgemein anerkannte Pauschalwerte. . . . .	757
	e) Entbehrlichkeit der Ankündigung . . . . .	758
	aa) Bagatellmaßnahmen . . . . .	758
	bb) Unerhebliche Mieterhöhung. . . . .	759
	f) Unzureichende Ankündigung . . . . .	759
	g) Abweichende Vereinbarungen von der Ankündigung . . . . .	759
	5. Duldung von Modernisierungsmaßnahmen (§ 555d BGB) . . . . .	759

a)	Duldungspflicht . . . . .	759
b)	Wegfall der Duldungspflicht bei Härtegründen . . . . .	760
aa)	Die vorzunehmenden Arbeiten . . . . .	761
bb)	Die baulichen Folgen. . . . .	762
cc)	Die vorausgegangenen Verwendungen des Mieters. . . . .	762
c)	Nichtberücksichtigung wirtschaftlicher Härten . . . . .	762
d)	Geltendmachung der Härte . . . . .	762
e)	Fristversäumnis . . . . .	763
f)	Fehlender Hinweis. . . . .	763
g)	Aufwendungsersatz . . . . .	763
h)	Abweichende Vereinbarungen . . . . .	763
6.	Sonderkündigungsrecht des Mieters (§ 555e BGB) . . . . .	763
a)	Grundsätzliches. . . . .	763
b)	Kündigungsvoraussetzungen . . . . .	764
aa)	Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen . . . . .	764
bb)	Kündigungserklärung und Kündigungsfrist. . . . .	764
c)	Kündigungsausschluss . . . . .	765
d)	Verbot mieternteiliger Vereinbarungen. . . . .	765
7.	Vereinbarungen zur künftigen Miethöhe (§ 555f BGB) . . . . .	765
II.	Mieterhöhung nach Modernisierung . . . . .	766
1.	Mieterhöhungsmöglichkeiten . . . . .	766
a)	Erhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB . . . . .	766
b)	Vereinfachtes Umlageverfahren nach § 559 BGB . . . . .	766
c)	Mieterhöhung kombiniert nach §§ 558, 559 BGB. . . . .	767
d)	Modernisierungserhöhung nach § 559 BGB in Kombination mit § 558 BGB. . . . .	768
2.	Mieterhöhungsausschluss . . . . .	769
a)	Vertragliche Regelung . . . . .	769
b)	Staffelmiete. . . . .	769
c)	Indexmiete . . . . .	769
d)	Sonstige Ausschlüsse . . . . .	770
e)	Preisgebundener Wohnraum . . . . .	770
3.	Die Mieterhöhung nach § 559 BGB . . . . .	770
a)	Bauherreneigenschaft des Vermieters . . . . .	770
b)	Die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen . . . . .	771
c)	Jahreshöchstgrenze auf 8 % (vormals 11 %) (§ 559 Abs. 1 BGB). . . . .	771
d)	Umlegbare Kostenarten . . . . .	772
e)	Mehrere Wohnungen (§ 559 Abs. 3 BGB) . . . . .	772
f)	Kappungsgrenze (§ 559 Abs. 3a BGB) . . . . .	773
g)	Anrechnung von Drittmitteln (§ 559a BGB). . . . .	774
h)	Härteeinwand des Mieters (§ 559 Abs. 4 BGB) . . . . .	774
i)	Ausschluss des Härteeinwands (§ 559 Abs. 5 BGB) . . . . .	776
j)	Geltendmachung der Mieterhöhung (§ 559b Abs. 1 BGB) . . . . .	777
aa)	Berechnung der Mieterhöhung . . . . .	777
bb)	Erläuterung der Mieterhöhung . . . . .	779
k)	Fälligkeit der Mieterhöhung (§ 559b Abs. 2 BGB). . . . .	781
aa)	Voraussetzungen . . . . .	781
bb)	Verwirkung . . . . .	782
cc)	Zugang der Erhöhung . . . . .	783
dd)	Fälligkeitsverlängerung (§ 559 Abs. 2 S. 2 BGB) . . . . .	784
aaa)	Fehlerhafte Ankündigung. . . . .	784
bbb)	Miethöheüberschreitung . . . . .	785
l)	Vereinfachtes Verfahren (§ 559c BGB) . . . . .	785

aa)	Gesetzestext . . . . .	785
bb)	Normzweck und Anwendungsbereich . . . . .	786
cc)	Voraussetzungen . . . . .	786
m)	Pflichtverletzungen bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen (§ 559d BGB) . . . . .	787
aa)	Gesetzestext . . . . .	787
bb)	Normzweck . . . . .	788
cc)	Anwendungsbereich . . . . .	788
4.	Mieterrechte bei Modernisierung . . . . .	788
a)	Minderung (§ 536 BGB) . . . . .	788
aa)	Beeinträchtigung der Wohnqualität . . . . .	788
bb)	Minderungsbeschränkung bei energetische Modernisierung (§ 536 Abs. 1a BGB) . . . . .	789
b)	Aufwendungsersatz . . . . .	789
c)	Schadensersatz . . . . .	789
d)	Sonderkündigungsrecht (§ 561 BGB) . . . . .	789
5.	Verfahrensrecht . . . . .	790
a)	Duldungsklage . . . . .	790
b)	Zahlungsklage . . . . .	791
c)	Feststellungsklage . . . . .	791
d)	Unterlassungsklage . . . . .	792
e)	Beweislast . . . . .	792
6.	Anhang: Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d – 556g BGB) . . . . .	792
F.	Barrierefreiheit . . . . .	800
I.	Allgemeines . . . . .	800
1.	Entstehung der Vorschrift . . . . .	800
2.	Anwendungsbereich und Zweck . . . . .	800
3.	Begriff des Behindertseins . . . . .	800
II.	Zustimmungserfordernis . . . . .	801
1.	Art der Maßnahmen des Mieters . . . . .	801
a)	Bauliche Veränderungen und sonstige Einrichtungen . . . . .	801
b)	Berechtigtes Interesse des Mieters . . . . .	801
2.	Zustimmungsverweigerung durch den Vermieter . . . . .	801
III.	Sicherheitsleistung . . . . .	802
1.	Kautionsarten . . . . .	802
2.	Kautionshöhe . . . . .	802
3.	Fälligkeit . . . . .	802
4.	Anlage . . . . .	802
IV.	Vertragsende . . . . .	802
V.	Vermietete Eigentumswohnung . . . . .	802
1.	Grundsätzliches . . . . .	802
2.	Sicherheitsleistung . . . . .	803
VI.	Sonstiges . . . . .	803
<b>Kapitel 9 Mängelhaftung . . . . .</b>		<b>804</b>
A.	Allgemeines . . . . .	805
B.	Mangel . . . . .	805
I.	Sachmangel . . . . .	805
1.	Begriff . . . . .	805
2.	Zustandsmängel . . . . .	816
a)	Technische Normen . . . . .	817
aa)	Feuchtigkeitserscheinungen . . . . .	820

# Inhaltsverzeichnis

---

	bb) Schadstoffe . . . . .	821
	cc) Dekorativer Zustand . . . . .	824
	3. Umfeld-/Umweltmängel . . . . .	824
	a) Emissionen . . . . .	825
	b) Konkurrenz . . . . .	826
	c) Öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse . . . . .	827
	d) Sonstige tatsächliche Umstände oder rechtliche Verhältnisse . . . . .	830
	e) Leistungsmängel . . . . .	831
	4. Unerheblichkeit der Tauglichkeitsminderung (§ 536 Abs. 1 Satz 3 und § 536 Abs. 1a BGB) . . . . .	832
	a) Begriff . . . . .	832
	b) Einzelfälle . . . . .	833
	c) Flächenabweichungen . . . . .	834
II.	Zugesicherte Eigenschaft . . . . .	838
	1. Eigenschaft . . . . .	838
	2. Zusicherung . . . . .	838
	3. Einzelfälle . . . . .	839
	a) Fläche . . . . .	839
	b) Umsätze/Erträge . . . . .	840
III.	Rechtsmängel . . . . .	840
	1. Dritter . . . . .	841
	2. Recht . . . . .	841
	3. Entziehung . . . . .	843
C.	Rechtsfolgen des Mangels . . . . .	843
I.	Beseitigungsanspruch (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) . . . . .	843
II.	Einrede des nicht erfüllten Vertrages (§ 320 BGB) . . . . .	846
III.	Mangelbeseitigung durch den Mieter und Aufwendungsersatz (§ 536a Abs. 2 BGB) . . . . .	848
	1. Verzug (§ 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB) . . . . .	848
	2. Notmaßnahmen (§ 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB) . . . . .	850
	3. Rechtsfolgen . . . . .	850
IV.	Mietminderung . . . . .	852
	1. Eintritt kraft Gesetzes . . . . .	852
	2. Höhe . . . . .	853
	a) Angemessene Herabsetzung . . . . .	854
	b) Bezugsgröße »Miete« . . . . .	856
	c) Irrtum Minderungshöhe . . . . .	857
V.	Schadensersatz (§ 536a Abs. 1 BGB) . . . . .	858
	1. Bei Vertragsschluss vorhandener Mangel (§ 536a Abs. 1 1. Fall BGB Garantiehaftung) . . . . .	859
	2. Nach Vertragsschluss entstandener Mangel (§ 536a Abs. 1 2. Fall BGB Verschuldenshaftung) . . . . .	860
	3. Verzug mit Mangelbeseitigung (§ 536a Abs. 1 3. Fall BGB Verzugshaftung) . . . . .	861
	4. Schadensersatz . . . . .	862
VI.	Außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund nach § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB . . . . .	864
D.	Gewährleistungsausschluss . . . . .	866
I.	Gesetzliche Gewährleistungsausschlüsse . . . . .	866
	1. § 536b BGB . . . . .	866
	a) bei Vertragsschluss . . . . .	866
	b) Kenntnis (§ 536b Satz 1 BGB) . . . . .	867
	c) Grob fahrlässige Unkenntnis (§ 536b Satz 2 BGB) . . . . .	869
	d) Vorbehaltlose Annahme trotz Mangelkenntnis (§ 536b Satz 3 BGB) . . . . .	870

e)	Mangelkenntnis während der Mietzeit . . . . .	871
f)	Änderungen der Umstände . . . . .	873
2.	Verletzung der Anzeigepflicht (§ 536c Abs. 2 BGB) . . . . .	874
a)	Anzeigepflicht . . . . .	874
b)	Rechtsfolgen bei unterlassener Anzeige . . . . .	876
3.	Ausschluss nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) . . . . .	876
II.	Vertragliche Gewährleistungsausschlüsse und -beschränkungen . . . . .	878
1.	§ 536 Abs. 4 BGB (Mietminderung) . . . . .	878
2.	§ 536d BGB (arglistig verschwiegen) . . . . .	879
3.	Ausschluss oder Beschränkung durch §§ 305 ff. BGB. . . . .	879
a)	Klauselverbote nach § 309 BGB . . . . .	880
b)	Generalklausel (§ 307 BGB) . . . . .	881
E.	Verhältnis zu anderen Vorschriften . . . . .	883
I.	Unmöglichkeit . . . . .	884
II.	Anfechtung . . . . .	885
III.	§ 138 BGB. . . . .	885
IV.	Verschulden bei Vertragsverhandlungen . . . . .	885
V.	Schadensersatz wegen Pflichtverletzung . . . . .	886
VI.	Störung der Geschäftsgrundlage . . . . .	886
F.	Prozessuales . . . . .	888
I.	Erkenntnisverfahren. . . . .	888
II.	Beweislast. . . . .	889
1.	Grundsatz . . . . .	889
a)	Mieter . . . . .	889
b)	Vermieter . . . . .	891
2.	Verteilung nach Verantwortungsbereichen. . . . .	892
3.	Streitwert . . . . .	893
III.	Zwangsvollstreckung . . . . .	895
G.	Einzelfälle (»%-Liste«). . . . .	895
<b>Kapitel 10 Nebenpflichten . . . . .</b>		<b>910</b>
A.	Schutzpflichten/Handlungs- und Unterlassungspflichten . . . . .	910
B.	Aufklärungspflichten. . . . .	911
I.	Wohnraum. . . . .	911
1.	Vermieter . . . . .	911
2.	Mieter . . . . .	912
II.	Gewerberaum. . . . .	914
1.	Vermieter . . . . .	914
2.	Mieter . . . . .	914
C.	Schutzpflichten gegenüber Störungen Dritter. . . . .	914
D.	Gleichbehandlungsgrundsatz . . . . .	915
E.	Beweislast . . . . .	915
<b>Kapitel 11 Untermiete . . . . .</b>		<b>916</b>
A.	Definition der Untermiete . . . . .	916
B.	Rechtsnatur/Anwendungsbereich . . . . .	917
C.	Vertragsgegenstand . . . . .	918
D.	Vertragsschluss . . . . .	918
E.	Kündigung des Mietvertrages . . . . .	918
I.	Durch den Hauptmieter. . . . .	918
1.	bzgl. Hauptmietvertrag . . . . .	918
2.	bzgl. Untermietvertrag . . . . .	920

# Inhaltsverzeichnis

---

II.	Durch den Untermieter . . . . .	920
III.	Durch den (Haupt-) Vermieter . . . . .	920
F.	Vertragsabwicklung . . . . .	921
G.	Ansprüche des Hauptvermieters/Eigentümers . . . . .	921
I.	Gegen den Mieter . . . . .	921
II.	Gegen den Untermieter . . . . .	922
H.	Haftung des Mieters gegenüber dem Untermieter . . . . .	922
I.	Haftung des Mieters für den Untermieter . . . . .	923
J.	Bestandsschutz bei gewerblicher Weitervermietung . . . . .	923
K.	Rechtsfolgen . . . . .	925
L.	Besonderheiten bei der Wohnraummiete . . . . .	925
I.	Anspruch auf Erlaubniserteilung . . . . .	925
1.	Berechtigtes Interesse eines/des Mieters . . . . .	926
2.	Teil des Wohnraums . . . . .	926
3.	Nach Abschluss des Mietvertrags entstanden . . . . .	928
4.	Dritter . . . . .	928
5.	Rechtsfolge . . . . .	928
II.	Ausschlussgründe gemäß § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB . . . . .	929
1.	Wichtiger Grund in der Person des Dritten . . . . .	929
2.	Übermäßige Belegung des Wohnraums . . . . .	929
3.	Unzumutbarkeit aus sonstigen Gründen . . . . .	929
III.	Erhöhung der Miete, § 553 Abs. 2 BGB . . . . .	929
IV.	Abweichende Vereinbarungen, § 553 Abs. 3 BGB . . . . .	930
V.	Beweislast . . . . .	931
VI.	Verjährung . . . . .	931
VII.	Streitwert . . . . .	931
<b>Kapitel 12</b>	<b>Vorkaufsrecht . . . . .</b>	<b>932</b>
A.	Allgemeines . . . . .	932
I.	Gesetzgebung . . . . .	932
II.	Normzweck . . . . .	932
III.	Rechtsnatur . . . . .	933
B.	Voraussetzungen des Vorkaufsrechts . . . . .	933
I.	Wohnraum . . . . .	933
II.	Mietverhältnis . . . . .	933
III.	Parteien . . . . .	934
1.	Vorkaufsverpflichteter . . . . .	934
2.	Vorkaufsberechtigter . . . . .	934
IV.	Umwandlung/Umwandlungsabsicht . . . . .	934
1.	Umwandlung . . . . .	934
2.	Umwandlungsabsicht . . . . .	935
3.	Realteilung . . . . .	936
V.	Verkauf . . . . .	936
C.	Ausübung des Vorkaufsrechts . . . . .	937
I.	Vorkaufsfall . . . . .	937
II.	Mitteilung . . . . .	937
III.	Erklärung des Vorkaufs . . . . .	938
1.	Form . . . . .	938
2.	Frist . . . . .	938
IV.	Verzicht . . . . .	939
D.	Rechtsfolgen . . . . .	939
I.	Kaufvertrag . . . . .	939



II.	Übertragung . . . . .	940
III.	Schadensersatz . . . . .	940
E.	Sonderfälle . . . . .	941
I.	Einheitlicher Verkauf mehrerer Wohnungseigentumseinheiten . . . . .	941
II.	Maklercourtage . . . . .	942
III.	Abschreckungsvereinbarung . . . . .	942
IV.	Kaufähnliche Verträge und Umgehungsversuche . . . . .	942
V.	Verkauf en bloc . . . . .	943
<b>Kapitel 13 Wechsel der Vertragsparteien . . . . .</b>		<b>946</b>
A.	Vermieterwechsel . . . . .	947
I.	Vermieterwechsel aufgrund Vertragsübernahme . . . . .	948
1.	Alternativen bei der Vereinbarung eines Vermieterwechsels . . . . .	948
2.	Mitwirkungspflicht des Mieters zum Vermieterwechsel . . . . .	949
3.	Form der Vereinbarung eines Vermieterwechsels . . . . .	949
4.	Anfechtbarkeit der Vereinbarung eines Vermieterwechsels . . . . .	949
5.	Rechtsfolgen . . . . .	949
II.	Vermieterwechsel aufgrund Veräußerung der Mietsache . . . . .	950
1.	Wirksamer Mietvertrag . . . . .	950
2.	Identität von Veräußerer und Vermieter . . . . .	951
3.	Veräußerung an einen Dritten . . . . .	952
4.	Überlassung vor Veräußerung . . . . .	953
5.	Abdingbarkeit . . . . .	954
6.	Rechtsfolgen . . . . .	954
a)	Zeitpunkt des Vermieterwechsels . . . . .	955
b)	Befristung des Mietvertrages . . . . .	955
c)	Zahlung der Miete . . . . .	955
d)	Abrechnung der Betriebskosten . . . . .	956
e)	Übergang von Sicherheitsleistungen . . . . .	956
f)	Verlangen auf Mieterhöhung . . . . .	958
g)	Kündigung des Mietverhältnisses . . . . .	958
7.	Bürghaftung des Vermieters gem. § 566 Abs. 2 BGB . . . . .	960
8.	Sonderfälle Vorauszahlung und -verfügungen (§§ 566b bis 566d BGB) . . . . .	960
III.	Vermieterwechsel aufgrund gewerblicher Zwischenvermietung . . . . .	965
1.	Mietverträge; Gewerbemietvertrag und Wohnraummietvertrag . . . . .	966
2.	Anmietung zur Weitervermietung als Wohnung an Dritte . . . . .	966
3.	Gewerbliches Handeln des Mieters . . . . .	966
4.	Beendigung oder Neubegründung des Hauptmietverhältnisses . . . . .	968
5.	Rechtsfolgen nach § 565 Abs. 1 BGB . . . . .	968
a)	Eintritt des Vermieters . . . . .	968
b)	Eintritt eines anderen Mieters . . . . .	969
c)	Ausscheiden des Mieters . . . . .	969
d)	Entsprechende Anwendung der §§ 566a bis 566e BGB nach § 565 Abs. 2 BGB . . . . .	969
6.	Abweichende Vereinbarungen nach § 565 Abs. 3 BGB . . . . .	970
IV.	Vermieterwechsel aufgrund des Todes des Vermieters . . . . .	970
V.	Vermieterwechsel in sonstigen Fällen . . . . .	971
B.	Mieterwechsel . . . . .	971
I.	Mieterwechsel aufgrund Vertragsübernahme . . . . .	972
1.	Alternativen bei der Vereinbarung eines Mieterwechsels . . . . .	972
2.	Mitwirkungspflicht des Vermieters zum Mieterwechsel . . . . .	973
a)	Nachmieter-/Ersatzmieterklausel . . . . .	973

# Inhaltsverzeichnis

	b) Nachmieter-/Ersatzmieterstellung . . . . .	973
	3. Form der Vereinbarung eines Mieterwechsels. . . . .	976
	4. Anfechtbarkeit der Vereinbarung eines Mieterwechsels . . . . .	976
	5. Rechtsfolgen. . . . .	977
II.	Mieterwechsel aufgrund Tod des Mieters . . . . .	977
	1. Wohnraum. . . . .	978
	a) Eintrittsrecht des Ehegatten bzw. Lebenspartners (§ 563 Abs. 1 BGB) . .	979
	b) Eintrittsrecht sonstiger Personen (§ 563 Abs. 2 BGB). . . . .	981
	c) Ablehnungsrecht der Eintrittsberechtigten nach § 563 Abs. 3 BGB . . . .	983
	d) Kündigungsrecht des Vermieters nach § 563 Abs. 4 BGB . . . . .	983
	e) Ausschluss abweichender Vereinbarungen nach § 563 Abs. 5 BGB. . . . .	985
	f) Geschäftsraummiete. . . . .	985
	g) Beweislast. . . . .	985
	h) Übergangsregelung . . . . .	986
	i) Fortsetzung des Mietverhältnisses mit überlebenden Mietern nach § 563a BGB . . . . .	986
	j) Fortsetzung des Mietverhältnisses mit den Erben nach § 564 BGB. . . . .	988
	k) Erbrecht des Fiskus, Nachlasspflegschaft . . . . .	988
	2. Geschäftsraum und sonstige Mietverhältnisse . . . . .	990
III.	Mieterwechsel in sonstigen Fällen . . . . .	990
C.	Umwandlungsgesetz . . . . .	991
	I. Rechtsnachfolge von Gesellschaftern einer Personengesellschaft, von Erwerbern eines Handelsgeschäfts und von Rechtsträgern einer Umwandlung in das Miet- verhältnis . . . . .	991
	1. Regelungslücken . . . . .	991
	2. Stand der Rechtsprechung . . . . .	991
	3. Tendenzen . . . . .	992
	II. Die Gesellschaft als Mietvertragspartei . . . . .	994
	1. Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Vertragspartei . . . . .	995
	a) Rechtsfähige Außengesellschaften und nicht rechtsfähige Gemeinshaf- ten . . . . .	995
	b) Formfragen. . . . .	995
	c) Empfangsvertretung. . . . .	997
	2. OHG/KG . . . . .	997
	3. GmbH und Aktiengesellschaft . . . . .	998
	a) Vorgründungsgesellschaft . . . . .	998
	b) Vorgesellschaft und GmbH. . . . .	998
	c) Aktiengesellschaft . . . . .	999
	4. Einzelkaufleute . . . . .	999
	III. Der Gesellschafterwechsel der Mietvertragspartei, Nachhaftung des Ausscheiden- den . . . . .	999
	1. Nachhaftung des Ausscheidenden und Vollhaftung des Eintretenden als Grundmodell . . . . .	1000
	2. Dogmatische und sachliche Begründung. . . . .	1001
	3. Vertragsrisiken infolge Gesellschafterwechsels, Haftungserweiterungsklauseln. . . . . .	1001
IV.	Eintritt eines Gesellschafters in das Handelsgewerbe eines Einzelkaufmannes und den Mietvertrag . . . . .	1003
	1. Rechtsprechung. . . . .	1003
	2. Gesetzliches Leitbild im Wandel, Wertungskongruenzen mit dem Grund- modell . . . . .	1005
	3. Eintrittsklausel in den Mietvertrag . . . . .	1006
V.	Von der Gesellschaft zum Einzelvermieter und zum Einzelmieter, Vertragsüber- gang kraft Anwachsung . . . . .	1007

VI.	Veräußerung eines Handelsgewerbes, Eintritt des Erwerbers in das Mietverhältnis	1007
	1. Rechtsprechung . . . . .	1007
	2. Vertraglicher Gestaltungsbedarf, Gestaltung der Vertragsübernahme . . . . .	1007
VII.	Umwandlungstatbestände, Rechtsnachfolge des Betriebsübernehmers . . . . .	1009
	1. Übersicht . . . . .	1009
	2. Motive für Umwandlungen . . . . .	1012
	3. Gläubigerschutz . . . . .	1012
	a) Anspruch auf Sicherheitsleistung, § 22 UmWG . . . . .	1012
	b) Gesamtschuldnerische Haftung der beteiligten Rechtsträger . . . . .	1014
	c) Verwaltungsträgerhaftung . . . . .	1014
	d) Differenzhaftung . . . . .	1014
	4. Umwandlungen nach allgemeinem Gesellschaftsrecht . . . . .	1014
	a) Verschmelzung durch Anwachsung . . . . .	1014
	b) Ausgliederungen als Sacheinbringung von Vermögen . . . . .	1015
	c) Identitätswahrender Formwechsel . . . . .	1015
	d) Motive für Umstrukturierungen nach allgemeinem Recht . . . . .	1016
	5. Schutzlücken bei Umwandlungen, insbesondere Langzeitverträgen . . . . .	1016
	a) Sicherheitsbedürfnis des Vermieters . . . . .	1016
	b) Haftungserweiternde Klauseln in Umwandlungsfällen . . . . .	1017
	6. Change of Control Klauseln . . . . .	1019
	a) Informationspflichten . . . . .	1019
	b) Gestaltungsrechte beim Kontrollwechsel . . . . .	1019
VIII.	Mietsicherheiten bei Umwandlungen . . . . .	1022
	1. Kautions des Ausgangsrechtsträgers . . . . .	1022
	2. Bürgschaft eines Dritten . . . . .	1022
<b>Kapitel 14 Ende des Mietverhältnisses . . . . .</b>		<b>1025</b>
A.	Zeitablauf – Zeitmietvertrag . . . . .	1028
	I. Übergangsregelung . . . . .	1029
	II. Befristung des Mietverhältnisses allgemein . . . . .	1029
	III. Befristete Wohnraummietverhältnisse . . . . .	1029
	1. Allgemeines . . . . .	1029
	2. Befristungsgründe . . . . .	1030
	3. Auskunftsanspruch des Mieters . . . . .	1031
	IV. Verlängerung des befristeten Mietverhältnisses . . . . .	1031
	V. Vorzeitige Beendigung des befristeten Mietverhältnisses . . . . .	1032
	VI. Abdingbarkeit . . . . .	1032
	VII. Prozessuales . . . . .	1032
B.	Rücktritt und Bedingung, Anfechtung . . . . .	1032
	I. Rücktritt . . . . .	1032
	1. Gesetzliches Rücktrittsrecht . . . . .	1032
	2. Vertragliches Rücktrittsrecht . . . . .	1033
	a) Grundsätzliches . . . . .	1033
	b) Einschränkung des § 572 Abs. 1 BGB . . . . .	1033
	c) Umdeutung des Rücktritts . . . . .	1034
	II. Bedingung . . . . .	1034
	1. Geschäftsraum, sonstige Räume . . . . .	1035
	2. Wohnraum . . . . .	1035
	III. Anfechtung . . . . .	1036
	1. Zulässigkeit der Anfechtung . . . . .	1036
	2. Anfechtungsgrund . . . . .	1038
	3. Anfechtungsfrist . . . . .	1039

# Inhaltsverzeichnis

---

4.	Anfechtungserklärung . . . . .	1039
5.	Rechtsfolgen der Anfechtung . . . . .	1040
C.	Kündigungsrechte – Übersicht . . . . .	1041
D.	Kündigung des Mietverhältnisses . . . . .	1041
I.	Allgemeines . . . . .	1041
II.	Allgemeine Kündigungsformalien . . . . .	1043
1.	Kündigungserklärung. . . . .	1043
2.	Personenmehrheit . . . . .	1043
3.	Verkauf des Grundstücks . . . . .	1044
4.	Schriftform. . . . .	1045
5.	Beifügung der Originalvollmacht/Vollmachtmangel . . . . .	1046
6.	Prozessuale Kündigung. . . . .	1046
7.	Umdeutung in ein Angebot zur Vertragsaufhebung . . . . .	1047
III.	Ordentliche Kündigung . . . . .	1047
1.	Allgemeines . . . . .	1047
a)	Kündigungsschutz des Wohnraummieters . . . . .	1047
b)	Begründungserfordernis . . . . .	1048
c)	Abweichende Vereinbarungen . . . . .	1050
d)	Kündigungsfristen . . . . .	1050
aa)	Wohnraummietverhältnisse . . . . .	1050
aaa)	Neuverträge. . . . .	1050
bbb)	Altverträge. . . . .	1051
ccc)	Berechnung der Überlassungszeit . . . . .	1052
bb)	Andere Mietverhältnisse. . . . .	1052
e)	Kündigungssperrfristen . . . . .	1053
f)	Belehrung über den Kündigungswiderspruch . . . . .	1053
2.	Kündigungsgründe . . . . .	1053
a)	Allgemeines . . . . .	1053
b)	Nicht unerhebliche schuldhaftige Vertragspflichtverletzung . . . . .	1054
aa)	Voraussetzungen . . . . .	1054
bb)	Einzelfälle . . . . .	1055
aaa)	Vertragswidriger Gebrauch. . . . .	1055
bbb)	Zahlungsverzug . . . . .	1056
ccc)	Nichterstattung von Prozesskosten . . . . .	1057
ddd)	Unpünktliche Mietzahlungen . . . . .	1057
eee)	Nichtzahlung der Mietkaution . . . . .	1057
fff)	Nichtbegleichung sonstiger Forderungen . . . . .	1058
ggg)	Nebenpflichtverletzungen . . . . .	1058
c)	Eigenbedarf . . . . .	1058
aa)	Bedarfsgrund . . . . .	1058
bb)	Bedarfsperson . . . . .	1059
cc)	Rechtsmissbrauch durch Pflichtverletzungen vor oder nach Kündigungsauspruch . . . . .	1061
aaa)	Vorhergesehener Bedarf. . . . .	1061
bbb)	Nachträglicher Wegfall des Eigenbedarfs . . . . .	1062
ccc)	Freiwerden einer Alternativwohnung . . . . .	1063
dd)	Unberechtigte Kündigung/Schadensersatz. . . . .	1063
aaa)	Voraussetzungen. . . . .	1063
bbb)	Rechtsfolge . . . . .	1065
ccc)	Verjährung. . . . .	1066
ee)	Verletzung der Anbieterpflicht/Schadensersatz . . . . .	1066
aaa)	Voraussetzungen. . . . .	1066
bbb)	Rechtsfolge . . . . .	1067

d)	Wirtschaftliche Verwertung . . . . .	1067
aa)	Allgemeines/Leitlinien des BVerfG. . . . .	1067
bb)	Voraussetzungen . . . . .	1067
aaa)	Verwertungsabsicht . . . . .	1067
bbb)	Angemessenheit . . . . .	1068
ccc)	Hinderung. . . . .	1068
ddd)	Erheblicher Nachteil . . . . .	1068
	(1) Verkauf. . . . .	1069
	(2) Umgestaltung . . . . .	1069
cc)	Ausschlusstatbestände . . . . .	1070
e)	Andere berechtigte Interessen . . . . .	1070
aa)	Betriebsbedarf. . . . .	1070
aaa)	Einfacher Bedarf. . . . .	1070
bbb)	Qualifizierter Bedarf . . . . .	1071
bb)	Gewerblicher Eigenbedarf . . . . .	1071
cc)	Genossenschaftsbedarf . . . . .	1071
dd)	Pflegebedarf . . . . .	1072
ee)	Öffentliches Interesse. . . . .	1072
ff)	Ersatzloser Gebäudeabriss. . . . .	1072
f)	Erleichterte Kündigung bei Einliegerwohnraum. . . . .	1073
aa)	Grundsätzliches . . . . .	1073
bb)	Gebäude mit zwei Wohnungen . . . . .	1073
cc)	Wohnraum innerhalb der Vermieterwohnung . . . . .	1075
dd)	Ausschluss des Sonderkündigungsrechts . . . . .	1075
ee)	Kündigungserklärung . . . . .	1075
ff)	Wahlrecht . . . . .	1076
g)	Teilkündigung. . . . .	1076
aa)	Voraussetzungen . . . . .	1076
bb)	Begründungsanforderungen . . . . .	1077
IV.	Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund . . . . .	1077
1.	Allgemeines/Kündigungsformalien. . . . .	1077
a)	Abmahnung/Fristsetzung . . . . .	1077
b)	Verwirkung des Kündigungsrechts . . . . .	1078
c)	Begründungserfordernis . . . . .	1079
d)	Umdeutung . . . . .	1080
e)	Kombination mit ordentlicher Kündigung/Hinweis auf die Sozialklausel. . . . .	1080
f)	Kündigungsgründe . . . . .	1081
g)	Abweichende Vereinbarungen . . . . .	1081
2.	Einzelne Kündigungsgründe . . . . .	1081
a)	Gewährleistungskündigung. . . . .	1081
aa)	Allgemeines . . . . .	1081
bb)	Intensität der Gebrauchsbeeinträchtigung. . . . .	1081
cc)	Ausschluss des Kündigungsrechts. . . . .	1082
dd)	Fristsetzung . . . . .	1082
b)	Erhebliche Verletzung der Vermieterrechte . . . . .	1083
aa)	Allgemeines . . . . .	1083
bb)	Sorgfaltspflichtverletzung. . . . .	1084
cc)	Unbefugte Drittüberlassung . . . . .	1084
c)	Zahlungsverzug. . . . .	1085
aa)	Tatbestände . . . . .	1085
bb)	Kündigungsrelevanter Mietrückstand. . . . .	1086
cc)	Verzug. . . . .	1086
dd)	Erfüllung und Aufrechnung . . . . .	1089

# Inhaltsverzeichnis

---

ee)	Schonfristzahlung . . . . .	1089
aaa)	Voraussetzungen . . . . .	1089
bbb)	Ausnahmetatbestand . . . . .	1090
ff)	Kündigungssperrfrist bei Mieterhöhungen . . . . .	1091
gg)	Besonderheiten bei den Kündigungsformalien . . . . .	1091
aaa)	Vorherige Fristsetzung . . . . .	1091
bbb)	Begründungserfordernis . . . . .	1092
ccc)	Verwirkung des Kündigungsrechts . . . . .	1092
hh)	Rückstandsrechnung . . . . .	1093
d)	Gesundheitsgefährdung . . . . .	1094
aa)	Allgemeines/Anwendungsbereich . . . . .	1094
bb)	Voraussetzungen . . . . .	1095
cc)	Einzelfälle . . . . .	1095
dd)	Formalien . . . . .	1096
aaa)	Abmahnerfordernis . . . . .	1096
bbb)	Begründungserfordernis . . . . .	1096
e)	Störung des Hausfriedens . . . . .	1097
aa)	Allgemeines . . . . .	1097
bb)	Voraussetzungen . . . . .	1097
aaa)	Hausfrieden . . . . .	1097
cc)	Nachhaltige Störung . . . . .	1097
dd)	Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung . . . . .	1098
ee)	Kündigungsformalien . . . . .	1098
aaa)	Abmahnerfordernis . . . . .	1098
bbb)	Kombination mit ordentlicher Kündigung . . . . .	1099
f)	Kautionsverzug . . . . .	1099
aa)	Allgemeines . . . . .	1099
bb)	Art der Mietsicherheit . . . . .	1099
cc)	Verzug . . . . .	1100
dd)	Keine Abmahnung . . . . .	1100
ee)	Verzug mit Wiederauffüllungspflicht . . . . .	1100
ff)	Ausschluss des Kündigungsrechts . . . . .	1100
gg)	Nachholrecht . . . . .	1101
hh)	Verhältnis zu anderen Kündigungstatbeständen . . . . .	1101
ii)	Übergangsvorschrift . . . . .	1102
g)	Generalklausel . . . . .	1102
aa)	Allgemeines . . . . .	1102
bb)	Einzelfälle . . . . .	1103
aaa)	Vorsätzlich falsche Betriebskostenabrechnung . . . . .	1103
bbb)	Unpünktliche Mietzahlungen . . . . .	1103
(1)	Voraussetzungen . . . . .	1103
(2)	Mängeleinwand . . . . .	1105
(3)	Altmietverträge . . . . .	1105
(4)	Begründungserfordernis . . . . .	1106
ccc)	Nichtzahlung der Mietkaution . . . . .	1106
ddd)	Weitere Fallgestaltungen . . . . .	1106
V.	Außerordentliche befristete Kündigung . . . . .	1107
1.	Allgemeines . . . . .	1107
2.	Außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist . . . . .	1107
a)	Kündigungsfrist . . . . .	1107
b)	Kündigungsschutz . . . . .	1107
c)	Kündigungserklärung/Belehrung über Kündigungswiderspruch . . . . .	1108
3.	Fallgestaltungen . . . . .	1108

	4. Abweichende Vereinbarungen . . . . .	1108
E.	Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung und Fortsetzung des Mietverhältnisses . . . . .	1109
	I. Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung . . . . .	1109
	1. Anwendungsbereich . . . . .	1109
	2. Ordentliche Kündigung des Vermieters . . . . .	1109
	3. Härte für den Mieter . . . . .	1110
	a) Geschützter Personenkreis . . . . .	1110
	b) Härte . . . . .	1110
	aa) Beschaffung angemessenen Ersatzraums . . . . .	1111
	bb) Sonstige Härtegründe . . . . .	1111
	cc) Keine unzumutbare Härte . . . . .	1112
	4. Entgegenstehendes berechtigtes Interesse des Vermieters . . . . .	1113
	5. Interessenabwägung . . . . .	1113
	6. Form und Frist des Widerspruchs . . . . .	1114
	a) Schriftform . . . . .	1114
	b) Widerspruchsfrist . . . . .	1114
	II. Fortsetzung des Mietverhältnisses . . . . .	1115
	1. Verlängerung des Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit . . . . .	1115
	2. Weitere Fortsetzung des auf bestimmte Zeit verlängerten Mietverhältnisses . . . . .	1115
	3. Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit . . . . .	1116
	4. Vertragsänderung . . . . .	1117
	III. Prozessuales . . . . .	1117
	1. Klageantrag . . . . .	1117
	2. Beweislast . . . . .	1117
	3. Urteil . . . . .	1118
	4. Kosten . . . . .	1118
	5. Rechtsmittel . . . . .	1118
	6. Rechtskraft . . . . .	1118
	7. Vollstreckung . . . . .	1119
F.	Mietaufhebungsvertrag . . . . .	1119
	I. Grundsätzliches . . . . .	1119
	II. Einigung . . . . .	1119
	III. Wirksamkeit . . . . .	1120
	1. Form . . . . .	1120
	2. Widerrufsrecht des Verbrauchers . . . . .	1121
	IV. Inhalt . . . . .	1121
	1. Notwendiger Regelungsinhalt . . . . .	1121
	2. Nützliche Regelungspunkte . . . . .	1122
G.	Werkwohnungen . . . . .	1123
	I. Begriff der Werkwohnung . . . . .	1123
	II. Vertragskonstruktion . . . . .	1124
	1. Bei der Werkmietwohnung . . . . .	1124
	2. Bei Werkdienstwohnungen . . . . .	1126
	III. Mitbestimmungsfragen . . . . .	1126
	IV. Sonderfall: Werkförderungsvertrag und Wohnungsbelegungsrechte (werksfremder) Wohnungen . . . . .	1127
	V. Rechtsnachfolge bei Versterben des Arbeitnehmers . . . . .	1128
	VI. Kündigung einer Werkwohnung; Formalien . . . . .	1128
	1. Alternative »überwiegend ... ausgestattet« . . . . .	1130
	2. Alternative »gemeinsamer Haushalt« . . . . .	1130
	VII. Keine Wartefrist bei nachträglicher Umwandlung . . . . .	1131
	VIII. Vermietung der Werkwohnung an Dritte . . . . .	1131

# Inhaltsverzeichnis

IX.	Kündigung einer gewöhnlichen Werkmietwohnung . . . . .	1131
X.	Besonderheiten bei der funktionsgebundenen Werkwohnung . . . . .	1132
XI.	Übergangsregelung für die Kündigung . . . . .	1132
XII.	Rechtswegfragen . . . . .	1133
H.	Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses (§ 545 BGB) . . . . .	1134
I.	Allgemeines . . . . .	1134
II.	Anwendungsbereich . . . . .	1135
III.	Abdingbarkeit . . . . .	1135
IV.	Form und Frist – Mitteilung des entgegenstehenden Willens . . . . .	1136
	1. Ausdrücklicher Widerspruch . . . . .	1136
	2. Konkludenter Widerspruch . . . . .	1137
	3. Widerspruchsfrist . . . . .	1138
V.	Fortsetzung des Gebrauchs . . . . .	1138
VI.	Rechtsfolge der Gebrauchsfortsetzung bei fehlendem Widerspruch . . . . .	1138
I.	Rückgabe der Mietsache . . . . .	1139
I.	Räumung und Herausgabe . . . . .	1140
	1. Räumung und Herausgabe durch den Mieter . . . . .	1140
	a) Rückgabe des Besitzes . . . . .	1141
	b) Umfang der Räumung . . . . .	1142
	c) Zustand bei Räumung . . . . .	1143
	d) Dokumentation der Räumung (Rückgabeprotokoll) . . . . .	1145
	e) Fälligkeit des Rückgabeanpruchs . . . . .	1146
	f) Kein Zurückbehaltungsrecht des Mieters . . . . .	1147
	g) Verjährung . . . . .	1147
	2. Räumung und Herausgabe durch den Dritten . . . . .	1147
	a) Hauptmietverhältnis . . . . .	1148
	b) Überlassung des Gebrauchs der Mietsache an einen Dritten . . . . .	1148
	c) Beendigung des Hauptmietverhältnisses . . . . .	1149
	d) Geltendmachung . . . . .	1149
	e) Gewerbliche und nichtgewerbliche Zwischenvermietung . . . . .	1149
II.	Nutzungsentschädigung . . . . .	1150
	1. Mietverhältnis . . . . .	1150
	2. Beendigung des Mietverhältnisses . . . . .	1151
	3. Vorenthaltung der Mietsache . . . . .	1151
	4. Dauer der Vorenthaltung . . . . .	1152
	5. Rechtsfolgen . . . . .	1152
	6. Abdingbarkeit . . . . .	1153
	7. Verpflichtung während der Vorenthaltung . . . . .	1153
	8. Verfahrensrechtliche Fragen . . . . .	1154
	9. Weitergehender Schadensersatz . . . . .	1154
	10. Konkurrenzen . . . . .	1155
J.	Verjährung . . . . .	1155
I.	Grundsätzliches . . . . .	1155
	1. Verjährungsbeginn . . . . .	1155
	2. Hemmung und Neubeginn der Verjährung . . . . .	1155
	3. Verjährungsvereinbarungen . . . . .	1157
	4. Wirkung der Verjährung . . . . .	1157
	5. Überleitungsvorschrift des Art. 229 § 6 EGBGB . . . . .	1158
	a) Grundregel . . . . .	1158
	b) Unterbrechungstatbestände . . . . .	1158
	c) Angleichung der Verjährungsfristen . . . . .	1158
II.	Anwendungsbereich des § 548 BGB . . . . .	1159
III.	Beginn der Verjährung nach § 548 BGB . . . . .	1162



1.	Die Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters .....	1162
2.	Die Verjährung der Ansprüche des Mieters .....	1165
3.	Sonderfall: Veräußerung des Grundstücks .....	1166
4.	Verhältnis zu den allgemeinen Vorschriften .....	1166
a)	Vorrang des § 548 BGB .....	1166
b)	Aufrechnung trotz Verjährung .....	1166
c)	Verjährung des Rückgabeanspruchs .....	1167
d)	Neubeginn der Verjährung .....	1167
e)	Hemmung der Verjährung .....	1167
f)	Verlängerung der Verjährungsfrist .....	1167
g)	Höchstdauer der Verjährungsfrist .....	1168
<b>Kapitel 15 Gewerberaumiete-Einzelfragen .....</b>		<b>1169</b>
<b>A.</b>	<b>Grundsätzliches .....</b>	<b>1170</b>
I.	Abgrenzung Wohnraum- und Gewerbemietvertrag .....	1170
II.	Einzelfragen .....	1171
<b>B.</b>	<b>Mietpreisvereinbarungen bei der Gewerberaumiete .....</b>	<b>1226</b>
I.	Allgemeines .....	1226
1.	Vertragliche Mietbestandteile .....	1226
2.	Möglichkeiten der Mietänderung .....	1227
3.	Fälligkeit der Miete .....	1228
II.	Anpassungen .....	1228
1.	Staffelmietvereinbarungen .....	1229
a)	Allgemeines .....	1229
b)	Wegfall der Geschäftsgrundlage und Verwirkung .....	1229
2.	Wertsicherungsklauseln .....	1230
a)	Mietgleitklauseln .....	1230
aa)	Grundsatz .....	1230
bb)	Rechtsfolge .....	1231
cc)	Altverträge .....	1231
b)	Spannungsklauseln .....	1232
aa)	Allgemeines .....	1232
bb)	Rechtsfolge .....	1232
c)	Leistungsvorbehalte .....	1233
aa)	Verhandlungen .....	1233
bb)	Festsetzungsrecht .....	1233
cc)	Rechtsfolge .....	1234
3.	Veränderung der Geschäftsgrundlage .....	1234
4.	Mietnebenkosten .....	1234
III.	Mieterhöhung nach Modernisierung .....	1235
IV.	Mietpreisüberhöhung .....	1235
1.	Prüfung: Erste Stufe .....	1235
2.	Prüfung: Zweite Stufe .....	1235
3.	Prüfung: Dritte Stufe .....	1236
4.	Rechtsfolge .....	1236
<b>C.</b>	<b>Instandhaltung, Schönheitsreparaturen, Rückbau .....</b>	<b>1236</b>
I.	Instandhaltung und Instandsetzung .....	1236
1.	Überblick .....	1236
2.	Rechtsprechung zu Individualvereinbarungen und Formulklauseln .....	1237
3.	Zusammenfassung .....	1238
II.	Schönheitsreparaturen .....	1239
1.	Begriff .....	1239

# Inhaltsverzeichnis

---

	2. Renovierungsvereinbarungen . . . . .	1240
	3. Fälligkeit . . . . .	1241
	a) Fehlender Fristenplan . . . . .	1241
	b) Vereinbarter Fristenplan . . . . .	1241
	c) Besonderheiten . . . . .	1242
	4. Qualität der Renovierung . . . . .	1242
III.	Rückbau . . . . .	1243
	1. Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes . . . . .	1243
	2. Entbehrlichkeit des Rückbaus . . . . .	1243
	3. Schadensersatz . . . . .	1245
D.	Konkurrenzschutz . . . . .	1245
I.	Einleitung . . . . .	1245
II.	Vertragsimmanenter Konkurrenzschutz . . . . .	1246
	1. Vertragszweck und Besitzstand . . . . .	1246
	2. Sachlicher Umfang des Konkurrenzschutzes . . . . .	1247
	a) Haupt- oder Nebenartikel . . . . .	1247
	b) Sortimentsumstellung bzw. -erweiterung, Erweiterung der Tätigkeits- schwerpunkte bei Freiberuflern . . . . .	1247
	c) Marktbeherrschender Vermieter . . . . .	1248
	d) Abwägungskriterien . . . . .	1248
	3. Örtlicher Bereich . . . . .	1248
	4. Zeitliche Begrenzung und nachvertragliches Konkurrenzverbot . . . . .	1248
III.	Verpflichtung zur Offenlegung der Vermietungssituation bei Vertragsabschluss . . . . .	1249
	1. Erklärung des Vermieters bei Vertragsabschluss . . . . .	1249
	2. Vermietung im Einkaufszentrum . . . . .	1249
IV.	Vertragliche Vereinbarung von Konkurrenzschutz . . . . .	1249
	1. Vertragliche Regelungen . . . . .	1249
	2. Besonderheiten bei der Vermietung in Einkaufszentren . . . . .	1250
	3. Konkurrenzschutz, Sortimentsbindung und Betriebspflicht . . . . .	1251
	4. Dingliche Sicherung . . . . .	1251
V.	Relevanz von Konkurrenzbeziehungen . . . . .	1251
VI.	Konkurrenzschutz bei Untervermietung . . . . .	1253
	1. Konkurrenzschutz bei Vermietung von Teileigentum . . . . .	1253
VII.	Umgehung des Konkurrenzschutzes . . . . .	1254
	1. Mieterseitige Umgehung . . . . .	1254
	2. Vermieterseitige Umgehung . . . . .	1254
VIII.	Hinzukommende Mieter . . . . .	1254
	1. Ansprüche des hinzukommenden Mieters gegenüber Vermieter . . . . .	1254
	2. Rechte des ersten Mieters . . . . .	1254
IX.	Verletzung des Konkurrenzschutzgebotes . . . . .	1255
E.	Betriebspflicht . . . . .	1256
I.	Gegenstand und Vereinbarung der Betriebspflicht . . . . .	1256
	1. Ausdrückliche oder konkludente Vereinbarung . . . . .	1256
	a) Voraussetzungen der Annahme einer konkludenten Betriebspflicht . . . . .	1256
	b) Ausdrücklich vereinbarte Betriebspflicht . . . . .	1257
	2. Betriebspflicht und gleichzeitiger Ausschluss von Konkurrenz- oder Sorti- mentsschutz bzw. Sortimentsbindung . . . . .	1258
	3. Betriebspflicht bei Gebrauchsbeeinträchtigungen . . . . .	1259
	4. Betriebspflicht bei schlechter Ertragslage oder Zahlungsunfähigkeit des Mieters . . . . .	1259
	5. Betriebspflicht trotz persönlicher Verhinderung des Betreibers . . . . .	1260
II.	Ende der Betriebspflicht . . . . .	1260
	1. Vereinbarung der Betriebspflicht bis zur unmittelbaren Räumung . . . . .	1260

	2. Insolvenz des Mieters . . . . .	1260
III.	Verstöße gegen die Betriebspflicht . . . . .	1261
	1. Einstellung des Betriebs und Neueröffnung . . . . .	1261
	2. Verkleinerung der Betriebsfläche . . . . .	1261
IV.	Rechtsfolgen bei Verstößen gegen die Betriebspflicht . . . . .	1261
	1. Erfüllung, Kündigung oder Schadensersatz . . . . .	1261
	2. Vertragsstrafe . . . . .	1261
V.	Prozessuales . . . . .	1261
	1. Einstweilige Verfügung . . . . .	1262
	2. Vollstreckbarkeit . . . . .	1262
	3. Streitwert . . . . .	1262
F.	Werbegemeinschaften . . . . .	1262
I.	Beitrittspflicht . . . . .	1263
II.	Beitragspflicht . . . . .	1263
III.	Festlegung von Öffnungszeiten für Mitglieder der Werbegemeinschaft . . . . .	1264
<b>Kapitel 16 Pacht . . . . .</b>		<b>1265</b>
A.	Pacht . . . . .	1266
I.	Einführung . . . . .	1266
II.	Vertragsgegenstand . . . . .	1266
III.	Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen . . . . .	1267
	1. Miete . . . . .	1267
	2. Landpachtvertrag . . . . .	1267
	3. Kauf . . . . .	1268
	4. Werkvertrag . . . . .	1268
	5. Dienstvertrag . . . . .	1268
	6. Gesellschaft . . . . .	1268
	7. Lizenzvertrag . . . . .	1269
IV.	Vertragsschluss . . . . .	1269
V.	Vertragstypische Pflichten . . . . .	1269
	1. Pflichten des Verpächters . . . . .	1269
	a) Gebrauchsgewährung und Fruchtgenuss . . . . .	1269
	b) Erhaltungs- und Instandsetzungspflicht, Gewährleistung . . . . .	1269
	c) Konkurrenzschutz . . . . .	1270
	d) Lastentragung . . . . .	1270
	e) Pachtkaution . . . . .	1270
	f) Verpächterwechsel . . . . .	1270
	2. Pflichten des Pächters . . . . .	1271
	a) Pacht . . . . .	1271
	b) Betriebspflicht . . . . .	1271
	c) Pflicht zur vertragsgemäßen Nutzung . . . . .	1271
	d) Erhaltungspflicht des Pächters für das Inventar . . . . .	1272
	e) Gesteigerte Erhaltungspflicht bei Inventarübernahme zum Schätzwert . . . . .	1273
	f) Duldungspflichten des Pächters . . . . .	1273
	3. Verpächter- und Pächterpfandrecht . . . . .	1274
VI.	Kündigung . . . . .	1274
	1. Ordentliche Kündigung . . . . .	1274
	2. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist . . . . .	1274
	3. Fristlose Kündigung . . . . .	1275
VII.	Vertragsende . . . . .	1275
	1. Stillschweigende Verlängerung . . . . .	1275
	2. Rückgabe der Pachtsache . . . . .	1275

# Inhaltsverzeichnis

---

	3. Entschädigung bei verspäteter Rückgabe . . . . .	1275
VIII.	Besondere Typen von Pachtverträgen . . . . .	1276
	1. Kleingartenpachtverträge . . . . .	1276
	2. Jagd- und Fischereipacht . . . . .	1278
	3. Apothekenpacht . . . . .	1278
	4. Franchisevertrag . . . . .	1278
B.	Landpacht . . . . .	1278
	I. Einführung . . . . .	1278
	II. Vertragsgegenstand . . . . .	1279
	III. Vertragsschluss . . . . .	1279
	1. Form . . . . .	1279
	2. Beschreibung der Pachtsache . . . . .	1279
	3. Verlängerung des Pachtverhältnisses . . . . .	1280
	IV. Vertragstypische Pflichten . . . . .	1280
	1. Pflichten des Landpächters . . . . .	1280
	a) Entrichtung der Pacht . . . . .	1280
	b) Ausbesserungspflicht . . . . .	1280
	c) Betriebspflicht . . . . .	1280
	d) Duldungspflichten . . . . .	1281
	2. Pflichten des Landverpächters . . . . .	1281
	a) Gewährung von Gebrauch und Fruchtziehung, Erhaltungspflicht . . . . .	1281
	b) Verwendungsersatz . . . . .	1281
	c) Lastentragung . . . . .	1282
	3. Verpächterpfandrecht . . . . .	1282
	4. Vertragswidriger Gebrauch . . . . .	1282
	V. Änderungen während der Pachtzeit . . . . .	1282
	1. Änderung der landwirtschaftlichen Bestimmung oder der bisherigen Nutzung . . . . .	1282
	2. Anspruch auf Vertragsänderung bei Störung der Geschäftsgrundlage . . . . .	1283
	3. Betriebsübergabe . . . . .	1284
	4. Veräußerung oder Belastung des verpachteten Grundstücks . . . . .	1284
	VI. Kündigung . . . . .	1284
	1. Ordentliche Kündigung . . . . .	1284
	2. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist . . . . .	1284
	3. Fristlose Kündigung . . . . .	1285
	VII. Anspruch des Pächters auf Fortsetzung des Pachtverhältnisses . . . . .	1285
	VIII. Abwicklung nach Vertragsende . . . . .	1286
	1. Rückgabe der Pachtsache . . . . .	1286
	2. Verspätete Rückgabe . . . . .	1287
	3. Ersatzpflicht bei vorzeitigem Pachtende . . . . .	1287
	4. Rücklassungspflicht . . . . .	1287
	5. Wegnahme von Einrichtungen . . . . .	1287
	6. Kurze Verjährung von Ersatzansprüchen . . . . .	1287
	7. Anordnungen durch das Landwirtschaftsgericht . . . . .	1287
	IX. Rechtsweg . . . . .	1288
	<b>Teil 2 Wohnungseigentumsrecht . . . . .</b>	<b>1289</b>
	<b>Kapitel 17 Bildung von Wohnungs- und Teileigentum* . . . . .</b>	<b>1291</b>
	A. Einführung . . . . .	1292
	I. Allgemeines . . . . .	1292
	1. Teilungsvertrag . . . . .	1293

	2. Teilungserklärung .....	1294
II.	Aufgaben von Teilungserklärung und Teilungsvertrag .....	1294
	1. Abgrenzung des gemeinschaftlichen Eigentums vom Sondereigentum .....	1294
	2. Bestimmung der Miteigentumsanteile .....	1295
	a) Prüfsteine für die Bestimmung der jeweiligen Höhe .....	1295
	b) Änderung .....	1296
	c) Beschrieb im Grundbuch .....	1296
	d) Kosten und Gebühren .....	1296
	e) Überdimensionale Miteigentumsanteile .....	1297
	3. Qualifikation eines Sondereigentums (»Zweckbestimmungen im weiteren Sinne«) .....	1297
III.	Grundstück .....	1297
IV.	Form von Teilungsvertrag und Teilungserklärung .....	1298
	1. Teilungsvertrag .....	1298
	2. Teilungserklärung .....	1298
	3. Zustimmung Dritter .....	1298
	a) Teilungsvertrag .....	1298
	b) Teilungserklärung .....	1299
V.	Grundbuchrechtliches Verfahren .....	1299
VI.	Abgrenzungen .....	1300
	1. Gemeinschaftsordnung .....	1300
	a) Allgemeines .....	1300
	b) Begriff .....	1300
	c) Form .....	1301
	d) Inhaltskontrolle .....	1301
	e) Auslegung .....	1301
	2. Vereinbarungen mit Beschlussinhalt .....	1301
B.	Sondereigentum .....	1301
I.	Einführung .....	1301
II.	Sondereigentum für jeden Miteigentümer .....	1302
III.	Abweichungen .....	1302
	1. Unerhebliche Abweichungen .....	1302
	a) Innere Aufteilung .....	1302
	b) Äußere Aufteilung .....	1303
	2. Errichtung des Gebäudes an anderer Stelle .....	1303
	3. Erheblich andere Bauausführung .....	1303
	4. Überbauungen innerhalb des Gebäudes .....	1303
	5. Überbauungen und Nachbargrundstück .....	1304
IV.	Substanzlose Miteigentumsteile .....	1304
	1. Entstehung .....	1305
	2. Auswirkungen .....	1305
	3. Heilung .....	1305
	4. Anwendung des WEG auf isoliertes Miteigentum .....	1306
V.	Abgrenzungen .....	1306
VI.	Gebäude, Wohnung, Raum .....	1306
	1. Gebäude .....	1306
	2. Bestehende und zu errichtende Gebäude .....	1307
	3. Wohnung .....	1307
	4. Raum .....	1307
VII.	Belastungen .....	1307
VIII.	Verzicht .....	1308
C.	Auslegung von Teilungserklärung und Teilungsvertrag .....	1308
D.	Änderungen von Teilungsvertrag und Teilungserklärung .....	1308

# Inhaltsverzeichnis

---

I.	Teilungsvertrag . . . . .	1308
1.	Änderung durch Neubestimmung . . . . .	1308
2.	Änderung der tatsächlichen Verhältnisse oder durch bauliche Maßnahmen . . . . .	1308
3.	Änderungen durch Beschluss. . . . .	1309
II.	Teilungserklärung . . . . .	1309
1.	Einführung. . . . .	1309
2.	Änderungsvollmacht zur Änderung der Teilungserklärung. . . . .	1309
III.	Änderungsanspruch. . . . .	1310
IV.	Zustimmung Dritter . . . . .	1310
E.	Gründungsmängel . . . . .	1310
I.	Sachenrecht . . . . .	1310
II.	Verhältnis der Teilhaber . . . . .	1311
1.	Grundsatz . . . . .	1311
2.	Ausnahmen . . . . .	1311
III.	Sondereigentum . . . . .	1311
IV.	Widersprüche zum Aufteilungsplan . . . . .	1312
V.	Weitere Räume . . . . .	1312
F.	Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung. . . . .	1312
I.	Allgemeines . . . . .	1312
II.	Aufteilungsplan. . . . .	1312
III.	Abgeschlossenheitsbescheinigung. . . . .	1313
1.	Wohnungen/sonstige Räume. . . . .	1313
2.	Garagenstellplätze . . . . .	1314
a)	Dauerhafte Markierungen. . . . .	1314
b)	Pkw-Abstellplätze . . . . .	1315
c)	Doppelstockgaragen (Duplex-Stellplätze; Doppelparker) . . . . .	1315
3.	Sollvorschrift . . . . .	1315
G.	Unterteilung. . . . .	1316
I.	Einführung. . . . .	1316
II.	Voraussetzungen . . . . .	1316
III.	Zustimmung . . . . .	1317
IV.	Veränderung des Stimmrechts. . . . .	1317
1.	Wertstimmrecht . . . . .	1317
2.	Kopf- und Objektstimmrecht . . . . .	1317
3.	Anspruch auf Änderung des Stimmrechts . . . . .	1318
V.	Gründungsmängel. . . . .	1318
VI.	Teileigentum. . . . .	1318
VII.	Fehler bei der Unterteilung. . . . .	1318
1.	Übergreif auf das gemeinschaftliche Eigentum . . . . .	1318
2.	Vergessene Teile des Sondereigentums: Isoliertes Sondereigentum. . . . .	1319
3.	Nicht erlaubte Änderung der Zweckbestimmung . . . . .	1319
VIII.	Überblick. . . . .	1319
H.	Vereinigung bzw. Zuschreibung . . . . .	1319
I.	Einführung. . . . .	1319
II.	Mitwirkung der anderen Wohnungseigentümer . . . . .	1320
1.	Grundsatz . . . . .	1320
2.	Baumaßnahmen . . . . .	1320
III.	Überblick. . . . .	1321
IV.	Verbindung durch mehrere Wohnungseigentümer . . . . .	1321
I.	Übertragung einzelner Räume . . . . .	1321
J.	Entstehung von Wohnungseigentum und Wohnungseigentümern . . . . .	1322
I.	Entstehung des Wohnungseigentums . . . . .	1322

II.	Eigentümer und Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Bruchteilsgemeinschaft. . . . .	1322
	1. Begriff des Wohnungseigentümers . . . . .	1322
	2. Entstehung der Gemeinschaft nach Bruchteilen. . . . .	1322
	3. Werdende Wohnungseigentümergeinschaft. . . . .	1322
III.	Entstehung des Sondereigentums. . . . .	1324
K.	Verband Wohnungseigentümergeinschaft. . . . .	1325
	I. Allgemeines . . . . .	1325
	II. Beginn und Untergang. . . . .	1327
	III. Verbandszweck, Mitglieder und Förderung des Verbandszweckes . . . . .	1327
	IV. Name des Verbandes (Bezeichnung im Rechtsverkehr) . . . . .	1328
	V. Der Bereich der Rechtsfähigkeit des Verbandes . . . . .	1328
	VI. Handlungsorganisation des Verbandes . . . . .	1330
	VII. Ausübungsbefugnis des Verbandes . . . . .	1331
	1. Einführung. . . . .	1331
	2. Ausübungsbefugnis für »gemeinschaftsbezogene« Rechte. . . . .	1331
	3. Ausübungsbefugnis für »gemeinschaftsbezogene« Pflichten . . . . .	1333
	4. Ausübungsbefugnis für sonstige Rechte (Vergemeinschaftung) . . . . .	1333
	5. Ausübungsbefugnis für sonstige Pflichten (Vergemeinschaftung) . . . . .	1335
VIII.	Verband als Verbraucher und Unternehmer. . . . .	1335
IX.	Verwaltungsvermögen . . . . .	1335
	1. Allgemeines . . . . .	1335
	2. Gegenstände des Verwaltungsvermögens. . . . .	1336
	3. Kreditaufnahme durch den Verband. . . . .	1337
X.	Verfahrensrecht des Verbandes. . . . .	1337
	1. Einführung. . . . .	1337
	2. Besonderheiten . . . . .	1339
<b>Kapitel 18 Sonder- und Gemeinschaftseigentum*</b> . . . . .		1340
A.	Allgemeines . . . . .	1340
B.	Sondereigentum . . . . .	1341
C.	Gemeinschaftliches Eigentum. . . . .	1342
D.	Einzelfälle alphabetisch. . . . .	1343
E.	Umdeutung fehlerhafter Zuordnung zum Sondereigentum . . . . .	1362
<b>Kapitel 19 Verwalter und Verwaltungsbeirat</b> . . . . .		1364
A.	Der Verwalter . . . . .	1370
	I. Die Bedeutung des Verwalters in der Anwaltspraxis . . . . .	1370
	II. Die Bestellung des Verwalters . . . . .	1370
	1. Unabdingbarkeit der Verwalterbestellung . . . . .	1370
	2. Die Bedeutung der Bestellung und die sog. »Trennungstheorie« . . . . .	1371
	3. Der Trennungstheorie nicht genügende Beschlussfassungen in der Praxis. . . . .	1372
	4. Rückwirkende Bestellungen . . . . .	1372
	5. Die Bestellung in der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) . . . . .	1372
	6. Die Befugnis zur Bestellung eines Verwalters . . . . .	1373
	7. Die Verleihung der organschaftlichen Rechtsstellung durch Mehrheitsbeschluss . . . . .	1374
	8. Weitere Regelungen zur organschaftlichen Stellung durch die Eigentümerversammlung . . . . .	1375
	9. Die wiederholte Bestellung (§ 26 Abs. 2 WEG). . . . .	1376
	III. Die Anfechtbarkeit der Bestellung . . . . .	1377
	1. Die Mindestanforderungen an den Verwalter. . . . .	1377

# Inhaltsverzeichnis

	2. Wichtige Gründe gegen die Bestellung eines Verwalters . . . . .	1379
	3. Sonstige, insbesondere formelle Mängel der Beschlussfassung . . . . .	1381
	4. Die Wiederbestellung im Laufe des Verfahrens . . . . .	1382
	5. Die Folgen der Anhängigkeit eines Anfechtungsverfahrens . . . . .	1382
	6. Die Folgen einer erfolgreichen Anfechtung des Bestellungsbeschlusses. . . . .	1383
IV.	Die Bestellung des Verwalters durch das Gericht gem. §§ 21 Abs. 4, 43	
	Nr. 1 WEG . . . . .	1384
	1. Die Bestellung eines bestimmten Verwalters durch das Gericht . . . . .	1384
	2. Grundsätze der gerichtlichen Entscheidung . . . . .	1384
	3. Die Beendigung der gerichtlich angeordneten Verwaltung . . . . .	1385
V.	Die Mindestpflichten und -befugnisse des Verwalters . . . . .	1386
	1. Die Bedeutung der Mindestpflichten und -befugnisse nach § 27 Abs. 1 bis 3 WEG . . . . .	1386
	2. Die Systematik des § 27 WEG nach der Novelle 2007 . . . . .	1387
	3. Die Regelung des Innenverhältnisses . . . . .	1387
	4. Die Regelung des Außenverhältnisses . . . . .	1387
	5. Interessenkollisionen bei der Ausübung der Verwaltertätigkeit . . . . .	1388
VI.	Die einzelnen Aufgaben und Befugnisse des Verwalters nach § 27 Abs. 1 WEG . .	1389
	1. Die Durchführung von Beschlüssen (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 1. Alt. WEG) . . . . .	1389
	2. Pflichten und Vertretungsmacht bei der Beschlussdurchführung . . . . .	1390
	3. Die Durchführung fehlerhafter Beschlüsse . . . . .	1390
	4. Anfechtbare Beschlüsse . . . . .	1391
	5. Die Durchführung der Hausordnung (§ 27 Abs. 1 Nr. 1, 2. Alt. WEG) . . . . .	1392
	6. Die Sorge für die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums (§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG) . . . . .	1393
	7. Die gesetzliche Vollmacht für den Verband als Neuerung und ihre Grenzen . .	1394
	8. Die Reichweite der gesetzlichen Vollmacht . . . . .	1396
	9. Maßnahmen zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums in dringenden Fällen (§ 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG) . . . . .	1399
	10. Die Finanzverwaltung (§ 27 Abs. 1 Nr. 4 bis 6, Abs. 3 Satz 1 Nr. 4, 5 WEG)	1400
	11. Die Anforderung und Abführung von Zahlungen (§ 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG) .	1401
	12. Die Bewirkung und Entgegennahme von Zahlungen (§ 27 Abs. 1 Nr. 5 WEG) . . . . .	1402
	13. Die Verwaltung gemeinschaftlicher Gelder (§ 27 Abs. 1 Nr. 6, Abs. 5 WEG) .	1402
	14. Die Unterrichtung der Wohnungseigentümer über Rechtsstreitigkeiten (§ 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG) . . . . .	1404
	15. Die Abgabe von Erklärungen nach § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG (§ 27 Abs. 1 Nr. 8, Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 WEG) . . . . .	1406
VII.	Das Handeln des Verwalters mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer (§ 27 Abs. 2 WEG) . . . . .	1406
	1. Die Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen (§ 27 Abs. 2 Nr. 1 WEG) . . . . .	1406
	2. Pflichten des Verwalters beim Zugang von Willenserklärungen bzw. Zustellungen . . . . .	1407
	3. Der Ausschluss des Verwalters als Empfangs- und Zustellungsvertreter . . . . .	1408
	4. Die Behandlung der Interessenkollision nach der Novelle 2007 . . . . .	1409
	5. Pflichten des Verwalters beim Zugang von Willenserklärungen trotz Interessenkollision . . . . .	1409
	6. Die Abwendung von Rechtsnachteilen (§ 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG) . . . . .	1409
	7. Das Handeln in Passivverfahren der Wohnungseigentümer . . . . .	1410
	8. Vollstreckungsverfahren . . . . .	1411
	9. Die Geltendmachung von Ansprüchen (§ 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG) . . . . .	1411
	10. Die Vereinbarung von Rechtsanwaltsvergütungen (§ 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG) .	1412



VIII.	Das Handeln des Verwalters mit Wirkung für und gegen den Verband (§ 27 Abs. 3 Satz 1 WEG) . . . . .	1412
	1. Die Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 WEG) . . . . .	1412
	2. Der Ausschluss des Verwalters als Empfangs- und Zustellungsbevollmächtigter . . . . .	1413
	3. Die Abwendung von Rechtsnachteilen (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WEG) . . . . .	1413
	4. Voraussetzungen und Umfang der Notgeschäftsführungsbefugnis . . . . .	1414
	5. Die gesetzlichen Vollmachten nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 bis 5 WEG . . . . .	1414
	6. Die Vereinbarung von Rechtsanwaltsvergütungen (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 WEG) . . . . .	1414
	7. Die Ermächtigung zu sonstigen Rechtsgeschäften (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG) . . . . .	1415
	8. Einschränkungen der neuen Beschlusskompetenz . . . . .	1415
	9. Die Grenzen des zwingenden Rechts . . . . .	1416
	10. Kein Handeln mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer . . . . .	1416
	11. Der Rahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung . . . . .	1416
	12. Die Geltendmachung von Ansprüchen . . . . .	1417
	13. Die Ermächtigung durch Eigentümerbeschluss . . . . .	1418
	14. Die Ermächtigung durch Gemeinschaftsordnung, Vereinbarung oder Vertrag . . . . .	1418
	15. Die möglichen Rechtsfolgen der Ermächtigung . . . . .	1419
IX.	Die Unabdingbarkeit der Befugnisse nach § 27 Abs. 1 bis 3 WEG . . . . .	1420
X.	Weitere Aufgaben und Befugnisse des Verwalters . . . . .	1421
	1. Gesetzliche Vorgaben und Ergänzungen durch Gemeinschaftsordnung und Parteivereinbarung . . . . .	1421
	2. Pflichten aus dem Recht der Geschäftsbesorgung . . . . .	1421
	3. Pflichten aus dem WEG . . . . .	1423
	4. Regelungen in der Gemeinschaftsordnung . . . . .	1423
	5. Ergänzungen der gesetzlichen Regelungen im Verwaltervertrag . . . . .	1424
	6. Von der Gemeinschaftsordnung abweichende Regelungen im Verwaltervertrag . . . . .	1425
	7. Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen . . . . .	1425
XI.	Parteien und Zustandekommen des Verwaltervertrages . . . . .	1426
	1. Die Vertragspartner . . . . .	1426
	2. Die Rechtsnatur des Verwaltervertrages . . . . .	1427
	3. Regelungen zum Verwaltervertrag in der Gemeinschaftsordnung . . . . .	1427
	4. Das Zustandekommen des Verwaltervertrages durch Vertragsschluss aller Eigentümer, durch Bevollmächtigte und durch Beschluss . . . . .	1428
	5. Die Anfechtung des Beschlusses über den Verwaltervertrag . . . . .	1430
	6. Beschlüsse über die Abänderung des Verwaltervertrages . . . . .	1431
XII.	Haftung und Haftungserleichterungen . . . . .	1432
	1. Die Haftung für eigenes Verschulden . . . . .	1432
	2. Einzelfälle haftungsbegründender Pflichtverletzungen . . . . .	1433
	3. Die Haftung für das Handeln Dritter . . . . .	1435
	4. Die Entlastung . . . . .	1436
	5. Schaden und Kausalität . . . . .	1440
	6. Das Verfahren . . . . .	1440
	7. Die Haftung der Wohnungseigentümer für den Verwalter . . . . .	1441
	8. Verkehrssicherungspflichten . . . . .	1442
XIII.	Die Vergütung des Verwalters . . . . .	1442
	1. Die Höhe der Vergütung . . . . .	1442
	2. Die Fälligkeit der Vergütung . . . . .	1443
	3. Verjährung . . . . .	1444

## Inhaltsverzeichnis

---

XIV.	Sondervergütungen . . . . .	1444
	1. Die Möglichkeit der Vereinbarung von Sondervergütungen . . . . .	1444
	2. Die Vereinbarkeit von Sondervergütungen mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung . . . . .	1444
	3. Einzelfälle ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechender Sondervergütungen . . . . .	1445
	4. Einzelfälle zulässiger Vergütungen . . . . .	1446
XV.	Der Aufwendersatz . . . . .	1448
XVI.	Schlechterfüllung . . . . .	1448
XVII.	Die Abberufung des Verwalters . . . . .	1448
	1. Die ordentliche Abberufung . . . . .	1448
	2. Die Abberufung aus wichtigem Grund . . . . .	1449
	3. Die mangelhafte Führung der Beschluss-Sammlung . . . . .	1451
	4. Entsprechende Anwendung von § 26 Abs. 1 Satz 4 WEG . . . . .	1451
	5. Weitere Einzelbeispiele für einen wichtigen Grund, der die Abberufung rechtfertigt . . . . .	1452
	6. Die Form der außerordentlichen Abberufung . . . . .	1454
XVIII.	Die Vertretung des Verwalters bei außerordentlichen Abberufungen . . . . .	1454
	1. Nicht zur außerordentlichen Abberufung genügende Umstände . . . . .	1454
	2. Der Abberufung aus wichtigem Grund entgegenstehende Umstände . . . . .	1455
XIX.	Die Anfechtung der Abberufung . . . . .	1456
	1. Anfechtungsberechtigung von Wohnungseigentümern und Verwalter . . . . .	1456
	2. Die Entscheidung über die Anfechtung . . . . .	1456
	3. Die Anfechtung der abgelehnten Abberufung durch einen Wohnungseigentümer . . . . .	1457
	4. Die Ungültigerklärung der Abberufung und ihre Folgen . . . . .	1459
XX.	Sonstige Beendigungsgründe . . . . .	1459
	1. Die Amtsniederlegung . . . . .	1459
	2. Tod und Liquidierung . . . . .	1460
XXI.	Die Dauer der Bestellung (§ 26 Abs. 1 Satz 2 WEG, § 309 Nr. 9 lit. a BGB) . . . . .	1460
	1. Die Maximaldauer der Erstbestellung nach Begründung von Wohnungseigentum . . . . .	1460
	2. Die Maximaldauer aller weiteren Bestellungen nach § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG . . . . .	1461
	3. Auswirkungen der Maximalbestellungsdauer auf den Verwaltervertrag . . . . .	1461
	4. Verlängerungsklauseln und Turnusregelungen . . . . .	1461
	5. Sonstige Regelungen zur Bestelldauer . . . . .	1461
XXII.	Die Unwirksamkeit von Bestellung oder Verwaltervertrag . . . . .	1462
XXIII.	Beschränkungen der Abberufung . . . . .	1462
	1. Die Beschränkung auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes (§ 26 Abs. 1 Satz 3 WEG) . . . . .	1462
	2. Sonstige Beschränkungen von Bestellung oder Abberufung (§ 26 Abs. 1 Satz 5 WEG) . . . . .	1462
	3. Einzelfälle unzulässiger Beschränkungen der Bestellung . . . . .	1462
XXIV.	Die Beendigung des Verwaltervertrages . . . . .	1463
	1. Die ordentliche Kündigung . . . . .	1463
	2. Die Kündigung aus wichtigem Grund . . . . .	1464
	3. Die Bedeutung des wichtigen Grundes für die organschaftliche Stellung und die schuldrechtlichen Beziehungen zwischen Verwalter und Wohnungseigentümern . . . . .	1464
	4. Die Verteidigungsmöglichkeiten des Verwalters gegen eine Kündigung . . . . .	1465
	5. Andere Beendigungsgründe . . . . .	1465
XXV.	Pflichten nach Beendigung des Verwaltervertrages . . . . .	1465
	1. Grundsatz: Beendigung der Tätigkeit für die Wohnungseigentümer . . . . .	1465

	2. Ausnahme: Fortdauer von Leistungspflichten . . . . .	1466
	3. Die Verpflichtung zur Herausgabe der Unterlagen . . . . .	1466
	4. Die gerichtliche Durchsetzung des Herausgabeanspruchs . . . . .	1467
	5. Die Herausgabe der Gemeinschaftsgelder . . . . .	1468
XXVI.	Die Publizität der Verwaltereigenschaft im Rechtsverkehr . . . . .	1469
	1. Der Nachweis der Verwaltereigenschaft (§ 26 Abs. 3 WEG) . . . . .	1469
	2. Die Vollmachtsurkunde (§ 27 Abs. 6 WEG) . . . . .	1469
XXVII.	Unentgeltliche Verwaltung und Ausübung einzelner Verwaltungstätigkeiten . . . . .	1470
	1. Die unentgeltliche Verwaltung . . . . .	1470
	2. Die Ausübung einzelner Verwaltungstätigkeiten . . . . .	1471
	3. Die Verwaltungstätigkeit des teilenden Eigentümers . . . . .	1471
XXVIII.	Die Gesamtvertretung des Verbandes durch alle Wohnungseigentümer . . . . .	1472
	1. Voraussetzungen der Vertretung . . . . .	1472
	2. Die Wohnungseigentümer als Erklärungsvertreter . . . . .	1472
	3. Die Wohnungseigentümer als Empfangsvertreter . . . . .	1473
XXIX.	Die Ermächtigung einzelner Wohnungseigentümer nach § 27 Abs. 3 Satz 3 WEG . . . . .	1474
	1. Die Bedeutung der Vorschrift . . . . .	1474
	2. Reichweite und Grenzen der Vollmacht nach § 27 Abs. 3 Satz 3 WEG . . . . .	1474
	3. Das Verhältnis von § 27 Abs. 3 Satz 2 WEG und § 27 Abs. 3 Satz 3 WEG . . . . .	1475
	4. Fehler der Beschlussfassung . . . . .	1475
	5. Abdingbarkeit . . . . .	1476
B.	Der Verwaltungsbeirat . . . . .	1476
I.	Bedeutung für den Rechtsanwalt . . . . .	1476
II.	Die Bestellung des Verwaltungsbeirats (§ 29 Abs. 1 Satz 1 WEG) . . . . .	1476
	1. Die Abdingbarkeit des Verwaltungsbeirats . . . . .	1476
	2. Die Verleihung der organschaftlichen Stellung . . . . .	1477
	3. Weitere Regelungen zur organschaftlichen Stellung des Verwaltungsbeirats im Bestellungsbeschluss . . . . .	1478
	4. Fehler des Bestellungsbeschlusses . . . . .	1478
	5. Die Folgen einer erfolgreichen Anfechtung . . . . .	1479
	6. Die gerichtliche Bestellung des Verwaltungsbeirats . . . . .	1479
III.	Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats nach dem WEG . . . . .	1480
	1. Die Ergänzungsfunktion des Verwaltungsbeirats im dispositiven Recht . . . . .	1480
	2. Aufgaben und Befugnisse aus § 29 Abs. 2 WEG . . . . .	1480
	3. Prüfung von Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Jahresabrechnungen gem. § 29 Abs. 3 WEG . . . . .	1481
	4. Aufgaben und Befugnisse aus § 24 Abs. 3 WEG . . . . .	1482
	5. Rechte und Pflichten aus § 24 Abs. 6 Satz 2 WEG . . . . .	1482
IV.	Die Einschränkung oder Erweiterung der Aufgaben und Befugnisse durch Gemeinschaftsordnung, Vereinbarungen oder Beschlüsse . . . . .	1483
	1. Modifikationen der gesetzlichen Regelungen durch Gemeinschaftsordnung und Vereinbarung . . . . .	1483
	2. Modifikationen der gesetzlichen Regelungen durch Mehrheitsbeschluss . . . . .	1484
V.	Die Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats . . . . .	1485
	1. Die Anzahl der Beiratsmitglieder . . . . .	1485
	2. Die wählbaren Personen . . . . .	1485
VI.	Die innere Organisation des Verwaltungsbeirats . . . . .	1486
	1. Die Einberufung des Verwaltungsbeirats . . . . .	1486
	2. Regelungen durch Mehrheitsbeschluss und Geschäftsordnung des Verwal- tungsbeirats . . . . .	1487
	3. Die analoge Anwendung der Vorschriften zur Eigentümerversammlung . . . . .	1487
	4. Entscheidungen des Verwaltungsbeirats . . . . .	1488

# Inhaltsverzeichnis

	5. Ausübung der Befugnisse durch den gesamten, aktuellen Verwaltungsbeirat . . . . .	1488
VII.	Die schuldrechtlichen Beziehungen zwischen Beirat und Eigentümern . . . . .	1489
	1. Die Rechtsnatur des Vertrages . . . . .	1489
	2. Das Zustandekommen schuldrechtlicher Beziehungen zwischen Verwaltungsbeirat und teilrechtsfähigem Verband bzw. Wohnungseigentümern . . . . .	1489
	3. Die Beendigung der schuldrechtlichen Beziehungen zwischen Verwaltungsbeirat und teilrechtsfähigem Verband bzw. Wohnungseigentümern . . . . .	1489
VIII.	Rechte und Pflichten aus dem Auftragsverhältnis . . . . .	1490
	1. Ansprüche des Verwaltungsbeirats gegen die Eigentümer und den Verband . . . . .	1490
	2. Die Ansprüche der Eigentümergemeinschaft gegen den Verwaltungsbeirat . . . . .	1491
IX.	Die Haftung des Verwaltungsbeirats und für den Verwaltungsbeirat . . . . .	1492
	1. Vertragliche und deliktische Haftung des Verwaltungsbeirats . . . . .	1492
	2. Die Haftung gegenüber Dritten . . . . .	1492
	3. Haftungsbeschränkungen kraft Gemeinschaftsordnung und Beschluss . . . . .	1492
	4. Die Versicherung für die Haftungsrisiken des Verwaltungsbeirats . . . . .	1493
	5. Die Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft für den Verwaltungsbeirat . . . . .	1493
	6. Die Entlastung des Verwaltungsbeirats . . . . .	1493
X.	Die Abberufung des Verwaltungsbeirats . . . . .	1494
	1. Die ordentliche Abberufung . . . . .	1494
	2. Die Anfechtung der ordentlichen Abberufung . . . . .	1494
	3. Die Abberufung aus wichtigem Grund . . . . .	1495
	4. Die Folgen einer erfolgreichen Anfechtung der Abberufung . . . . .	1495
XI.	Das Ausscheiden aus sonstigen Gründen und seine Folgen . . . . .	1496
	1. Die Amtsniederlegung . . . . .	1496
	2. Das Ausscheiden aus der Eigentümergemeinschaft . . . . .	1496
XII.	Das gerichtliche Verfahren . . . . .	1496
	1. Der Streit mit Mitgliedern des Verwaltungsbeirats aus dem Kreise der Eigentümer . . . . .	1496
	2. Der Streit mit Nichteigentümern im Verwaltungsbeirat . . . . .	1496
 <b>Kapitel 20 Eigentümerversammlung, Stimmrecht, Regelungsinstrumente der Eigentümer, Vereinbarungen, Beschlüsse, Gemeinschaftsordnung, Privatautonomie, Öffnungsklauseln . . . . .</b>		 1497
A.	Eigentümerversammlung . . . . .	1500
I.	Einberufung der Versammlung . . . . .	1500
	1. Verwalterzuständigkeit zur Einberufung (§ 24 Abs. 1 und 3 WEG) . . . . .	1500
	2. Subsidiär zur Einberufung berechnete Personen (§ 24 Abs. 3 WEG) . . . . .	1501
	a) Verwaltungsbeirat . . . . .	1501
	b) Wohnungseigentümer . . . . .	1502
	c) Minderheitenquorum . . . . .	1503
	3. Einberufung durch Unberufene (Einberufungsfehler) . . . . .	1504
II.	Festlegung des Versammlungsortes . . . . .	1505
	1. Auswahlermessung des Einberufenden . . . . .	1505
	2. Nichtöffentlichkeit des Versammlungsortes . . . . .	1506
III.	Bestimmung der Versammlungszeit . . . . .	1507
	1. Grundsatz . . . . .	1507
	2. Verstöße . . . . .	1508
IV.	Form und Inhalt der Einberufung . . . . .	1509
	1. Textform . . . . .	1509
	2. Elektronische Form . . . . .	1509
	3. Formfehler . . . . .	1509
	4. Inhalt der Einladung . . . . .	1510

	5. Die Tagesordnung . . . . .	1510
V.	Notwendigkeit einer Einberufung . . . . .	1511
VI.	Einzuladende Personen. . . . .	1511
	1. Eigentümer; werdende Eigentümer . . . . .	1511
	2. Weitere Teilnehmer . . . . .	1513
	a) Gäste (Besucher) . . . . .	1513
	b) Vertreter, Boten und Berater des Wohnungseigentümers . . . . .	1515
	3. Verstöße . . . . .	1517
VII.	Einberufungsfrist . . . . .	1519
VIII.	Eventualeinberufung . . . . .	1520
IX.	Unabdingbarkeit von § 24 Abs. 2 Halbs. 2 WEG . . . . .	1521
X.	Außerordentliche Eigentümerversammlung . . . . .	1521
XI.	Vorsitz in der Eigentümerversammlung . . . . .	1521
XII.	Inhalt des Protokolls/der Niederschrift . . . . .	1522
	1. Ergebnisprotokoll . . . . .	1522
	2. Mindestinhalt . . . . .	1523
	3. Ermessen des Versammlungsleiters . . . . .	1523
XIII.	Form des Protokolls; Vorlagezeitpunkt . . . . .	1523
	1. Gesetzliche Formerfordernisse . . . . .	1523
	2. Vereinbarte Formerfordernisse . . . . .	1524
	a) Beschlussbuch . . . . .	1524
	b) Ordnungsmäßige Protokollierung . . . . .	1524
	c) Unterschrift . . . . .	1524
	d) Vorlagezeitpunkt, Einsichtsrecht; Sonstiges . . . . .	1525
	e) Rechtsfolge . . . . .	1525
XIV.	Beschluss-Sammlung . . . . .	1525
	1. Normzweck; Verwalterwechsel . . . . .	1525
	2. Inhalte, § 24 Abs. 7 Satz 2 WEG . . . . .	1526
	3. Form und Zeitpunkt . . . . .	1530
	4. Stichtagsregelung, § 24 Abs. 7 Satz 2 WEG . . . . .	1531
	5. Aktualisierung, § 24 Abs. 7 Satz 4–6 WEG . . . . .	1532
	6. Recht auf Einsicht in die Sammlung, § 24 Abs. 7 Satz 8 WEG . . . . .	1533
	7. Sanktionen . . . . .	1535
	8. Wirkung, insbesondere gegenüber Erwerbem . . . . .	1536
	9. Pflicht zur Führung der Beschluss-Sammlung . . . . .	1536
	10. Honorarfragen . . . . .	1537
	11. Abdingbarkeit . . . . .	1537
XV.	Anspruch auf Protokollberichtigung . . . . .	1537
	1. Rechtsschutzinteresse . . . . .	1538
	2. Geltung der Anfechtungsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG? . . . . .	1538
	3. Passivlegitimation für den Berichtigungsantrag . . . . .	1538
	a) Grundsatz . . . . .	1538
	b) Verwalter . . . . .	1538
	4. Anspruchsgrundlagen für den Berichtigungsanspruch . . . . .	1539
	5. Stellung der übrigen Wohnungseigentümer . . . . .	1539
	6. Form der Berichtigung . . . . .	1539
B.	Stimmrecht . . . . .	1539
	I. Grundsätzliches . . . . .	1539
	II. Mehrheitsbeschlüsse und Stimmrecht . . . . .	1540
	1. Inhaber des Stimmrechts . . . . .	1541
	a) Mitglied der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft . . . . .	1541
	b) Nachlassverwalter und Testamentsvollstrecker . . . . .	1541
	c) Insolvenzverwalter . . . . .	1541

# Inhaltsverzeichnis

---

	d) Zwangsverwalter . . . . .	1542
	e) Nießbraucher . . . . .	1543
	f) Wohnungsberechtigter . . . . .	1543
	g) Grundschuld- und Hypothekengläubiger . . . . .	1543
	h) Mieter und Pächter . . . . .	1543
2.	Einheitliche Stimmrechtsausübung mehrerer Berechtigter (§ 25 Abs. 2 Satz 2 WEG) . . . . .	1543
3.	Stimmrechtsvollmachten . . . . .	1543
	a) Bei notwendig einheitlicher Stimmrechtsausübung . . . . .	1543
	b) Bei Vertretungsausschlussklauseln . . . . .	1544
4.	Stimmrechtsausschluss (§ 25 Abs. 5 1. und 2. Alt. WEG) . . . . .	1544
	a) Vornahme eines Rechtsgeschäfts mit dem betroffenen Wohnungseigentümer . . . . .	1545
	aa) Private Sonderinteressen . . . . .	1546
	bb) Mitgliedschaftliche Rechte und Interessen . . . . .	1546
	cc) Beirat . . . . .	1547
	b) Entlastung eines Wohnungseigentümers als Verwalter oder Beirat . . . . .	1547
	c) Sonderfall: Abberufung eines Funktionsträgers . . . . .	1547
	aa) Allgemeines . . . . .	1547
	bb) Abberufung aus wichtigem Grund . . . . .	1547
	d) Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits (§ 25 Abs. 5 2. Alt. WEG) . . . . .	1548
	e) Majorisierung . . . . .	1548
	f) Reichweite . . . . .	1549
5.	Ruhen des Stimmrechts . . . . .	1550
III.	Stimmrecht und Beschlussfähigkeit . . . . .	1550
	a) Erstversammlung (§ 25 Abs. 3 WEG) . . . . .	1550
	b) Zweitversammlung (§ 25 Abs. 4 WEG) . . . . .	1552
IV.	Feststellung und Berechnung der Stimmenmehrheit . . . . .	1553
	a) Geltung des Kopfprinzips . . . . .	1553
	b) Geltung des Wert- oder Objektprinzips . . . . .	1553
	c) Gemeinschaftliches Wohnungseigentum . . . . .	1554
	d) Unterteilung von Wohnungseigentum . . . . .	1554
	aa) Wertstimmrecht . . . . .	1554
	bb) Objekt- und Kopfstimmrecht . . . . .	1554
	e) Stimmenthaltung . . . . .	1555
	f) Änderung der Stimmgewichtung . . . . .	1556
	g) Stimmrecht in der Mehrhausanlage . . . . .	1556
	h) Stimmauszählung . . . . .	1556
C.	Regelungsinstrumente der Wohnungseigentümer . . . . .	1557
	I. Grundsätzliches . . . . .	1557
	1. Art des Zustandekommens . . . . .	1557
	2. Bindungswirkung . . . . .	1557
	3. Angreifbarkeit . . . . .	1558
	4. Grenzen . . . . .	1558
	II. Unterscheidung zwischen Vereinbarung und Beschluss . . . . .	1558
D.	Vereinbarungen im Wohnungseigentumsrecht . . . . .	1559
	I. Einführung . . . . .	1559
	II. Vereinbarungen i.S.v. § 10 WEG . . . . .	1560
	1. Zustandekommen . . . . .	1560
	2. Gegenstand . . . . .	1560
	3. Möglichkeit einer Vereinbarung . . . . .	1561
	4. Erforderlichkeit einer Vereinbarung . . . . .	1561

	a) Gesetzes- oder vereinbarungsändernde Beschlüsse . . . . .	1561
	b) Vereinbarungsersetzende Beschlüsse . . . . .	1562
	c) Gesetzes- oder vereinbarungswidrige Beschlüsse . . . . .	1562
	d) Einzelfälle. . . . .	1562
	aa) Kosten. . . . .	1562
	bb) Persönliche Leistungsverpflichtungen . . . . .	1563
	cc) Wirtschaftsplan. . . . .	1563
	dd) Sondernutzungsrechte und Gebrauchsrechte . . . . .	1564
	ee) Bauliche Veränderungen. . . . .	1565
	ff) Sonstiges . . . . .	1565
	5. Wirksamkeitsvoraussetzungen einer Vereinbarung . . . . .	1566
III.	Verdinglichte und schuldrechtliche Vereinbarungen . . . . .	1566
IV.	Zustimmung Dritter . . . . .	1567
V.	Änderung von Vereinbarungen . . . . .	1568
	1. Allgemeines . . . . .	1568
	2. Anspruch auf Änderung einer Vereinbarung (§ 10 Abs. 2 Satz 3 WEG) . . . . .	1569
	a) Allgemeines . . . . .	1569
	b) Anspruchsinhaber . . . . .	1569
	c) Anspruchsgegner . . . . .	1569
	d) Voraussetzungen . . . . .	1569
	e) Rechtsfolge . . . . .	1570
	f) Klage auf Änderung einer Vereinbarung . . . . .	1571
	3. Änderung einer Vereinbarung durch Beschluss. . . . .	1571
VI.	Unvollständige, widersprüchliche und unbestimmte Vereinbarungen . . . . .	1571
VII.	Auslegung . . . . .	1572
VIII.	Bindung an eine Vereinbarung nach § 10 Abs. 3 WEG. . . . .	1572
	1. Allgemeines . . . . .	1572
	2. Voraussetzung der Bindung. . . . .	1573
	3. Eintritt der Bindung . . . . .	1573
IX.	Einzelheiten – mögliche Gegenstände einer Vereinbarung . . . . .	1574
	1. Regelungen zum Verband . . . . .	1574
	2. Gebrauchsregelungen nach §§ 13 ff. WEG . . . . .	1574
	a) Zweckbestimmungen . . . . .	1574
	b) Sondernutzungsrechte . . . . .	1575
	3. Haftungsverfassung . . . . .	1575
	a) Erwerberhaftung . . . . .	1575
	b) Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung. . . . .	1575
	c) Sonderzahlungen. . . . .	1575
	d) Kostenverteilungsschlüssel . . . . .	1575
	e) Weitere Regelungen . . . . .	1576
	4. Eigentümerversammlung . . . . .	1576
	5. Funktionsträger. . . . .	1578
	a) Verwalter . . . . .	1578
	b) Verwaltungsbeirat . . . . .	1579
	6. Abnahme des Gemeinschaftseigentums/gemeinschaftlichen Eigentums . . . . .	1579
	7. Öffnungsklauseln für Mehrheitsbeschlüsse . . . . .	1579
	8. Sonstiges . . . . .	1579
E.	Beschlüsse. . . . .	1580
I.	Allgemeines . . . . .	1580
II.	Entstehung eines Beschlusses. . . . .	1580
1.	Versammlungsbeschlüsse . . . . .	1580
a)	Allgemeines . . . . .	1580
b)	Feststellung und Bekanntgabe . . . . .	1581

# Inhaltsverzeichnis

	aa) Einführung . . . . .	1581
	bb) Fehlerhafte Verkündungen . . . . .	1582
	2. Beschlussfassung durch schriftliche Zustimmung (§ 23 Abs. 3 WEG) . . . . .	1583
	3. Ein-Mann-Beschlüsse . . . . .	1583
III.	Beschlusskompetenzen . . . . .	1584
	1. Einführung . . . . .	1584
	2. Beschlüsse ohne Kompetenzzuweisung . . . . .	1585
IV.	Beschlussmängel . . . . .	1585
	1. Formelle Beschlussmängel . . . . .	1585
	2. Materielle Beschlussmängel . . . . .	1586
V.	Beschlussarten . . . . .	1587
	1. Geschäftsordnungsbeschlüsse . . . . .	1587
	2. Negativbeschlüsse . . . . .	1588
	3. Nichtbeschlüsse (Scheinbeschlüsse) . . . . .	1588
	4. Organisationsbeschlüsse, deklaratorische Beschlüsse . . . . .	1589
	5. Zweitbeschlüsse . . . . .	1589
	a) Allgemeines . . . . .	1589
	b) Grenzen . . . . .	1590
	c) Anfechtbarkeit . . . . .	1591
VI.	Nichtigkeit von Beschlüssen . . . . .	1591
	1. Einführung . . . . .	1591
	2. §§ 134, 138, 242, 315 BGB . . . . .	1591
	3. Grundsätze des Wohnungseigentumsrechts . . . . .	1592
	4. Unbestimmte Beschlüsse . . . . .	1592
	5. § 23 Abs. 4 Satz 1 WEG . . . . .	1593
	6. Kernbereichslehre . . . . .	1593
VII.	Auslegung von Beschlüssen . . . . .	1593
VIII.	Bindung an Beschlüsse . . . . .	1594
F.	Privatautonomie . . . . .	1594
	I. Einführung . . . . .	1594
	II. Ausdrücklich zwingendes Recht des WEG . . . . .	1594
	III. Durch Auslegung als zwingend »erkanntes« Recht . . . . .	1595
	IV. Schranken des bürgerlichen Rechts . . . . .	1597
	1. §§ 134, 138 BGB . . . . .	1597
	2. § 242 BGB . . . . .	1597
	V. Folge eines Verstoßes . . . . .	1598
	VI. Kernbereich des Wohnungseigentums . . . . .	1598
	1. Einführung . . . . .	1598
	2. Dinglicher Kernbereich . . . . .	1599
	3. Mitgliedschaftlicher Kernbereich . . . . .	1599
	a) Übertragung von Entscheidungskompetenzen/Ausschluss von Verwaltungsrechten . . . . .	1599
	b) Beschränkung von Grundrechten . . . . .	1600
G.	Öffnungsklauseln . . . . .	1601
	I. Einführung . . . . .	1601
	II. Reichweite und Inhalt einer Öffnungsklausel . . . . .	1602
	1. Konkrete Öffnungsklausel . . . . .	1602
	2. Allgemeine (umfassende) Öffnungsklausel . . . . .	1602
	III. »Rechtsqualität« einer auf einer Öffnungsklausel beruhenden Entscheidung . . . . .	1603
	IV. Sachlicher Grund . . . . .	1604
	V. Grenzen . . . . .	1604
	VI. Zustimmung Dritter . . . . .	1605
	VII. Eintragungsfähigkeit und Eintragungsbedürftigkeit; § 10 Abs. 4 Satz 2 WEG . . . . .	1605



<b>Kapitel 21 Wohngeld, bauliche Änderung, zweckwidrige Nutzung</b> . . . . .	1607
<b>A. Wohngeld</b> . . . . .	1611
I. Begriff . . . . .	1611
II. Rechtsgrundlagen und Entstehungsmöglichkeiten für Hausgeldverpflichtungen . . . . .	1611
1. Regelung in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung . . . . .	1611
2. Aufgrund eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft über den Wirtschaftsplan . . . . .	1611
3. Aufgrund eines Beschlusses über die Jahresabrechnung . . . . .	1612
4. Gerichtlich erstellter Wirtschaftsplan; Vorgehen gegen untätigen Verwalter . . . . .	1612
III. Wirtschaftsplanbeschluss und Fälligkeit der Haus- bzw. Wohngeldforderung . . . . .	1613
1. Rechtsgrundlagen und Normzweck der Regelung in § 28 WEG über den (Gesamt- und Einzel-) Wirtschaftsplan . . . . .	1613
2. Zeitpunkt für die Vorlage des Wirtschaftsplanes und die Beschlussfassung in der Eigentüerversammlung . . . . .	1614
3. Inhalt des Wirtschaftsplanes . . . . .	1615
a) Zu Nr. 1: Voraussichtliche Einnahmen und Ausgaben . . . . .	1616
b) Zu Nr. 2: Anteilmäßige Verpflichtung . . . . .	1618
c) Zu Nr. 3: Beitrag zur Instandhaltungsrücklage <nach WEMoG: Erhaltungsrücklage> . . . . .	1618
d) Einzelwirtschaftsplan . . . . .	1619
4. Fortgeltungsklausel . . . . .	1619
5. Fälligkeitsklauseln . . . . .	1621
6. Ergänzung des Wirtschaftsplans durch Sonderumlagenbeschluss . . . . .	1622
IV. Wohngeldgläubiger . . . . .	1625
V. Wohngeldschuldner . . . . .	1626
VI. Faktische bzw. werdende Eigentümer . . . . .	1626
VII. Jahresabrechnung . . . . .	1627
1. Rechtsgrundlagen und Normzweck des § 28 Abs. 3 WEG . . . . .	1627
2. Schuldner der Jahresabrechnung und Vorlagefrist; Verwalterwechsel . . . . .	1628
3. Inhalt der Jahresabrechnung . . . . .	1629
4. Einzelabrechnungen . . . . .	1634
5. Besonderheiten bei der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung . . . . .	1635
6. Besonderheiten beim Einbau von Kaltwasserzählern . . . . .	1636
7. Sonderregelung des § 16 Abs. 6 WEG für bauliche Veränderungen . . . . .	1636
8. Versorgungsstopp bei Zahlungsrückständen . . . . .	1637
9. Verfahrenskosten . . . . .	1638
<b>B. Die bauliche Veränderung</b> . . . . .	1639
I. Bauliche Veränderungen in der rechtsanwaltlichen Beratung . . . . .	1639
II. Die Änderungen durch die Novelle 2007 . . . . .	1640
III. Das Institut der Modernisierung . . . . .	1641
IV. Die Abgrenzung der baulichen Veränderung von anderen Maßnahmen . . . . .	1641
1. Die Bedeutung der Qualifikation als bauliche Veränderung . . . . .	1641
2. Der Begriff der baulichen Veränderung . . . . .	1642
3. Nach Begründung einer Wohnungseigentümergeinschaft vorgenommene Maßnahmen . . . . .	1643
4. Auf Dauer angelegte Maßnahmen . . . . .	1644
5. Gegenständliche Umgestaltung . . . . .	1645
6. Betroffenheit des Gemeinschaftseigentums . . . . .	1645
7. Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung . . . . .	1646
V. Das Verhältnis zur Modernisierung . . . . .	1650
1. Modernisierungen als Unterfall der baulichen Veränderung . . . . .	1650
2. Die Zustimmung durch die beeinträchtigten Wohnungseigentümer . . . . .	1650
3. Der einfache Mehrheitsbeschluss . . . . .	1650

# Inhaltsverzeichnis

---

VI.	Die Beeinträchtigung einzelner oder aller Wohnungseigentümer . . . . .	1651
	1. Die Interessenlage von Befürwortern und Gegnern einer baulichen Veränderung . . . . .	1651
	2. Die Definition der Beeinträchtigung . . . . .	1651
	3. Beeinträchtigung des optischen Gesamteindrucks . . . . .	1653
	4. Möglichkeit intensiverer Nutzung . . . . .	1655
	5. Entzug von Gebrauchsmöglichkeiten . . . . .	1655
	6. Immissionen . . . . .	1655
	7. Verstärkte Einsehbarkeit . . . . .	1657
	8. Negative Immissionen . . . . .	1657
	9. Schäden an Gemeinschafts- oder Sondereigentum . . . . .	1657
	10. Gefährdung anderer Wohnungseigentümer . . . . .	1658
	11. Einzelfälle baulicher Veränderungen ohne Beeinträchtigung . . . . .	1658
VII.	Abweichende Regelungen in der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung . . . . .	1659
	1. Die Bedeutung der Abdingbarkeit von § 22 Abs. 1 WEG für die anwaltliche Vertretung . . . . .	1659
	2. Erleichterungen für den Bauwilligen . . . . .	1660
	3. Die Erschwerung baulicher Veränderungen . . . . .	1663
	4. Die Zustimmung des Verwalters . . . . .	1663
VIII.	Anspruch auf Zustimmung zu einer baulichen Veränderung . . . . .	1664
IX.	Das Verlangen baulicher Veränderungen . . . . .	1665
	1. Die Neuerung der Novelle 2007 . . . . .	1665
	2. Nur einzelnen Wohnungseigentümern zugutekommende bauliche Veränderungen . . . . .	1665
	3. Der Gemeinschaft insgesamt zugutekommende bauliche Veränderungen . . . . .	1666
X.	Der Mehrheitsbeschluss . . . . .	1666
	1. Die Beschlusskompetenz . . . . .	1666
	2. Beschlussfassung als Voraussetzung einer baulichen Veränderung? . . . . .	1667
	3. Inhalt und Folgen eines Beschlusses . . . . .	1668
	4. Die Anfechtung des Mehrheitsbeschlusses . . . . .	1671
	5. Die erneute (abweichende) Willensbildung in der Wohnungseigentümergeinschaft . . . . .	1671
	6. Die Regelung der Kostenfrage . . . . .	1672
XI.	Die Zustimmung zur baulichen Veränderung . . . . .	1672
	1. Vorüberlegungen zur Einholung der Zustimmung . . . . .	1672
	2. Die Einholung der Zustimmung in gutem nachbarschaftlichen Einverständnis . . . . .	1673
	3. Die »erkaufte« Zustimmung . . . . .	1674
	4. Die Dokumentation der Zustimmung . . . . .	1674
	5. Bedingungen, Auflagen und Befristungen . . . . .	1675
	6. Die Beseitigung von Zustimmungen . . . . .	1675
	7. Die Bindung des Rechtsnachfolgers an die Zustimmung . . . . .	1676
XII.	Die Kosten von Instandhaltung, Instandsetzung und baulichen Veränderungen . . . . .	1677
	1. Der Gegenstand der anwaltlichen Beratung . . . . .	1677
	2. Die frühere Differenzierung zwischen beeinträchtigten und nicht beeinträchtigten Wohnungseigentümern . . . . .	1677
	3. Die bloße Verweigerung der Zustimmung . . . . .	1678
	4. Kostenregelung durch Beschluss nach § 16 Abs. 4 WEG . . . . .	1678
	5. Die Anfechtung des Beschlusses über die bauliche Veränderung . . . . .	1679
	6. Die Kostenübernahmeerklärung des Umbauenden . . . . .	1679
	7. Sicherung der Kostentragung zugunsten der Gemeinschaft . . . . .	1679
	8. Eigenmächtige Umbauten durch einzelne Wohnungseigentümer . . . . .	1679
	9. Die Kosten der baulichen Veränderung . . . . .	1680

	10. Die Kostenregelung durch Mehrheitsbeschluss nach früherem Recht . . . . .	1680
	11. Die Einführung einer Beschlusskompetenz zur Kostenregelung . . . . .	1680
	12. Inhaltliche Voraussetzungen einer Kostenregelung durch Mehrheitsbeschluss . . . . .	1681
	13. Möglichkeiten der Kostenverteilung . . . . .	1681
	14. Die erforderlichen Mehrheiten . . . . .	1682
	15. Fehler der Beschlussfassung . . . . .	1682
XIII.	Der Gebrauch der baulichen Veränderung . . . . .	1683
	1. Der Gegenstand der rechtsanwaltlichen Beratung . . . . .	1683
	2. Die gesetzlichen Regelungen . . . . .	1684
	3. Die Zustimmung unter Beteiligung an den Kosten . . . . .	1684
XIV.	Das Vorgehen gegen ungenehmigte bauliche Veränderungen . . . . .	1685
	1. Der Beratungsgegenstand . . . . .	1685
	2. Der Unterlassungsanspruch . . . . .	1685
	3. Inhaber von Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch . . . . .	1685
	4. Die Konkurrenz von Verbandszuständigkeit und individueller Rechtsverfolgung . . . . .	1687
	5. Anspruch auf Tätigwerden des Verbandes? . . . . .	1687
	6. Die Beseitigung einer baulichen Veränderung . . . . .	1687
	a) Anspruchsgrundlage, Aktiv- und Passivlegitimation . . . . .	1687
	b) Antrag und Tenor . . . . .	1688
	7. Die Beseitigung eines Überbaus . . . . .	1688
	8. Der zur Beseitigung auffordernde Mehrheitsbeschluss . . . . .	1688
	9. Die bauliche Veränderung durch berechtigte Nutzer des Wohn- oder Teileigentums . . . . .	1689
	10. Der Anspruch auf Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustands . . . . .	1690
	11. Verteidigungsmöglichkeiten gegen den Beseitigungsanspruch . . . . .	1690
	12. Das Erkenntnisverfahren . . . . .	1694
	13. Die Zwangsvollstreckung . . . . .	1694
XV.	Einzelbeispiele aus der Rechtsprechung für zustimmungsfreie und zustimmungspflichtige bauliche Maßnahmen . . . . .	1695
XVI.	Die Modernisierung und ihre Kosten (§ 22 und § 16 Abs. 4, 5 WEG) . . . . .	1706
	1. Zweck und Systematik der Neuregelung . . . . .	1706
	2. Die Modernisierung . . . . .	1707
	3. Abweichungen vom mietrechtlichen Modernisierungsbegriff . . . . .	1708
	4. Keine Erweiterung der Befugnisse zum Eingriff in das Sondereigentum . . . . .	1708
	5. Die Anpassung an den Stand der Technik . . . . .	1709
	6. Beispielfälle für Modernisierungen . . . . .	1709
	7. Die Kosten der Modernisierung . . . . .	1710
	8. Unklagbarkeit und Unabdingbarkeit . . . . .	1710
	9. Unabdingbarkeit und alte Teilungserklärungen . . . . .	1710
XVII.	Ausschlussatbestände . . . . .	1710
	1. Die Änderung der Eigenart der Wohnanlage . . . . .	1710
	2. Der eigentliche Sinn der Regelung . . . . .	1711
	3. Die unbillige Beeinträchtigung eines Wohnungseigentümers . . . . .	1711
	4. Einzelfälle zulässiger und unzulässiger Beeinträchtigungen . . . . .	1712
	5. Die Kosten der Modernisierung . . . . .	1714
	6. Mehrheiten . . . . .	1714
	7. Fehler der Beschlussfassung . . . . .	1714
C.	Zulässige und unzulässige Nutzungen . . . . .	1715
I.	Grundsatz . . . . .	1715
II.	Instandhaltungspflicht . . . . .	1716
	1. Instandhaltungspflicht als gesetzliche Schranke der zulässigen Nutzung . . . . .	1716
	2. Begriff des Nachteils . . . . .	1716

# Inhaltsverzeichnis

---

	3. Vorprägung der Liegenschaft . . . . .	1717
	4. Gegenstand der Instandhaltungspflicht . . . . .	1717
	5. Folgen der Verletzung von Instandhaltungspflichten . . . . .	1718
	6. Der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch analog § 906 Abs. 2 Satz 2 WEG . . . . .	1719
III.	Die schonende Nutzung als gesetzliche Nutzungsschranke (§ 14 Nr. 1 2. Alternative WEG) . . . . .	1719
	1. Grundsatz . . . . .	1719
	2. Baulich bedingte Immissionen . . . . .	1720
	3. Der Standard nach Umbauten im Sondereigentum . . . . .	1721
	4. Abbedingung der wohnungseigentumsrechtlichen Regelungen . . . . .	1721
	5. Ausschluss oder Erschwerung der Mitbenutzung durch andere Wohnungseigentümer . . . . .	1722
	6. Regelungen zum Gebrauch gemeinschaftlicher Einrichtungen . . . . .	1722
IV.	Die Nutzungsmöglichkeiten . . . . .	1723
	1. Die Bedeutung der gesetzlichen Beispiele . . . . .	1723
	2. Die Vermietung . . . . .	1723
V.	Weitere Regelungen in Teilungserklärung und Aufteilungsplan . . . . .	1724
	1. Abgrenzung von Wohnnutzung und sonstigem Gebrauch . . . . .	1724
	2. Zulässige andere Nutzungen . . . . .	1725
	3. Weitere Regelungen zum Gebrauch des Sondereigentums . . . . .	1726
	4. Regelungen im Aufteilungsplan . . . . .	1727
	5. Die Delegation der Entscheidung über die Zulässigkeit von Nutzungen . . . . .	1727
VI.	Das Teileigentum betreffende Nutzungsregelungen . . . . .	1728
	1. Die Bedeutung von Nutzungsregelungen und die Möglichkeit eines abweichenden Gebrauchs . . . . .	1728
	2. Die Zweckbestimmung »gewerbliche Nutzung« . . . . .	1729
	3. Die Zweckbestimmung »Laden« . . . . .	1730
	4. Gastronomische Betriebe im Teileigentum . . . . .	1730
	5. Weitere Einzelbeispiele aus der Rechtsprechung für zulässige Nutzungen . . . . .	1730
	6. Weitere Einzelbeispiele aus der Rechtsprechung für unzulässige Nutzungen . . . . .	1730
	7. Sonstige Beeinträchtigungen der Mitbenutzung durch andere Wohnungseigentümer . . . . .	1731
VII.	Die Auslegung von Gebrauchsregelungen in der Teilungserklärung . . . . .	1733
	1. Anwendbarkeit der allgemeinen Auslegungsgrundsätze . . . . .	1733
	2. Abweichungen zwischen Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung . . . . .	1733
	3. Abweichungen zwischen Aufteilungsplan und Teilungserklärung . . . . .	1734
VIII.	Gebrauchsregelungen durch nachträgliche Vereinbarung . . . . .	1734
IX.	Der Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums (§ 13 Abs. 2 WEG) . . . . .	1734
	1. Unmittelbarer Eigengebrauch . . . . .	1734
	2. Regelungen zum Gebrauch gemeinschaftlicher Einrichtungen . . . . .	1735
	3. Vermietung, Verpachtung und sonstige Gebrauchsüberlassung . . . . .	1735
X.	Gebrauchsregelungen kraft Mehrheitsbeschlusses (§ 15 Abs. 2 WEG) . . . . .	1736
	1. Keine entgegenstehende Vereinbarung . . . . .	1736
	2. Kein Eingriff in den Kernbereich des Sondereigentums . . . . .	1737
	3. Materielle Ordnungsmäßigkeit . . . . .	1737
	4. Beispiele aus der Rechtsprechung zur Ordnungsmäßigkeit einzelner Gebrauchsregelungen . . . . .	1739
	5. Beispiele zur fehlenden Ordnungsmäßigkeit einzelner Gebrauchsregelungen . . . . .	1741
	6. Nicht ordnungsmäßige Gebrauchsregelungen . . . . .	1742
XI.	Die Gebrauchsregelung durch gerichtliche Entscheidung . . . . .	1743
	1. Das Verfahren . . . . .	1743
	2. Der Inhalt der gerichtlichen Entscheidung . . . . .	1744
XII.	Die Hausordnung . . . . .	1745

XIII.	Ansprüche bei der Störung im zulässigen Gebrauch des Sondereigentums . . . . .	1745
	1. Ansprüche gegen einzelne Miteigentümer . . . . .	1745
	2. Ansprüche gegen die Gemeinschaft . . . . .	1746
	3. Die Durchsetzung erlaubter Nutzungen . . . . .	1746
	4. Verfahren und Vollstreckung . . . . .	1746
XIV.	Ansprüche bei Beeinträchtigung des zulässigen Mitgebrauchs am Gemeinschaftseigentum . . . . .	1747
	1. Die Abwehr von Eingriffen in den zulässigen Mitgebrauch . . . . .	1747
	2. Ansprüche gegen Außenstehende . . . . .	1747
	3. Das Verfahren . . . . .	1748
	4. Zuständigkeit des Verbandes nach Übertragung gekorener gemeinschaftsbezogener Rechte . . . . .	1748
XV.	Möglichkeiten der Rechtsverteidigung gegen Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche . . . . .	1750
	1. Die (Un-) Gleichbehandlung von Wohnungseigentümern . . . . .	1750
	2. Die Gewährung von Übergangsfristen . . . . .	1751
	3. Die Zustimmung zur unzulässigen Nutzung . . . . .	1751
	4. Verjährung . . . . .	1751
	5. Verwirkung . . . . .	1752
	6. Verstoß gegen Treu und Glauben . . . . .	1752
XVI.	Das Verfahren . . . . .	1753
	1. Geltendmachung durch jeden einzelnen Wohnungseigentümer . . . . .	1753
	2. Übertragung auf den Verband . . . . .	1753
	3. Passivlegitimation . . . . .	1754
	4. Keine konstitutive Unterlassungsverpflichtung durch Mehrheitsbeschluss . . . . .	1755
	5. Vollstreckung . . . . .	1755
	6. Schadensersatzansprüche als geborene gemeinschaftsbezogene Ansprüche . . . . .	1755
D.	Das Sondernutzungsrecht . . . . .	1755
I.	Die Bedeutung der Konstruktion . . . . .	1755
II.	Schuldrechtliches und verdinglichtes Sondernutzungsrecht . . . . .	1757
III.	Die Begründung und Übertragung eines Sondernutzungsrechtes . . . . .	1758
	1. Die Zuweisung in der Teilungserklärung . . . . .	1758
	2. Die bereits in der Teilungserklärung vorgesehene nachträgliche Zuweisung . . . . .	1759
	3. Die nachträgliche Begründung von Sondernutzungsrechten . . . . .	1759
IV.	Die Übertragung von Sondernutzungsrechten . . . . .	1761
V.	Veränderungen durch den Sondernutzungsberechtigten . . . . .	1761
VI.	Die Kostentragung für Instandhaltung und Instandsetzung der Räume und Flächen eines Sondernutzungsberechtigten . . . . .	1763
VII.	Ansprüche bei Störungen oder unzulässiger Nutzung des Sondernutzungsrechtes . . . . .	1764
VIII.	Die Änderung und Aufhebung von Sondernutzungsrechten . . . . .	1765
	<b>Kapitel 22 Entziehung des Wohnungseigentums . . . . .</b>	<b>1766</b>
A.	Allgemeines . . . . .	1766
B.	Voraussetzungen des Entziehungsanspruchs . . . . .	1767
I.	Generalklausel (§ 18 Abs. 1 WEG) . . . . .	1767
II.	Regelbeispiele (§ 18 Abs. 2 WEG) . . . . .	1769
III.	Abmahnung . . . . .	1770
IV.	Verjährung . . . . .	1770
C.	Beschluss über das Entziehungsverlangen . . . . .	1770
D.	Durchsetzung des Entziehungsanspruchs . . . . .	1771
I.	Entziehungsklage . . . . .	1771
II.	Vollstreckung . . . . .	1771
III.	Abwendungsmöglichkeit . . . . .	1772

# Inhaltsverzeichnis

---

E.	Abdingbarkeit . . . . .	1772
<b>Kapitel 23 Wohnungserbbaurecht und Dauerwohnrecht . . . . .</b>		<b>1773</b>
A.	Wohnungserbbaurecht . . . . .	1773
B.	Dauerwohnrecht . . . . .	1774
I.	Allgemeines . . . . .	1774
II.	Begründung und Beendigung . . . . .	1775
III.	Inhalt . . . . .	1776
IV.	Heimfall . . . . .	1776
V.	Veräußerung, Zwangsversteigerung . . . . .	1777
VI.	Langfristige Dauerwohnrechte . . . . .	1777
VII.	Verfahren . . . . .	1777
<b>Teil 3 Maklerrecht, Nachbarrecht, Grundzüge des Immobilienrechts, Versicherungen . . . . .</b>		<b>1779</b>
<b>Kapitel 24 Maklerrecht . . . . .</b>		<b>1781</b>
A.	Der Maklervertrag . . . . .	1781
I.	Öffentlich-rechtlicher Rahmen . . . . .	1782
II.	Das Wesen des Maklervertrages . . . . .	1782
1.	Maklervertrag und Hauptvertrag . . . . .	1783
2.	Praxis des Maklervertrages . . . . .	1783
III.	Abgrenzung zu anderen Vertragstypen . . . . .	1783
1.	Besondere Schuldvertragstypen . . . . .	1783
2.	Handelsmakler . . . . .	1784
IV.	Anwendbares Recht . . . . .	1784
B.	Vertragsschluss, Wirksamkeit und Inhalt . . . . .	1784
I.	Vertragsparteien . . . . .	1784
II.	Vertragsschluss . . . . .	1785
1.	Vertragsschluss durch schlüssiges Verhalten . . . . .	1785
2.	Unklarheiten hinsichtlich der Vergütung . . . . .	1786
III.	Wirksamkeit des Maklervertrages . . . . .	1786
1.	Form . . . . .	1787
2.	Gesetzliches Verbot (§ 134 BGB) . . . . .	1787
3.	Sittenwidrigkeit (§ 138 BGB) . . . . .	1788
IV.	Vertragsdauer . . . . .	1788
V.	Widerruf . . . . .	1789
1.	Außerhalb geschlossener Geschäftsräume . . . . .	1789
2.	Fernabsatzverträge . . . . .	1790
3.	Rechtsfolgen eines Widerrufs . . . . .	1790
C.	Erscheinungsformen des Maklervertrages . . . . .	1791
I.	Nachweismakler . . . . .	1791
II.	Vermittlungsmakler . . . . .	1792
III.	Alleinauftrag . . . . .	1792
IV.	Wohnungsvermittlung . . . . .	1793
D.	Der Provisions- bzw. Vergütungsanspruch (Lohn) . . . . .	1793
I.	Hauptvertrag mit einem Dritten . . . . .	1794
1.	Dritter als Vertragspartei . . . . .	1794
a)	Echte wirtschaftliche Verflechtung . . . . .	1794
b)	Unechte wirtschaftliche Verflechtung . . . . .	1795
c)	Persönliche Beziehungen . . . . .	1795
2.	Auftraggeber des Hauptvertrages . . . . .	1795

	a) Wirtschaftlich inhaltliche Übereinstimmung . . . . .	1795
	b) Persönliche Übereinstimmung . . . . .	1796
	3. Wirksamkeit des Hauptvertrags . . . . .	1796
II.	Kausalzusammenhang . . . . .	1796
III.	Kenntnis des Auftraggebers . . . . .	1797
IV.	Höhe der Vergütung . . . . .	1797
	1. Üblicher Lohn . . . . .	1797
	2. Wohnungsvermittlung . . . . .	1798
	3. Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser . . . . .	1799
	a) Wohnung oder Einfamilienhaus . . . . .	1800
	b) Textform . . . . .	1800
	c) Kostenteilung . . . . .	1800
V.	Beweislast . . . . .	1801
VI.	Durchsetzbarkeit . . . . .	1802
VII.	Gerichtliche Durchsetzung . . . . .	1802
VIII.	Sonderfall . . . . .	1802
E.	Weitere Vertragspflichten . . . . .	1802
	I. Pflichten des Maklers . . . . .	1803
	II. Pflichten des Auftraggebers . . . . .	1804
	III. Verletzung von Vertragspflichten . . . . .	1804
	IV. Vertragswidrige Doppeltätigkeit . . . . .	1805
	1. Doppeltätigkeit . . . . .	1805
	2. Besondere Maklerpflichten . . . . .	1805
	<b>Kapitel 25 Nachbarrecht . . . . .</b>	<b>1806</b>
A.	Einleitung . . . . .	1807
	I. Bundes- und Landesnachbarrecht . . . . .	1808
	II. Nachbarrecht zwischen Privatrecht und öffentlichem Recht . . . . .	1808
	III. Gegenseitigkeit des Nachbarrechts . . . . .	1809
B.	Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche (Abwehransprüche) . . . . .	1809
	I. Die einzelnen Abwehransprüche . . . . .	1809
	1. Der negatorische Anspruch (§ 1004 Abs. 1 BGB) . . . . .	1810
	2. Der sog. quasinegatorische Anspruch . . . . .	1810
	3. Nachbarliches Gemeinschaftsverhältnis . . . . .	1811
	4. § 862 BGB Besitzstörung . . . . .	1811
	5. § 907 BGB Gefahr drohende Anlagen . . . . .	1811
	6. § 908 BGB Drohender Gebäudeeinsturz . . . . .	1811
	7. § 909 BGB Vertiefung . . . . .	1812
	8. Abwehransprüche aus dem Landesnachbarrecht . . . . .	1812
	II. Anspruchsinhaber . . . . .	1812
	III. Beeinträchtigung . . . . .	1813
	1. Einwirkungen ohne Grenzüberschreitung . . . . .	1813
	2. Negative Einwirkungen . . . . .	1813
	3. Ideelle Einwirkungen . . . . .	1814
	4. Natürliche Einwirkungen . . . . .	1814
	5. Abweichende Regelungen im Landesnachbarrecht . . . . .	1814
	6. Einwirkungsbegriff bei Wohnungseigentümergeinschaft . . . . .	1814
	IV. Anspruchsgegner (Störer) . . . . .	1815
	1. Handlungsstörer . . . . .	1815
	2. Zustandsstörer . . . . .	1816
	3. Zurechnung bei Störungen durch Naturkräfte . . . . .	1816
	4. Verantwortlichkeit aufgrund pflichtwidrigen Unterlassens . . . . .	1818

# Inhaltsverzeichnis

---

	5. Veräußerung, Besitzaufgabe, Dereliktion. . . . .	1819
	6. Mehrheit von Störern. . . . .	1819
V.	Duldungspflichten. . . . .	1819
	1. Duldungspflicht aus Einwilligung bzw. Rechtsgeschäft . . . . .	1819
	2. Duldungspflicht aus § 906 BGB . . . . .	1820
	a) Unwägbare Stoffe . . . . .	1820
	b) Wesentlichkeit der Einwirkung . . . . .	1820
	c) Harmonisierung von öffentlichem und privatem Nachbarrecht . . . . .	1821
	d) Ortsüblichkeit. . . . .	1822
	e) Unzumutbarkeit von Abhilfemaßnahmen . . . . .	1823
	f) Besonderheiten bei Immissionen gemeinwichtiger Betriebe . . . . .	1824
	3. Weitere Duldungspflichten aus dem BGB. . . . .	1824
	a) § 904 BGB Notstand. . . . .	1824
	b) § 905 BGB Begrenzung des Eigentums . . . . .	1824
	c) § 910 Abs. 2 BGB Keine Beeinträchtigung durch Überhang . . . . .	1824
	d) § 912 Abs. 1 BGB Entschuldigter Überbau. . . . .	1825
	e) § 917 Abs. 1 BGB Notweg. . . . .	1825
	4. Landesnachbarrecht. . . . .	1826
	5. Das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis . . . . .	1827
	a) Entstehungsgeschichte . . . . .	1827
	b) Vom Bundesgerichtshof bejahte Duldungspflichten . . . . .	1827
	c) Vom Bundesgerichtshof verneinte Duldungspflichten . . . . .	1828
	d) Weitere Anwendungsfälle des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses . . . . .	1828
	e) Nachbarliches Gemeinschaftsverhältnis und § 906 BGB . . . . .	1828
	6. Öffentliches Recht. . . . .	1828
	a) Spezialgesetzliche Anspruchspräkusion. . . . .	1828
	b) Planfeststellungsverfahren . . . . .	1829
	c) Weitere öffentlich-rechtliche Duldungspflichten . . . . .	1829
	d) Besonderheiten beim quasinegatorischen Anspruch . . . . .	1830
	e) Gemeingebrauch . . . . .	1830
VI.	Weitere Beschränkungen und Ausschlussstatbestände. . . . .	1831
	1. Verjährung . . . . .	1831
	2. Verwirkung . . . . .	1831
	3. Unverhältnismäßigkeit der Beseitigung. . . . .	1831
	4. Mitverschulden bzw. Mitverursachung, § 254 BGB analog . . . . .	1832
VII.	Umfang der Abwehransprüche . . . . .	1832
	1. Wiederholungsgefahr und Erstbeeinträchtigungsbesorgnis. . . . .	1832
	2. Wahlfreiheit des Störers . . . . .	1833
	3. Abgrenzung zwischen Beseitigungs- und Schadensersatzanspruch . . . . .	1833
C.	Auf Geldleistung gerichtete Ansprüche. . . . .	1834
	I. Schadensersatzansprüche . . . . .	1835
	1. Verschuldensabhängige Haftung . . . . .	1835
	a) § 823 Abs. 1 BGB . . . . .	1835
	b) Verkehrssicherungspflichten . . . . .	1836
	c) § 823 Abs. 2 BGB . . . . .	1836
	2. Haftung aus vermutetem Verschulden . . . . .	1837
	a) §§ 836 bis 838 BGB Gebäudeeinsturz . . . . .	1837
	b) § 832 BGB Haftung des Aufsichtspflichtigen . . . . .	1837
	c) § 833 Satz 2 BGB Haftung des Halters eines Nutztiers . . . . .	1837
	3. Gefährdungshaftung . . . . .	1837
	a) § 833 Satz 1 BGB Tierhalterhaftung . . . . .	1837
	b) § 904 Satz 2 BGB Notstand . . . . .	1837
	c) Weitere spezialgesetzliche Fälle der Gefährdungshaftung . . . . .	1838



II.	Aufopferungsansprüche . . . . .	1838
1.	§ 906 Abs. 2 Satz 2 BGB . . . . .	1838
2.	§ 906 Abs. 2 Satz 2 BGB analog (allgemeiner nachbarlicher Ausgleichsanspruch) . . . . .	1839
3.	§§ 912 Abs. 2, 913 BGB Überbaurente . . . . .	1840
4.	§ 917 Abs. 2 BGB Norwegente . . . . .	1840
5.	Kompensation für öffentlich-rechtliche Präklusion des Abwehrenspruchs . . . . .	1841
6.	Entschädigungsanspruch gem. §§ 74, 75 VwVfG . . . . .	1841
III.	Ansprüche bei Selbstvornahme . . . . .	1841
D.	Sonstige nachbarrechtliche Ansprüche . . . . .	1841
I.	Ansprüche auf Selbsthilfe und Fruchtziehung . . . . .	1841
1.	§ 910 BGB Selbsthilfeanspruch bei Überhang . . . . .	1841
2.	§ 911 BGB Hinüberfall . . . . .	1842
II.	Regelungen hinsichtlich Grenzabmarkungen und Grenzanlagen . . . . .	1842
III.	Ansprüche aus nachbarlichem Gemeinschaftsverhältnis auf positives Handeln . . . . .	1843
E.	Geltendmachung nachbarrechtlicher Ansprüche . . . . .	1843
I.	Außergerichtliche Geltendmachung . . . . .	1843
II.	Gerichtliche Geltendmachung . . . . .	1844
1.	Privatrechtsweg vs. Verwaltungsrechtsweg . . . . .	1844
2.	Besonderheiten beim Zivilrechtsweg . . . . .	1846
F.	Anhang zum Landesnachbarrecht . . . . .	1847
I.	Landesnachbarrechtsgesetze (Stand Juli 2020) . . . . .	1847
II.	Landesrechtlich geregelte Materien . . . . .	1848
1.	Grenzabstände: . . . . .	1848
2.	Abfließendes Wasser, Traufrecht . . . . .	1849
3.	Anspruch auf Beseitigung von Pflanzen . . . . .	1849
4.	Anspruch auf Schutzmaßnahmen bei Bodenerhöhungen . . . . .	1849
5.	Anspruch auf Errichtung von Einfriedungen . . . . .	1849
6.	Regelung von Nachbarwand (Kommunmauer) und Grenzwand . . . . .	1849
7.	Weitere Duldungspflichten . . . . .	1849
aa)	Ausschlussfristen für Geltendmachung von Rechten . . . . .	1849
bb)	Duldung der Verlegung von Leitungen . . . . .	1849
cc)	Duldung von Überbau . . . . .	1849
dd)	Hammerschlags- und Leiterrecht . . . . .	1850
ee)	Höherführen von Schornsteinen, Lüftungsschächten und Antennen . . . . .	1850
8.	Ansprüche auf Geldleistung . . . . .	1850
a)	Schadensersatz . . . . .	1850
b)	Entschädigung . . . . .	1850
c)	Kostentragungspflichten . . . . .	1850
d)	Vergütungsansprüche . . . . .	1850
9.	Eigene Verjährungsregeln . . . . .	1850
10.	Vorrang des öffentlichen Rechts . . . . .	1851
<b>Kapitel 26 Grundzüge des Immobilienrechts . . . . .</b>		<b>1852</b>
A.	Grundbuchrecht . . . . .	1854
I.	Bedeutung des Grundbuchs . . . . .	1854
1.	Buchungszwang . . . . .	1854
2.	Wirkungen der Grundbucheintragung . . . . .	1855
II.	Begriffsklärung . . . . .	1856
1.	Liegenschaftskataster . . . . .	1856
2.	Flurstück . . . . .	1856
3.	Grundbuchgrundstück . . . . .	1856

# Inhaltsverzeichnis

---

	4. Grundbuchblatt, Realfolium, Personalfolium . . . . .	1857
III.	Führung der Grundbücher . . . . .	1857
	1. Antrag . . . . .	1857
	2. Vorlage an Rechtspfleger . . . . .	1857
	3. Entscheidung des Rechtspflegers . . . . .	1857
	a) Eintragungsanordnung . . . . .	1858
	b) Zwischenverfügung . . . . .	1858
	c) Zurückweisung des Antrags . . . . .	1858
	4. Weitere Behandlung . . . . .	1858
IV.	Inhalt des Grundbuchs . . . . .	1858
	1. Der Normalfall des Grundstücksgrundbuchs . . . . .	1858
	2. Behandlung des Erbbaurechts im Grundbuch . . . . .	1860
	3. Behandlung des Wohnungs- bzw Teileigentums im Grundbuch . . . . .	1860
V.	Einsicht in das Grundbuch und die Grundakten . . . . .	1860
	1. Grundsatz . . . . .	1860
	2. Verfahren . . . . .	1862
	3. Rechtsbehelfe gegen die Versagung der Einsicht . . . . .	1862
VI.	Eintragungsvoraussetzungen . . . . .	1862
	1. Antrags- und Amtsverfahren . . . . .	1862
	2. Eintragungsantrag . . . . .	1862
	a) Berechtigter . . . . .	1862
	b) Vertretung . . . . .	1863
	c) Form des Antrags . . . . .	1863
	d) Bedingungsfeindlichkeit des Antrags . . . . .	1863
	e) Rücknahme des Antrags . . . . .	1863
	3. Eintragungsbewilligung . . . . .	1864
	4. Auflassung . . . . .	1864
	5. Form . . . . .	1864
	6. Berichtigung des Grundbuchs und Unrichtigkeitsnachweis . . . . .	1865
	7. Voreintragung des Betroffenen . . . . .	1866
	8. Amtsverfahren . . . . .	1866
VII.	Die Entscheidung des Grundbuchamts . . . . .	1867
	1. Reihenfolge bei mehreren Anträgen . . . . .	1867
	2. Eintragungsverfügung . . . . .	1867
	3. Zwischenverfügung . . . . .	1867
	4. Zurückweisung des Antrags . . . . .	1868
VIII.	Beschwerde . . . . .	1868
	1. Statthaftigkeit . . . . .	1868
	2. Form . . . . .	1868
	3. Frist . . . . .	1869
	4. Beschwerdeberechtigung . . . . .	1869
	5. Entscheidung über die Beschwerde . . . . .	1869
IX.	Rechtsbeschwerde . . . . .	1870
X.	Kosten . . . . .	1870
	1. Rechtsquellen . . . . .	1870
	2. Geschäftswert . . . . .	1870
	3. Festlegung des Verkehrswerts nach § 46 GNotKG . . . . .	1870
	4. Grundbuchgebühren . . . . .	1871
	5. Notargebühren . . . . .	1871
	6. Rechtsbehelfe gegen die Geschäftswert- und Kostenfestsetzung des Grundbuchamts . . . . .	1871
	7. Rechtsbehelf gegen den Kostenansatz des Notars . . . . .	1872
B.	Dingliches Wohnrecht . . . . .	1872

I.	Abgrenzung: Dienstbarkeit; Nießbrauch; Reallast – Wohnungseigentum; Miete . .	1872
II.	Gegenstand der Belastung; Entstehung des dinglichen Wohnrechts . . . . .	1874
III.	Berechtigte . . . . .	1875
IV.	Entgeltabreden; Wertsicherung . . . . .	1877
V.	Übertragung; Belastung des dinglichen Wohnrechts – Erlöschen . . . . .	1878
VI.	§ 1093 Abs. 2 BGB; insbesondere: Aufnahme eines Lebensgefährten . . . . .	1879
VII.	§ 1093 Abs. 3 BGB . . . . .	1879
C.	Nießbrauch. . . . .	1880
I.	Rechtliche Struktur; tatsächliche Bedeutung . . . . .	1880
II.	Rechtsbeziehungen zwischen Nießbraucher und Eigentümer; schuldrechtliches Grundgeschäft – weitere schuldrechtliche Abreden. . . . .	1882
III.	Entstehung des Nießbrauchs; Schutz des Nießbrauchers . . . . .	1884
IV.	Beendigung und Erlöschen . . . . .	1885
V.	Zwangsvollstreckung . . . . .	1885
	1. Gegen den Eigentümer. . . . .	1885
	2. Gegen den Nießbraucher . . . . .	1886
	3. Pflichten des Vermögensverwalters . . . . .	1886
VI.	Weitere Besonderheiten der Nießbrauchsbestellung . . . . .	1886
	1. Im Familienrecht. . . . .	1886
	2. Im Erbrecht . . . . .	1886
VII.	Nießbrauch an einem Vermögen/an einer Erbschaft . . . . .	1887
VIII.	Nießbrauch an einem Recht/an einer Forderung . . . . .	1887
D.	Erbbaurecht . . . . .	1887
I.	Gründe für die Wahl des Erbbaurechtes . . . . .	1888
II.	Grundprinzipien des Erbbaurechtes . . . . .	1888
	1. Erste Rangstelle für das Erbbaurecht . . . . .	1889
	2. Verbot der auflösenden Bedingung. . . . .	1889
	3. Keine einseitigen Beendigungsgründe. . . . .	1889
	4. Heimfall als Sanktion. . . . .	1889
	5. Einvernehmliche Aufhebung. . . . .	1890
	6. Beendigung des Erbbaurechtes durch Zeitablauf . . . . .	1890
	7. Sachenrechtsbereinigung und Erbbaurecht . . . . .	1890
III.	Gesetzlich zwingender Inhalt und Begründung des Erbbaurechts . . . . .	1890
	1. Zwingender Inhalt des Erbbaurechtes. . . . .	1890
	2. Haben eines Bauwerkes . . . . .	1891
	3. Das Eigentum am Bauwerk. . . . .	1891
	4. Bauwerk. . . . .	1891
	5. Bauwerk und Bestimmtheitsgrundsatz . . . . .	1891
	6. Belastungsgegenstand. . . . .	1891
	7. Erstreckung des Erbbaurechtes nur auf Grundstücksteilfläche . . . . .	1891
	8. Unbebaute Grundstücksfläche. . . . .	1892
	9. Gesamterbbaurecht . . . . .	1892
	10. Laufzeit . . . . .	1892
	11. Nachbarerbbaurecht . . . . .	1892
	12. Bedingungen, § 1 Abs. 4 ErbbauRG . . . . .	1892
	13. Unwirksame Aufhebungsverpflichtung, § 1 Abs. 4 S. 2 ErbbauRG . . . . .	1892
	14. Übertragung des Erbbaurechtes. . . . .	1893
IV.	Der fakultative Inhalt des Erbbaurechtes, §§ 2, 5, 27, 32 ErbbauRG . . . . .	1893
	1. Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Bauwerkes, § 2 Nr. 1 Erb- bauRG. . . . .	1893
	2. Versicherung und Wiederaufbau . . . . .	1894
	3. Öffentliche und privatrechtliche Lasten . . . . .	1894
	4. Heimfall . . . . .	1894

# Inhaltsverzeichnis

5.	Vertragsstrafen . . . . .	1894
6.	Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts, § 2 Nr. 6 ErbbauRG . . . . .	1895
7.	Ankaufsrecht des Erbbauberechtigten, § 2 Nr. 7 ErbbauRG . . . . .	1895
8.	Kaufzwang des Erbbauberechtigten . . . . .	1895
9.	Veräußerungs- und Belastungsbeschränkungen, §§ 5 – 7 ErbbauRG . . . . .	1896
	a) Sachlicher Bereich des Zustimmungserfordernisses . . . . .	1896
	b) Veräußerungsgeschäfte . . . . .	1897
	c) Belastung mit Verwertungsrechten . . . . .	1897
	d) Belastungen im Wege der Zwangsvollstreckung, § 8 ErbbauRG . . . . .	1897
	e) Durchsetzung des Zustimmungsanspruchs . . . . .	1897
	f) Gerichtliche Ersetzung der Zustimmung, § 7 Abs. 3 ErbbauRG . . . . .	1897
10.	Erbbauzins . . . . .	1898
	a) Der dingliche Erbbauzins, § 9 Abs. 1 S. 1 ErbbauRG, § 1105 BGB . . . . .	1898
	b) Der schuldrechtliche Erbbauzins . . . . .	1898
	c) Variabler und versteigerungsfester Erbbauzins, § 9 Abs. 1 S. 1 ErbbauRG, § 1105 BGB, § 9 Abs. 3 ErbbauRG . . . . .	1898
	aa) Der versteigerungsfeste Erbbauzins . . . . .	1899
	bb) Die versteigerungsfeste Erbbauzinsreallast . . . . .	1899
	d) Der feste Erbbauzins, § 9 Abs. 2 ErbbauRG a.F. . . . .	1900
	e) Das Preisklauselgesetz . . . . .	1900
	f) Wertsicherungsrecht bei Wohnungen, § 9a ErbbauRG . . . . .	1900
V.	Erste Rangstelle des Erbbaurechtes, § 10 ErbbauRG . . . . .	1901
	1. Rangrücktritt von Verwertungsrechten . . . . .	1901
	2. Rangrücktritt der Rechte Abteilung II, insbesondere von Dienstbarkeiten . . . . .	1901
	3. Heimfall des Erbbaurechtes, § 33 Abs. 1 S. 3 ErbbauRG . . . . .	1901
	4. Ausnahme von der ersten Rangstelle . . . . .	1901
VI.	Anwendung des Grundstücksrechts auf das Erbbaurecht, § 11 ErbbauRG . . . . .	1902
	1. Das Erbbaurecht als »juristisches Grundstück«. . . . .	1902
	2. Gesetzlicher Mindestinhalt des Erbbaurechtes . . . . .	1903
	3. Schuldrechtliches Grundgeschäft und Erbbaurecht . . . . .	1903
	4. Aufhebung eines Erbbaurechtes . . . . .	1903
	5. Inhalt des Erbbaurechtes und AGB-Kontrolle . . . . .	1903
	6. Wesentliche Bestandteile des Erbbaurechtes, § 12 ErbbauRG . . . . .	1903
	a) Das Bauwerk als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechtes . . . . .	1903
	b) Erlöschen des Erbbaurechtes . . . . .	1904
	7. Das Erbbaugrundbuch, § 14 ErbbauRG . . . . .	1904
	8. Mündelsichere Hypothek . . . . .	1904
	9. Beendigung des Erbbaurechtes . . . . .	1904
	a) Vertragliche Aufhebung, § 26 ErbbauRG . . . . .	1904
	b) Beendigung durch Zeitablauf, § 27 ErbbauRG . . . . .	1905
	aa) Gesetzliches Erlöschen durch Zeitablauf . . . . .	1905
	bb) Erlöschen dinglicher Rechte am Erbbaurecht . . . . .	1905
	cc) Verlängerung des Erbbaurechtes, § 27 Abs. 3 ErbbauRG . . . . .	1905
	dd) Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechtes, § 31 ErbbauRG . . . . .	1906
	ee) Rang der Entschädigungsforderung, § 28 ErbbauRG . . . . .	1906
10.	Heimfall und Rechte Dritter, § 33 ErbbauRG . . . . .	1906
<b>Kapitel 27 Bauträgerrecht, Kaufrecht . . . . .</b>		<b>1908</b>
A.	Einleitung . . . . .	1909
B.	Rechtsnatur des Bauträgervertrages . . . . .	1910
I.	Bauträgervertrag als Kombinationsvertrag . . . . .	1910
	1. Grundlagen . . . . .	1910

	a)	Kaufvertragliches Element . . . . .	1910
	b)	Werkvertragliches Element . . . . .	1911
	c)	Geschäftsbesorgungsvertragliches Element. . . . .	1911
	d)	Anwendung vertragsbestandteilstypischer Normen und Kollisionsausgleich. . . . .	1911
	2.	Abweichende Individualverträge . . . . .	1912
	a)	Divergenzen zwischen Eigentumsverschaffungsverpflichtungen . . . . .	1913
	b)	Divergenzen zwischen Herstellungsverpflichtungen . . . . .	1913
II.		Besondere Vertragsgestaltungen . . . . .	1913
	1.	Gebäudebezogene Herstellungsverpflichtungen bei Mehrhausanlagen . . . . .	1913
	2.	Verträge über bereits fertig gestellte Gebäude. . . . .	1913
	3.	Verkäufer-/Generalunternehmer- bzw. -übernehmer-Modell . . . . .	1914
C.		Vertragsschluss . . . . .	1915
	I.	Leistungspflichten der Parteien . . . . .	1915
	1.	Eigentumsverschaffungspflicht des Bauträgers . . . . .	1916
	a)	Inhalt . . . . .	1916
	b)	Änderungsvorbehalte . . . . .	1917
	c)	Verjährung . . . . .	1918
	2.	Werkvertragliche Herstellungspflicht des Bauträgers . . . . .	1918
	a)	Baubeschreibung . . . . .	1918
	aa)	Beschriebene Leistungen . . . . .	1918
	bb)	Nicht beschriebene, aber geschuldete Leistungen . . . . .	1919
	b)	Aufteilungsplan, Außenanlagenplan, Sondernutzungsplan. . . . .	1920
	c)	Prospekt/Exposé/Modell. . . . .	1920
	d)	Besonderheiten bei Altbausanierung. . . . .	1921
	e)	Verjährung . . . . .	1922
	f)	Verzug . . . . .	1922
	3.	Übergabe durch den Bauträger . . . . .	1923
	4.	Überreichen von Unterlagen/Nachweisen . . . . .	1923
	5.	Zahlungsverpflichtung des Erwerbers . . . . .	1923
	a)	Festlegung des Erwerbspreises . . . . .	1923
	b)	Zahlung nach Erfüllung der allgemeinen Voraussetzungen gem. § 3 Abs. 1 MaBV . . . . .	1924
	c)	Zahlung nach Baufortschritt (§ 3 Abs. 2 MaBV) . . . . .	1925
	d)	Vorauszahlung der Vergütung abweichend von § 3 Abs. 1 und Abs. 2 MaBV . . . . .	1927
	e)	Austausch der Sicherungssysteme. . . . .	1928
	f)	Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärung und Zahlungsbürgschaft des Erwerbers . . . . .	1928
	g)	Verjährung . . . . .	1929
	h)	Verzug . . . . .	1929
	6.	Vorvertragliche Pflichtverletzungen . . . . .	1930
	II.	Form . . . . .	1930
	III.	Inhaltskontrolle. . . . .	1931
	1.	Inhaltskontrolle nach §§ 307 ff. BGB. . . . .	1931
	a)	Allgemeine Geschäftsbedingungen . . . . .	1931
	b)	Bauträgervertrag als Verbrauchervertrag . . . . .	1932
	c)	Einzelfälle einer Inhaltskontrolle nach §§ 307 ff. BGB . . . . .	1932
	2.	Allgemeine Inhaltskontrolle . . . . .	1935
D.		Kündigung . . . . .	1935
E.		Abnahme . . . . .	1936
	I.	Grundlagen . . . . .	1936
	II.	Abnahmearten . . . . .	1937

# Inhaltsverzeichnis

---

III.	Abnahmevereigerung und Zustandsfeststellung . . . . .	1938
IV.	Abnahme Sondereigentum . . . . .	1938
V.	Abnahme Gemeinschaftseigentum . . . . .	1939
VI.	Abnahmeregelungen im Bauträgervertrag/der Gemeinschaftsordnung . . . . .	1939
VII.	Abnahme aufgrund Mehrheitsbeschlusses . . . . .	1941
F.	Ansprüche und Rechte wegen Mängeln . . . . .	1942
I.	Mangelbegriff . . . . .	1942
II.	Kaufvertragliche und werkvertragliche Mängelrechte . . . . .	1944
	1. Nacherfüllung . . . . .	1945
	2. Selbstvornahme . . . . .	1947
	3. Rücktritt . . . . .	1948
	4. Minderung . . . . .	1949
	5. Schadensersatz . . . . .	1949
	6. Aufwendungsersatz . . . . .	1951
	7. Ausschluss von Mängelrechten . . . . .	1951
III.	Darlegungs- und Beweislast bei Mängeln . . . . .	1951
IV.	Exkurs: Erstattung von Kosten eines Privatgutachtens . . . . .	1952
	1. Der materiell-rechtliche Anspruch auf Kostenerstattung . . . . .	1952
	2. Kostenerstattung im Kostenfestsetzungsverfahren . . . . .	1952
V.	Leistungsverweigerungs- und Zurückbehaltungsrecht . . . . .	1953
VI.	Verjährungsfristen für Mängelrechte . . . . .	1954
VII.	Verfolgung von Mängelrechten hinsichtlich des Sondereigentums . . . . .	1955
VIII.	Verfolgung von Mängelrechten hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums . . . . .	1955
	1. Aktivlegitimation und Prozessführungsbefugnis . . . . .	1956
	2. Ausübungsbefugnis/Prozessstandschaft der WEG und Beschlusskompetenz . . . . .	1958
	3. Rubrumsberichtigung bei Klage durch Erwerber . . . . .	1961
	4. Abtretung/Ermächtigung von Zweiterwerb . . . . .	1961
	5. Prozessstandschaft des Verwalters . . . . .	1961
	6. Abtretung von Ansprüchen gegen andere Baubeteiligte . . . . .	1962
	7. Ansprüche gegen Sachverständige . . . . .	1962
	8. Aufrechnung des Bauträgers mit restlichen Vergütungsansprüchen . . . . .	1963
	9. Exkurs: Anspruch auf erstmalige mangelfreie Herstellung von Gemeinschaftseigentum im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer . . . . .	1963
	10. Mängelrechte bei divergierenden Leistungspflichten . . . . .	1963
G.	MaBV-Bürgschaften . . . . .	1964
I.	MaBV-widrige Regelungen im Bauträgervertrag/Bürgschaftsvertrag . . . . .	1965
II.	Sicherungsumfang von Vorauszahlungsbürgschaften (§ 7 Abs. 1 Satz 3 MaBV) . . . . .	1965
III.	Sicherungsumfang von Austauschbürgschaften (§§ 7 Abs. 1, 3 Abs. 1 MaBV) . . . . .	1967
IV.	Erlöschen der Bürgschaftsschuld . . . . .	1967
V.	Verjährung der Bürgschaftsforderung . . . . .	1967
H.	Restfertigstellung des stecken gebliebenen Baus . . . . .	1968
I.	Begriffsbestimmung . . . . .	1968
II.	Beschlusskompetenz . . . . .	1968
III.	Kostentragung . . . . .	1969
I.	Kaufrecht . . . . .	1969
<b>Kapitel 28</b>	<b>Zivilrechtliche Verkehrssicherungspflicht . . . . .</b>	<b>1971</b>
A.	Grundsätzliches . . . . .	1971
B.	Mietrechtliche Verkehrssicherungspflicht . . . . .	1972
I.	Vertragliche Verkehrssicherungspflicht . . . . .	1972
II.	Verkehrssicherungspflichtige . . . . .	1973
III.	Übertragung auf Dritte . . . . .	1973

1.	Gesetzliche Verkehrssicherungspflicht . . . . .	1973
a)	Grundsätzliches . . . . .	1973
b)	Eignung des Dritten . . . . .	1974
c)	Wirksame und klare Absprachen . . . . .	1974
aa)	Allgemeines . . . . .	1974
bb)	Übertragung der Verkehrssicherungspflicht auf den Mieter . . . . .	1974
cc)	Unwirksamkeit der Übertragungsvereinbarung . . . . .	1975
d)	Einweisung des Dritten . . . . .	1976
e)	Überwachung . . . . .	1976
f)	Folgen . . . . .	1976
2.	Vertragliche Verkehrssicherungspflicht . . . . .	1977
IV.	Mitverschulden . . . . .	1977
C.	Wohnungseigentum . . . . .	1977
I.	Verkehrssicherungspflichtige . . . . .	1977
1.	Wohnungseigentümergeinschaft . . . . .	1977
2.	Wohnungseigentümer . . . . .	1978
3.	Verwalter . . . . .	1979
II.	Schuldrechtliche Verkehrssicherungspflicht . . . . .	1979
III.	Übertragung auf den Verwalter und auf Dritte . . . . .	1979
1.	Übertragung auf den Verwalter . . . . .	1979
2.	Übertragung auf Dritte . . . . .	1979
IV.	Haftung nach §§ 836 ff. BGB. . . . .	1980
D.	Darlegungs- und Beweislast . . . . .	1980
E.	Einzelfälle . . . . .	1980
<b>Kapitel 29 Versicherungen . . . . .</b>		<b>1985</b>
A.	Vorbemerkungen . . . . .	1985
B.	Systematisierung der Versicherungsformen . . . . .	1986
C.	Darstellung einzelner Versicherungsprodukte . . . . .	1987
I.	Gebäudeversicherung . . . . .	1987
II.	Haftpflichtversicherung . . . . .	1988
III.	Hausratversicherung . . . . .	1989
IV.	Glasversicherung . . . . .	1990
V.	Rechtsschutzversicherung . . . . .	1991
D.	Haftung und Versicherung von Schäden . . . . .	1992
I.	Grundsätzliches und Beispiele . . . . .	1992
II.	Übergang von Ersatzansprüchen – Regress(verzicht) . . . . .	1993
1.	Grundsätzliches . . . . .	1993
2.	Regressverzicht . . . . .	1993
3.	Regressverzicht der Feuerversicherer . . . . .	1994
III.	Repräsentantenhaftung . . . . .	1994
IV.	Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch . . . . .	1995
E.	Besonderheiten beim Wohnungseigentum . . . . .	1995
F.	Betriebskosten bei vermietetem Wohn- und Gewerberaum . . . . .	1996
<b>Teil 4 Miet- und wohnungseigentumsrechtliche Bezüge zum öffentlichen Recht einschließlich Steuerrecht . . . . .</b>		<b>1999</b>
<b>Kapitel 30 Verwaltungsrecht . . . . .</b>		<b>2001</b>
A.	Wohnungsbindungsgesetz . . . . .	2002
I.	Regelungsgegenstand und Anwendungsbereich . . . . .	2002
1.	Regelungsgegenstand . . . . .	2002

# Inhaltsverzeichnis

---

2.	Anwendungsbereich des Wohnungsbindungsgesetzes	2003
3.	Zweckbestimmung	2004
a)	Grundsätzliches	2004
b)	Belegungsbindung	2004
c)	Kündigungsschutz	2005
d)	Untervermietung	2005
II.	Miethöhe	2005
1.	Kostenmiete	2005
a)	Allgemeines	2005
b)	Begriff der Kostenmiete (§ 8 Abs. 1 WoBindG)	2006
c)	Rechtsfolge bei Verstößen gegen die Preisbindung (§ 8 Abs. 2 WoBindG)	2007
d)	Regelung des § 8 Abs. 3 WoBindG – Vergleichsmiete	2008
e)	Auskunftspflicht (§ 8 Abs. 4 WoBindG)	2008
f)	Preisbindung (§ 8 Abs. 5 WoBindG)	2009
2.	Einmalige Mieterleistungen	2009
a)	Allgemeines	2009
b)	Grundsätzliches Verbot einmaliger Leistungen (§ 9 Abs. 1 WoBindG)	2009
c)	Ausnahmen	2010
d)	Koppelungsgeschäfte (§ 9 Abs. 6 WoBindG)	2012
e)	Rückerstattungsanspruch (§ 9 Abs. 7, 8 WoBindG)	2013
III.	Mieterhöhung	2013
1.	Voraussetzungen für die Wirksamkeit der einseitigen Mieterhöhung (§ 10 Abs. 1 WoBindG)	2013
a)	Materielle Voraussetzungen (§ 10 Abs. 1 Satz 1 WoBindG)	2013
b)	Formelle Voraussetzungen (§ 10 Abs. 1 Satz 2 bis 4 WoBindG)	2015
c)	Schriftform (§ 10 Abs. 1 Satz 1 und 5 WoBindG)	2016
2.	Rückforderung von rechtsgrundlos erbrachten Leistungen	2017
a)	Anspruch	2017
b)	Verjährung	2017
3.	Erhöhung von Umlagen (§ 10 Abs. 1 WoBindG)	2017
4.	Wirkung der Erhöhungserklärung (§ 10 Abs. 2 WoBindG)	2018
5.	Einsicht in Unterlagen (§ 10 Abs. 3 WoBindG)	2019
6.	Ausschluss der Erhöhung (§ 10 Abs. 4 WoBindG)	2019
7.	Sonderkündigungsrecht	2019
8.	Mieterhöhung nach Ablauf der Preisbindung	2020
IV.	Maßnahmen bei Fehlbelegungen	2020
1.	Allgemeines	2020
2.	Kündigungsverlangen (§ 4 Abs. 8 Satz 1 WoBindG)	2021
3.	Räumungsanordnung (§ 4 Abs. 8 Satz 2 WoBindG)	2021
4.	Sanktionen	2022
5.	Heilung	2022
V.	Verstöße gegen die Vorschriften des WoBindG	2022
1.	Maßnahmen bei Gesetzesverstößen (§ 25 WoBindG)	2022
2.	Ordnungswidrigkeiten (§ 26 WoBindG)	2023
B.	Wohnraumförderungsgesetz	2024
I.	Anwendungsbereich	2024
II.	Öffentlich-rechtliche Beschränkungen	2024
III.	Miethöhe	2024
IV.	Mieterhöhung	2024
V.	Maßnahmen bei Fehlbelegungen	2025
VI.	Verstöße gegen die Vorschriften des WoFG	2025
C.	Wohngeldgesetz und »Hartz IV«	2025



I.	Gesetzeszweck . . . . .	2025
II.	Abgrenzung . . . . .	2025
III.	Wohngeld . . . . .	2026
	1. Anspruchsvoraussetzungen . . . . .	2026
	a) Bedarf . . . . .	2026
	b) Antrag . . . . .	2026
	c) Haushaltsmitglieder und gemeinsamer Haushalt . . . . .	2027
	d) Wohnraum. . . . .	2027
	e) Geltungsbereich . . . . .	2027
	f) Bewilligungszeitraum . . . . .	2028
	g) Ablehnungsgründe, Änderung und Wegfall des Anspruchs . . . . .	2028
	h) Mitteilungs- und Auskunftspflichten, Bußgeldvorschrift . . . . .	2029
	2. Berechnung der Anspruchshöhe . . . . .	2029
	a) Tabellen und Formel . . . . .	2029
	b) Miete und Belastung . . . . .	2029
	c) Haushaltsgröße und Höchstbeträge . . . . .	2030
	d) Jahres- und Gesamteinkommen. . . . .	2030
	e) Zahlung. . . . .	2031
IV.	»Hartz IV« und andere Transferleistungen. . . . .	2031
D.	Öffentlich-rechtliche Bezüge bei der Planung, Errichtung, Nutzung, Änderung und dem Abriss von Wohn- oder Gewerberaum. . . . .	2032
	I. Planung . . . . .	2032
	1. Bauvorbescheid. . . . .	2032
	2. Baugenehmigungsbescheid . . . . .	2033
	3. Rechtsmittel des Bauherrn und dessen vorläufiger gerichtlicher Rechtsschutz. . . . .	2036
	4. Rechtsmittel des Nachbarn und dessen vorläufiger gerichtlicher Rechtsschutz . . . . .	2037
	5. Bedeutung der Abgeschlossenheitsbescheinigung bei Bildung von Wohnungseigentum . . . . .	2041
	II. Öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen. . . . .	2042
	1. Zweckentfremdung . . . . .	2042
	2. Nutzungsuntersagungen . . . . .	2044
	III. Ansprüche von Wohnungseigentümern oder Mietern bei öffentlich-rechtlichen Fehlern . . . . .	2045
	1. Ansprüche der Wohnungseigentümer gegenüber dem Bauträger. . . . .	2045
	2. Ansprüche der Wohnungseigentümer untereinander. . . . .	2047
	3. Ansprüche des Mieters gegenüber dem Vermieter. . . . .	2048
	4. Ansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter. . . . .	2048
	IV. Bauliche Veränderungen. . . . .	2049
	1. Öffentlich-rechtliche Genehmigungen . . . . .	2049
	2. Dachausbau . . . . .	2050
	3. Zusammenlegung von Wohnungen . . . . .	2051
	V. Abriss von Wohn- oder Gewerberäumen. . . . .	2051
	1. Abrissgenehmigung . . . . .	2051
	2. Abriss als Grund für die Beendigung eines qualifizierten Wohnraumzeitmiet- vertrages (§ 575 BGB) . . . . .	2051
	3. Abriss als Grund für Verwertungskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) . . . . .	2052
E.	Der Energieausweis nach EnEV 2014 – mietrechtliche Aspekte . . . . .	2052
	I. Der Energieausweis nach EnEV 2014. . . . .	2052
	1. Gesetzliche Rahmenbedingungen der EnEV 2014 . . . . .	2052
	2. Anwendungsbereich der EnEV 2014 . . . . .	2053
	3. Inhalt und Aufbau der Energieausweise . . . . .	2053
	4. Arten des Energieausweises . . . . .	2054
	5. Zutreffender Energieausweis . . . . .	2055

6.	Aussteller der Energieausweise . . . . .	2058
7.	Immobilienanzeigen . . . . .	2058
8.	Übergangsvorschriften für Energieausweise . . . . .	2060
9.	Sanktionen . . . . .	2060
II.	Mietrechtliche Aspekte. . . . .	2060
1.	Vorlage des Energieausweises. . . . .	2061
2.	Mietminderung und Schadensersatz. . . . .	2063
a)	Zugesicherte Eigenschaft . . . . .	2063
b)	Sachmangel . . . . .	2064
c)	Minderung . . . . .	2066
d)	Kenntnis . . . . .	2066
e)	Schadensersatz . . . . .	2067
3.	Modernisierung. . . . .	2067
a)	Anspruch auf Modernisierung (Mieter) . . . . .	2067
b)	Durchsetzung Modernisierung (Vermieter) . . . . .	2068
4.	Betriebskosten. . . . .	2068
	<b>Kapitel 31 Steuerrecht . . . . .</b>	<b>2070</b>
A.	Allgemeines . . . . .	2072
B.	Einkommensteuer. . . . .	2072
I.	Einkunftsarten und Einkunfts begriff . . . . .	2072
1.	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) . . . . .	2073
2.	Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften (§ 23 EStG) . . . . .	2073
3.	Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 15 EStG). . . . .	2073
II.	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) . . . . .	2073
1.	Einkunftserzielungsabsicht (Liebhaberei) . . . . .	2073
a)	Grundsätzliche Problematik . . . . .	2073
b)	Unentgeltliche Vermietung . . . . .	2074
c)	Entgeltliche Vermietung . . . . .	2074
d)	Teilentgeltliche Vermietung. . . . .	2074
e)	Angehörigen-Verträge . . . . .	2075
aa)	Zivilrechtliche Wirksamkeit . . . . .	2075
bb)	Tatsächliche Durchführung . . . . .	2075
cc)	Fremdvergleich. . . . .	2075
f)	Nießbrauchs-Verträge. . . . .	2076
aa)	Entgeltlich bestellter Nießbrauch. . . . .	2076
bb)	Unentgeltlich bestellter Nießbrauch. . . . .	2077
g)	Ferienwohnungen . . . . .	2077
aa)	Ausschließliche Vermietung . . . . .	2077
bb)	Zeitweise Vermietung und zeitweise Selbstnutzung . . . . .	2078
cc)	Leerstand. . . . .	2078
2.	Einkunftsermittlung . . . . .	2079
3.	Einnahmen. . . . .	2079
a)	Ursachenzusammenhang . . . . .	2079
b)	Zuflussprinzip. . . . .	2079
aa)	Grundsatz . . . . .	2079
bb)	Ausnahmen . . . . .	2079
aaa)	Regelmäßig wiederkehrende Einnahmen . . . . .	2079
bbb)	Verteilungswahlrecht für Vorauszahlungen . . . . .	2080
c)	Einnahmen-ABC. . . . .	2080
4.	Werbungskosten . . . . .	2082
a)	Ursachenzusammenhang . . . . .	2083

b)	Abflussprinzip . . . . .	2083
aa)	Grundsatz . . . . .	2083
bb)	Ausnahmen . . . . .	2083
aaa)	Regelmäßig wiederkehrende Ausgaben . . . . .	2084
bbb)	Verteilungspflicht für Vorauszahlungen . . . . .	2084
c)	WEG-Instandhaltungsrücklage . . . . .	2084
d)	Abgrenzung Erhaltungs-/Herstellungsaufwand . . . . .	2085
aa)	Erhaltung . . . . .	2085
bb)	Herstellung . . . . .	2085
cc)	Abgrenzung . . . . .	2086
e)	Anschaffungsnahe Aufwendungen . . . . .	2086
f)	Verteilung größeren Erhaltungsaufwands gem. § 82b EStDV . . . . .	2087
g)	Abschreibungen . . . . .	2087
aa)	§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 EStG . . . . .	2088
bb)	§ 7 Abs. 5 EStG . . . . .	2088
cc)	§ 7b EStG . . . . .	2088
dd)	§ 7c EStG . . . . .	2089
ee)	§ 7h EStG . . . . .	2090
ff)	§ 7i EStG . . . . .	2090
gg)	§ 7k EStG . . . . .	2090
hh)	Sonstige Abschreibungsmöglichkeiten . . . . .	2090
h)	Abschreibungsmodelle . . . . .	2090
aa)	Bauherr/Erwerber . . . . .	2091
bb)	Werbungskosten/Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten . . . . .	2091
i)	Leerstandszeiten . . . . .	2092
j)	Werbungskosten-ABC . . . . .	2092
5.	Auslandsbezug . . . . .	2094
a)	Inlandsimmobilien von Steuerausländern . . . . .	2094
b)	Ausländischer Grundbesitz . . . . .	2094
III.	Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften (§ 23 EStG) . . . . .	2095
1.	10-Jahres-Frist . . . . .	2095
2.	Einkunftsermittlung . . . . .	2095
IV.	Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 15 EStG) . . . . .	2096
1.	Originärer Gewerbebetrieb . . . . .	2096
2.	Gewerbebetrieb kraft Rechtsform . . . . .	2096
3.	Betriebsaufspaltung . . . . .	2097
4.	Gewerblicher Grundstückshandel . . . . .	2097
a)	Nutzungsdauer vor der Veräußerung . . . . .	2098
b)	Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr . . . . .	2098
c)	Drei-Objekt-Grenze . . . . .	2098
aa)	Geschenke/geerbte Immobilien . . . . .	2098
bb)	Zu eigenen Wohnzwecken genutzte Immobilien . . . . .	2099
cc)	Veräußerungen durch Ehegatten . . . . .	2099
dd)	Beteiligung an Grundstücksgesellschaften . . . . .	2099
d)	Sonderfälle . . . . .	2099
C.	Bauleistungssteuer . . . . .	2100
I.	Begriff der Bauleistung . . . . .	2100
II.	Abzugsverpflichteter . . . . .	2100
III.	Leistender . . . . .	2101
IV.	Abstandnahme vom Steuerabzug . . . . .	2101
1.	Freistellungsbescheinigung . . . . .	2101
2.	Bagatelregelung (Freigrenze) . . . . .	2101
3.	Zweiwohnungsregelung . . . . .	2101

# Inhaltsverzeichnis

---

	4. Entstehung, Fälligkeit und Anmeldung des Abzugsbetrages . . . . .	2102
	5. Abrechnung mit dem Bauunternehmer. . . . .	2102
	V. Haftung . . . . .	2102
D.	Gewerbsteuer . . . . .	2102
	1. Besteuerungsgegenstand . . . . .	2102
	2. Besteuerungsausnahmen. . . . .	2102
	3. Berechnung der Steuer . . . . .	2103
	a) Bemessungsgrundlage . . . . .	2103
	b) Erweiterte Kürzung für Grundstücksunternehmen . . . . .	2103
	c) Freibeträge, Steuermesszahl und Steuermessbetrag . . . . .	2104
	d) Hebesätze. . . . .	2104
	4. Steuerschuldner. . . . .	2105
	5. Entstehung und Fälligkeit. . . . .	2105
	6. Einkommensteuerliche Anrechnung. . . . .	2105
E.	Umsatzsteuer . . . . .	2106
	1. Art und Umfang von Vermietungsleistungen . . . . .	2106
	2. Steuerfreiheit gem. § 4 Nr. 12 UStG . . . . .	2107
	3. Option zur Steuerpflicht gem. § 9 UStG . . . . .	2107
	a) materiell-rechtliche Voraussetzungen . . . . .	2107
	b) formelle Voraussetzungen . . . . .	2108
	4. Berechnung der Steuer . . . . .	2108
	a) Bemessungsgrundlage . . . . .	2108
	b) Steuersätze . . . . .	2109
	5. Vorsteuerabzug gem. § 15 UStG . . . . .	2109
	6. Vorsteuerkorrektur gem. § 15a UStG. . . . .	2109
	7. Geschäftsveräußerung im Ganzen . . . . .	2110
	8. Steuerschuldner. . . . .	2112
	9. Entstehung und Fälligkeit. . . . .	2113
	10. Pflicht zur Ausstellung von Rechnungen . . . . .	2113
	11. Pflicht zur Aufbewahrung von Rechnungen . . . . .	2114
F.	Grunderwerbsteuer. . . . .	2114
	1. Besteuerungsgegenstand . . . . .	2114
	2. Besteuerungsausnahmen. . . . .	2114
	3. Gesellschaftsrechtlich vermittelte Erwerbstatbestände . . . . .	2115
	a) Personengesellschaften . . . . .	2115
	b) Kapitalgesellschaften . . . . .	2116
	c) Konzerne . . . . .	2116
	4. Berechnung der Steuer . . . . .	2116
	5. Steuerschuldner. . . . .	2117
	6. Entstehung und Fälligkeit. . . . .	2117
G.	Erbschaft-/Schenkungsteuer . . . . .	2118
	1. Besteuerungsgegenstand . . . . .	2118
	2. Bewertung des Erwerbs . . . . .	2118
	a) Steuerliches Privatvermögen . . . . .	2118
	b) Steuerliches Betriebsvermögen. . . . .	2120
	3. Berechnung der Steuer . . . . .	2121
	a) Steuerklassen . . . . .	2121
	b) Freibeträge . . . . .	2121
	c) Steuersätze . . . . .	2122
	4. Steuerschuldner. . . . .	2122
	5. Entstehung und Fälligkeit. . . . .	2122
H.	Grundsteuer . . . . .	2122
	1. Besteuerungsgegenstand . . . . .	2122

2.	Besteuerungsausnahmen . . . . .	2123
3.	Berechnung der Steuer . . . . .	2123
a)	Bemessungsgrundlage . . . . .	2123
b)	Steermesszahl und Steermessbetrag . . . . .	2123
c)	Hebesatz . . . . .	2123
4.	Steuerschuldner. . . . .	2124
5.	Entstehung und Fälligkeit. . . . .	2124
I.	Zweitwohnungsteuer . . . . .	2124
1.	Besteuerungsgegenstand . . . . .	2124
2.	Besteuerungsausnahmen . . . . .	2124
3.	Berechnung der Steuer . . . . .	2125
a)	Bemessungsgrundlage . . . . .	2125
b)	Steuersätze . . . . .	2125
4.	Steuerschuldner. . . . .	2125
5.	Entstehung und Fälligkeit. . . . .	2125
J.	Kapitalertragsteuer in WEG Fällen . . . . .	2125
1.	Besteuerungsgegenstand . . . . .	2125
2.	Berechnung der Steuer . . . . .	2126
a)	Bemessungsgrundlage . . . . .	2126
b)	Steuersatz . . . . .	2126
3.	Steuerschuldner. . . . .	2127
K.	Einzelfragen . . . . .	2127
1.	Arbeitszimmer . . . . .	2127
a)	Häusliches Arbeitszimmer. . . . .	2127
b)	Betriebsstätte . . . . .	2128
c)	Vermietung an Arbeitgeber . . . . .	2128
2.	Über-Kreuz-Vermietung. . . . .	2128
3.	Mietereinbauten . . . . .	2129
4.	Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen . . . . .	2130
a)	Leistungen nach § 35a EStG. . . . .	2130
aa)	Haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnis (§ 35a Abs. 1 EStG) . . . . .	2130
bb)	Haushaltsnahe Dienstleistung (§ 35a Abs. 2 EStG) . . . . .	2130
cc)	Haushaltsnahe Handwerkerleistung (§ 35a Abs. 3 EStG) . . . . .	2131
b)	Begünstigte Aufwendungen. . . . .	2131
aa)	Umfang der begünstigten Aufwendungen. . . . .	2131
bb)	Ausschluss der Aufwendungen . . . . .	2132
cc)	Steuerminderung . . . . .	2132
c)	Anspruchsberechtigte . . . . .	2132
aa)	Mieter als Anspruchsberechtigter. . . . .	2133
bb)	Wohnungseigentümer als Anspruchsberechtigter . . . . .	2133
d)	Verpflichtung des Vermieters oder Wohnungseigentumsverwalters . . . . .	2133
aa)	Nebenkostenabrechnung . . . . .	2133
bb)	Wohngeldabrechnung . . . . .	2134
cc)	Zeitpunkt der Erstellung . . . . .	2134
5.	Steuerermäßigung für energetische Sanierungsmaßnahmen . . . . .	2134
<b>Teil 5 Miet- und wohnungseigentumsrechtliche Besonderheiten des Verfahrens-, Vollstreckungs- und Gebührenrechts . . . . .</b>		2137
<b>Kapitel 32 Mietrecht . . . . .</b>		2139
A.	Verfahrensrecht. . . . .	2142
I.	Zuständigkeit . . . . .	2142

# Inhaltsverzeichnis

---

1.	Die ausschließliche örtliche Zuständigkeit des Amtsgerichts bei Wohnraum- miete nach § 29a ZPO. . . . .	2142
2.	Die sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts nach § 23 GVG. . . . .	2145
a)	Streitigkeiten über Wohnraummietverhältnis nach § 23 Nr. 2a GVG . . .	2145
aa)	Vertragstypen . . . . .	2148
aaa)	Mischmietvertrag . . . . .	2148
bbb)	Werkmietwohnung . . . . .	2148
ccc)	Werkdienstwohnung . . . . .	2148
ddd)	Pacht . . . . .	2148
eee)	Betreutes Wohnen . . . . .	2149
bb)	Klagearten . . . . .	2149
aaa)	Räumungsklagen . . . . .	2149
bbb)	Klagen auf Zustimmung zur Mieterhöhung . . . . .	2149
ccc)	Zahlungsklagen . . . . .	2149
ddd)	Feststellungsklagen . . . . .	2150
eee)	Fortsetzung des Mietverhältnisses . . . . .	2150
fff)	Auskunftsklagen . . . . .	2150
b)	Gewerbliche Mietverhältnisse/Pachtverhältnisse . . . . .	2150
c)	Streitigkeiten in Wohnungseigentumssachen nach § 23 Nr. 2c GVG . . .	2150
aa)	Das wohnungseigentumsrechtliche Verfahren als Streitiges Verfah- ren nach der ZPO. . . . .	2150
bb)	Anwendungsbereich . . . . .	2150
d)	Verbindung mit anderen Ansprüchen . . . . .	2151
aa)	Mietsachen. . . . .	2151
bb)	Wohnungseigentumssachen . . . . .	2151
3.	Die internationale Zuständigkeit nach Art. 24 Nr. 1 EuGVVO . . . . .	2151
a)	Geltungsbereich der Vorschrift . . . . .	2151
b)	Bedeutung der Vorschrift . . . . .	2152
c)	Verfahren, welche die Miete oder Pacht von unbeweglichen Sachen zum Gegenstand haben (Art. 24 Nr. 1 S. 1 EuGVVO) . . . . .	2152
d)	Kurzfristige Gebrauchsüberlassungsverträge (Art. 24 Nr. 1 S. 2 EuG- VVO) . . . . .	2153
II.	Fortsetzung des Mietverhältnisses in Härtefällen auch ohne Antrag. . . . .	2154
1.	Normzweck und wesentlicher Inhalt von § 308a ZPO . . . . .	2154
2.	Voraussetzungen . . . . .	2154
3.	Folgen . . . . .	2154
4.	§ 308a ZPO bei Säumnis des Beklagten . . . . .	2155
5.	Widerklage/selbstständige Klage auf Fortsetzung . . . . .	2155
6.	Vorläufige Vollstreckbarkeit. . . . .	2155
7.	Kosten . . . . .	2155
8.	Streitwert . . . . .	2155
9.	Rechtsmittel . . . . .	2155
III.	Berufung und Revision . . . . .	2156
1.	Berufung (§§ 511 ff. ZPO). . . . .	2156
a)	Berufungssumme als Zulässigkeitsvoraussetzung (§ 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) . . . . .	2156
b)	Zulassung der Berufung . . . . .	2158
c)	Fristen: Berufungseinlegung/Berufungsbegründung . . . . .	2159
2.	Revision (§§ 542 ff. ZPO) . . . . .	2161
3.	Nichtzulassungsbeschwerde (§ 544 ZPO) . . . . .	2165
IV.	Urkundenprozess (§§ 592 ff. ZPO) . . . . .	2166
1.	Prozessuale Besonderheiten des Urkundenprozesses . . . . .	2166
2.	Beweisführung durch Urkunden . . . . .	2169

	3. Urkundenprozess in der Berufungsinstanz . . . . .	2170
	4. Mietrechtliche Besonderheiten im Urkundenprozess . . . . .	2171
V.	Einstweilige Verfügung . . . . .	2175
	1. Arten . . . . .	2175
	2. Verfahren . . . . .	2176
	3. Voraussetzungen . . . . .	2176
	a) Verfügungsanspruch . . . . .	2176
	b) Verfügungsgrund . . . . .	2176
	4. Einzelfälle . . . . .	2177
	5. Sonderregelungen für die Räumung von Wohnraum (§ 940a ZPO) . . . . .	2187
	a) § 940a Abs. 1 ZPO . . . . .	2187
	b) § 940a Abs. 2 ZPO . . . . .	2188
	c) § 940a Abs. 3 ZPO . . . . .	2192
	d) Verfahren und Entscheidung . . . . .	2193
	6. Exkurs: Sicherungsanordnung nach § 283a ZPO . . . . .	2194
	7. Einstweilige Verfügung auf Räumung von Geschäftsraum . . . . .	2199
	8. Streitwert . . . . .	2201
VI.	Prozesskosten . . . . .	2202
	1. Grundsätze der Kostenentscheidung . . . . .	2202
	2. Möglichkeit einer abweichenden Kostenentscheidung gem. § 93b ZPO . . . . .	2206
	a) Der Räumungsklage wird stattgegeben . . . . .	2207
	b) Die Räumungsklage wird abgewiesen . . . . .	2207
	3. Anerkenntnis und Räumungsfrist . . . . .	2208
	a) Umfang und Zeitpunkt des Anerkenntnisses . . . . .	2208
	b) Konkretisierung des Fortsetzungsbegehrens oder des Räumungsfristverlangens . . . . .	2208
	4. Rechtsbehelfe . . . . .	2210
	5. Selbstständiges Beweisverfahren . . . . .	2210
VII.	Die Parteien im Mietprozess . . . . .	2211
	1. Personenmehrheit auf Vermieter- oder Mieterseite/Lebenspartner . . . . .	2211
	2. Untermieter . . . . .	2215
	3. BGB-Gesellschaft – Wohngemeinschaft . . . . .	2216
	4. Echte Gemeinschaften . . . . .	2218
	a) Bauherrngemeinschaft . . . . .	2218
	b) Erbengemeinschaft . . . . .	2218
	c) Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) . . . . .	2218
	5. Hausverwalter . . . . .	2219
	6. Insolvenzverwalter . . . . .	2221
	7. Nachlassverwalter, Testamentsvollstrecker, Zwangsverwalter . . . . .	2222
	8. Nießbrauch-, Erbbauberechtigter . . . . .	2223
	9. Rechtsnachfolge auf Vermieterseite . . . . .	2223
VIII.	Sonstige prozessuale Besonderheiten im Mietprozess . . . . .	2226
	1. Keine Terminverlegung in beschleunigungsbedürftigen Verfahren . . . . .	2226
	a) Allgemeines . . . . .	2226
	b) Bedeutung von § 227 Abs. 3 ZPO . . . . .	2227
	c) Ausnahmen bei beschleunigungsbedürftigen Verfahren . . . . .	2228
	d) Streitigkeiten wegen Zurückbehaltung eingebrachter Sachen . . . . .	2228
	e) Terminverlegung bei mehreren Ansprüchen . . . . .	2228
	2. Vorläufige Vollstreckbarkeit von Urteilen in Mietsachen ohne Sicherheitsleistung . . . . .	2229
	3. Verbot von Schiedsgerichtsvereinbarungen . . . . .	2230
	4. Zuständigkeit des Familiengerichts . . . . .	2231
	a) Begriff: Familiensache/Familiengericht . . . . .	2231

# Inhaltsverzeichnis

---

	b) Lebenspartnerschaften . . . . .	2233
B.	Zwangsvollstreckung – mietrechtliche Besonderheiten . . . . .	2234
I.	Zwangsräumung (§§ 885 f. ZPO) . . . . .	2234
	1. Voraussetzungen der Zwangsräumung . . . . .	2234
	a) Vollstreckungstitel . . . . .	2234
	aa) Räumungsurteil (§ 704 ZPO) . . . . .	2237
	bb) Räumungsvergleich (§ 794 Abs. 1 Nr. 1 ZPO) . . . . .	2238
	cc) Sonstige Vollstreckungstitel . . . . .	2241
	dd) Verwirkung, Vertragsfortsetzung, Vertragserneuerung . . . . .	2242
	b) Vollstreckungsklausel und Zustellung des Vollstreckungstitels . . . . .	2243
	c) Antrag des Gläubigers . . . . .	2243
	d) Ablauf eines Kalendertags (insb. bei Räumungsfrist) . . . . .	2244
	e) Durchsuchungsanordnung . . . . .	2244
	2. Durchführung der Zwangsräumung . . . . .	2244
	a) Amtspflichten des Gerichtsvollziehers . . . . .	2244
	b) Aus-dem-Besitz-Setzen des Schuldners und Besitzeinweisung des Gläubigers (§ 885 Abs. 1 ZPO) . . . . .	2245
	c) Räumungsgut (§ 885 Abs. 2 bis 5 ZPO) . . . . .	2245
	aa) Wegschaffung, Aushändigung . . . . .	2246
	bb) Verwahrung . . . . .	2247
	cc) Verwertung, Vernichtung . . . . .	2247
	dd) Herausgabe . . . . .	2248
	d) Berliner Räumung (§ 885a ZPO) . . . . .	2249
II.	Räumungsfrist nach § 721 ZPO . . . . .	2251
	1. Normzweck und wesentlicher Inhalt . . . . .	2251
	2. Anwendungsbereich . . . . .	2252
	a) Erkenntnis auf Räumung von Wohnraum . . . . .	2252
	b) Ausschlussstatbestände des § 721 Abs. 7 ZPO . . . . .	2254
	3. Zuständigkeit . . . . .	2255
	4. Entscheidung von Amts wegen oder auf Antrag . . . . .	2256
	a) Urteilsverfahren . . . . .	2256
	b) Beschlussverfahren . . . . .	2258
	c) Einstweilige Anordnungen . . . . .	2260
	5. Materielle Voraussetzungen für die Gewährung einer Räumungsfrist: Interessenabwägung . . . . .	2260
	6. Gewährung einer Räumungsfrist nach § 721 Abs. 1 ZPO . . . . .	2266
	a) Tenor . . . . .	2266
	b) Dauer der Räumungsfrist . . . . .	2266
	c) Rechtliche Folgen der Gewährung einer Räumungsfrist . . . . .	2268
	7. Gewährung einer Räumungsfrist nach § 721 Abs. 2 ZPO . . . . .	2268
	8. Verlängerung oder Verkürzung einer Räumungsfrist nach § 721 Abs. 3 ZPO . . . . .	2268
	9. Auswirkungen eines Verzichts auf Räumungsschutz . . . . .	2270
	10. Kostenentscheidung . . . . .	2270
	a) Urteil . . . . .	2270
	b) Beschluss . . . . .	2270
	11. Rechtsmittel . . . . .	2271
	a) Urteil . . . . .	2271
	b) Beschluss . . . . .	2272
III.	Räumungsfrist nach § 794a ZPO . . . . .	2272
	1. Normzweck und wesentlicher Inhalt des § 794a ZPO . . . . .	2272
	2. Anwendungsbereich des § 794a ZPO . . . . .	2272
	3. Formelle Voraussetzungen/Zuständigkeit . . . . .	2274
	4. Materielle Voraussetzungen . . . . .	2274



IV.	Zwangsvollstreckung zur Erwirkung der Herausgabe sonstiger Sachen und zur Erwirkung von Handlungen oder Unterlassungen (§§ 883 ff. ZPO) . . . . .	2274
V.	Zwangsvollstreckung wegen Geldforderungen (§§ 802a ff. ZPO) . . . . .	2275
	1. Vermögensauskunft und Vermögensverzeichnis (§§ 802c ff. ZPO) . . . . .	2275
	2. Schuldnerverzeichnis (§§ 882b ff. ZPO) . . . . .	2277
VI.	Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO . . . . .	2277
	1. Normzweck und Anwendungsbereich . . . . .	2278
	2. Anordnungsverfahren . . . . .	2279
	a) Antrag . . . . .	2279
	b) Antragsfrist in Räumungssachen (§ 765a Abs. 3 ZPO) . . . . .	2280
	c) Rechtsschutzbedürfnis . . . . .	2281
	d) Gerichtliche Zuständigkeit . . . . .	2281
	3. Materielle Voraussetzungen einer Vollstreckungsschutzanordnung . . . . .	2283
	a) Zur sittenwidrigen Härte im Allgemeinen . . . . .	2283
	b) Drohende Obdachlosigkeit/Unzumutbarkeit eines Zwischenzugs . . . . .	2284
	c) Schwangerschaft/Entbindung . . . . .	2285
	d) Suizidgefahr . . . . .	2285
	aa) Konkrete Gefahr der Selbsttötung . . . . .	2285
	bb) Darlegungslast des Schuldners und Beweiserhebung . . . . .	2287
	cc) Wahl der Rechtsfolge unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit . . . . .	2289
	e) Sonstige Fälle der Gesundheitsgefährdung . . . . .	2293
	f) Gefährdung der beruflichen Existenz . . . . .	2293
	g) Sonstige Härtegründe . . . . .	2294
	h) Würdigung der Gläubigerinteressen . . . . .	2294
	4. Entscheidung . . . . .	2295
	a) Grundsatz . . . . .	2295
	b) Rechtliche Folgen der Gewährung von Vollstreckungsschutz . . . . .	2296
	c) Vorläufige Maßnahmen durch den Gerichtsvollzieher (§ 765a Abs. 2 ZPO) . . . . .	2296
	d) Aufhebung oder Änderung bei veränderter Sachlage (§ 765a Abs. 4 ZPO) . . . . .	2296
	5. Rechtsbehelfe . . . . .	2297
	6. Kosten, Gebühren und Streitwert . . . . .	2298
VII.	Kosten der Zwangsvollstreckung (§ 788 ZPO) . . . . .	2298
C.	Verbraucherstreitbeilegungsgesetz . . . . .	2299
	I. Anwendungsbereich . . . . .	2299
	II. Streitbeilegungsverfahren . . . . .	2300
	III. Abschluss des Streitbeilegungsverfahrens . . . . .	2302
	IV. Kosten . . . . .	2303
	V. Informationspflichten des Unternehmers . . . . .	2303
	<b>Kapitel 33 Immobilienzwangsvollstreckung*</b> . . . . .	2305
A.	Immobilienvollstreckung als Einzelzwangsvollstreckung . . . . .	2309
	I. Vorbemerkungen . . . . .	2309
	II. Gegenstand der Immobilienvollstreckung . . . . .	2309
	III. Gemeinsame Verfahrensvoraussetzungen . . . . .	2310
	1. Allgemeine Prozessvoraussetzungen . . . . .	2310
	2. Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung . . . . .	2310
	a) Allgemeine Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung . . . . .	2310
	aa) Vollstreckungstitel . . . . .	2310
	bb) Parteienidentität . . . . .	2311
	cc) Vollstreckungsklausel . . . . .	2311

# Inhaltsverzeichnis

---

	dd) Zustellung . . . . .	2313
	b) Besondere Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung . . . . .	2314
	aa) Eintritt eines Kalendertages (§ 751 Abs. 1 ZPO) . . . . .	2314
	bb) Nachweis einer Sicherheitsleistung (§ 751 Abs. 2 ZPO) . . . . .	2315
	cc) Zug um Zug Leistung (§ 765 ZPO) . . . . .	2315
	dd) Beachtung von Wartefristen . . . . .	2315
	c) Keine Vollstreckungshindernisse . . . . .	2315
B.	Zwangssicherungshypothek . . . . .	2316
I.	Vorbemerkungen . . . . .	2316
II.	Eintragungsvoraussetzungen . . . . .	2317
	1. Antrag . . . . .	2317
	2. Zuständigkeiten . . . . .	2319
	3. Zwangsvollstreckungsrechtliche Eintragungsvoraussetzungen . . . . .	2319
	a) Allgemeine Prozessvoraussetzungen . . . . .	2319
	b) Allgemeine Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung . . . . .	2321
	c) Besondere Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung . . . . .	2321
	aa) Mindestbetrag einer Zwangshypothek . . . . .	2321
	bb) Verteilung der Forderung . . . . .	2323
	d) Keine Vollstreckungshindernisse . . . . .	2325
	4. Grundbuchrechtliche Eintragungsvoraussetzungen . . . . .	2326
	a) Angaben zum Berechtigten und gegebenenfalls zum Gemeinschaftsverhältnis . . . . .	2326
	b) Angaben zur geltend gemachten Forderung . . . . .	2332
	c) Angaben zum Belastungsgegenstand . . . . .	2333
	d) Voreintragung des Schuldners . . . . .	2333
	e) Sonstige grundbuchrechtliche Besonderheiten . . . . .	2333
III.	Eintragungsverfahren . . . . .	2334
	1. Mängel bei der Antragsstellung . . . . .	2334
	a) Vollstreckungsrechtliche Eintragungshindernisse . . . . .	2334
	b) Grundbuchrechtliche Eintragungshindernisse . . . . .	2336
	2. Grundbucheintragung . . . . .	2336
	a) Grundsatz . . . . .	2336
	b) Keine Eintragung der Eintragungskosten! . . . . .	2337
	c) Eintragung variabler Zinsen? . . . . .	2337
	3. Titelvermerk . . . . .	2338
IV.	Fehler bei der Eintragung . . . . .	2338
	1. Nichtigkeit . . . . .	2338
	2. Anfechtbarkeit . . . . .	2339
V.	Rechtsmittel . . . . .	2340
	1. Einwendungen gegen eine Zwischenverfügung . . . . .	2340
	2. Einwendungen gegen eine Zurückweisung des Antrags . . . . .	2340
	3. Einwendungen gegen die Eintragung einer Zwangshypothek . . . . .	2340
	4. Materiell-rechtliche Einwendungen . . . . .	2340
VI.	Besonderheiten bei der Arresthypothek . . . . .	2341
	1. Rechtsnatur . . . . .	2341
	2. Umwandlungsmöglichkeit . . . . .	2341
	3. Besonderheiten bei den Eintragungsvoraussetzungen . . . . .	2341
	a) Grundsatz . . . . .	2341
	b) Besonderheiten beim Vollstreckungstitel . . . . .	2341
	c) Besonderheit bei der Vollstreckungsklausel . . . . .	2342
	d) Besonderheiten bei der Zustellung . . . . .	2342
	e) Besonderheiten bei der Sicherheitsleistung . . . . .	2342

	f) Besonderheiten beim Mindestbetrag und bei der Verteilung auf mehrere Objekte . . . . .	2342
	4. Besonderheiten beim Eintragungsverfahren . . . . .	2343
	a) Mängel bei der Antragstellung . . . . .	2343
	b) Grundbucheintragung der Arresthypothek . . . . .	2343
	c) Titelvermerk . . . . .	2343
	5. Fehler bei der Eintragung . . . . .	2343
C.	Zwangsversteigerung . . . . .	2343
I.	Vorbemerkungen . . . . .	2343
II.	Anordnung des Verfahrens . . . . .	2344
1.	Voraussetzungen . . . . .	2344
a)	Antrag . . . . .	2344
b)	Verfahrensvoraussetzungen . . . . .	2347
c)	Nachweise . . . . .	2349
d)	Besondere Voraussetzungen für das Betreiben der Zwangsversteigerung durch den »Verband Wohnungseigentümergeinschaft« in der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG . . . . .	2349
aa)	Neufassung der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG . . . . .	2349
bb)	Antragstellung . . . . .	2350
cc)	Anspruch . . . . .	2351
dd)	Titulierung der Ansprüche . . . . .	2351
ee)	Begrenzung des Anspruchs durch Höchstbetrag und Zeitdauer . . . . .	2352
ff)	Überschreiten des Mindestbetrages . . . . .	2353
gg)	Objektmäßige Begrenzung . . . . .	2354
2.	Entscheidungen des Vollstreckungsgerichts . . . . .	2354
3.	Beitritt weiterer Gläubiger . . . . .	2355
4.	Wirkung der Anordnung/des Beitritts . . . . .	2356
a)	Grundsatz der Selbstständigkeit der Einzelverfahren . . . . .	2356
b)	Wirksamwerden der Beschlagnahme . . . . .	2357
c)	Umfang der Beschlagnahme . . . . .	2357
d)	Gegenstand der Beschlagnahme beim Wohnungseigentum . . . . .	2358
e)	Wirkung der Beschlagnahme . . . . .	2359
f)	Auswirkungen auf Rangklassen und Berechnungen . . . . .	2359
5.	Beteiligte des Verfahrens . . . . .	2360
III.	Einstellungs- und Aufhebungsmöglichkeiten . . . . .	2362
1.	Einstellungsmöglichkeiten . . . . .	2362
a)	Grundsätze . . . . .	2362
b)	Einstweilige Einstellung gem. § 30 ZVG . . . . .	2362
c)	Einstweilige Einstellung gem. § 30a ZVG . . . . .	2363
d)	Einstweilige Einstellung gem. § 30d ZVG . . . . .	2364
e)	Einstweilige Einstellung gem. § 28 ZVG . . . . .	2364
f)	Einstweilige Einstellung gem. § 75 ZVG . . . . .	2367
g)	Einstweilige Einstellung gem. § 76 ZVG . . . . .	2368
h)	Einstweilige Einstellung gem. § 77 ZVG . . . . .	2368
i)	Einstweilige Einstellung gem. § 765a ZPO . . . . .	2369
j)	Einstweilige Einstellung gem. § 775 ZPO . . . . .	2370
k)	Einstweilige Einstellung gem. §§ 769, 771 Abs. 3 ZPO . . . . .	2371
2.	Aufhebungsmöglichkeiten . . . . .	2371
a)	Aufhebung gem. § 28 ZVG . . . . .	2371
b)	Aufhebung gem. § 29 ZVG . . . . .	2371
c)	Sonstige Aufhebungsmöglichkeiten . . . . .	2371
IV.	Festsetzung des Verkehrswertes . . . . .	2372
V.	Bestimmung und Durchführung des Versteigerungstermins . . . . .	2376

# Inhaltsverzeichnis

1.	Terminsbestimmung und zu beachtende Fristen . . . . .	2376
2.	Anmeldungen zum Termin . . . . .	2377
3.	Besondere Voraussetzungen für eine Anmeldung von Hausgeldansprüchen in der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG . . . . .	2378
4.	Terminsablauf . . . . .	2379
a)	Bekanntmachungsteil . . . . .	2379
b)	Bietzeit . . . . .	2380
c)	Verhandlung über den Zuschlag . . . . .	2382
d)	Exkurs: Absolutes und relatives Mindestgebot gem. §§ 85a Abs. 1, 74a Abs. 1 ZVG . . . . .	2382
VI.	Erteilung des Zuschlages . . . . .	2384
1.	Allgemeines . . . . .	2384
2.	Besondere wohnungseigentumsrechtliche Voraussetzungen . . . . .	2385
a)	Vereinbarung einer Veräußerungsbeschränkung . . . . .	2385
b)	Anwendungsbereich des § 12 WEG . . . . .	2385
c)	Zeitpunkt der Zustimmung . . . . .	2386
d)	Nachweis und Form der Zustimmung . . . . .	2387
e)	Ersetzung einer fehlenden Zustimmung . . . . .	2387
3.	Zuschlagserteilung trotz Fehlens einer erforderlichen Zustimmung . . . . .	2388
4.	Gegenstand der Zuschlagserteilung bei Wohnungs- und Teileigentum . . . . .	2388
a)	Rechtliche Ausgestaltung . . . . .	2388
b)	Abweichende tatsächliche Verhältnisse . . . . .	2390
c)	Beseitigung eines isolierten (substanzlosen) Miteigentumsanteils . . . . .	2393
d)	Originärer Herstellungsanspruch des Erstehers . . . . .	2393
5.	Wirkungen der Zuschlagserteilung . . . . .	2394
a)	Lastentragung und Haftung des Erstehers . . . . .	2394
b)	Weitere Zahlungspflichten des Erstehers . . . . .	2396
c)	Bestehenbleiben und Erlöschen von Rechten . . . . .	2396
6.	Zuschlagsbeschluss als Vollstreckungstitel . . . . .	2397
VII.	Versteigerung mehrerer Objekte . . . . .	2399
VIII.	Stellung des Mieters/Pächters . . . . .	2401
1.	Fortbestehen des Miet- oder Pachtverhältnisses . . . . .	2401
2.	Sonderkündigungsrecht des Erstehers . . . . .	2401
3.	Rechtsgeschäfte über Miet- und Pachtforderungen . . . . .	2403
IX.	Erlösverteilung . . . . .	2404
1.	Verteilungstermin . . . . .	2404
2.	Teilungsplan . . . . .	2406
a)	Vorbericht . . . . .	2407
b)	Teilungsmasse . . . . .	2407
c)	Bestehen bleibende Rechte . . . . .	2407
d)	Schuldenmasse . . . . .	2407
e)	Zuteilung . . . . .	2408
3.	Ausführung des Teilungsplanes . . . . .	2409
X.	Nichtzahlung des Bargebots – Wiederversteigerung . . . . .	2410
XI.	Grundbuchersuchen . . . . .	2411
XII.	Änderungen durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze v. 26.03.2007 (BGBl. I S. 370) . . . . .	2411
XIII.	Besonderheiten bei einer sog. werdenden Wohnungseigentümergeinschaft . . . . .	2412
XIV.	Besonderheiten bei der Entziehung eines Wohnungseigentums . . . . .	2415
XV.	Ausgewählte Besonderheiten bei der »Teilungsversteigerung« . . . . .	2417
1.	Grundsatz . . . . .	2417
2.	Besonderheiten bei den Einstellungsmöglichkeiten . . . . .	2418
3.	Besonderheiten beim geringsten Gebot . . . . .	2419

	4. Besonderheit bei der Sicherheitsleistung . . . . .	2419
	5. Besonderheit bei der Zuschlagsversagung . . . . .	2420
	6. Vereinbarung einer Veräußerungsbeschränkung . . . . .	2420
	7. Besonderheiten beim Ausnahmekündigungsrecht . . . . .	2420
	8. Besonderheiten bei der Erlösverteilung . . . . .	2420
	9. Probleme mit nicht mehr valuierten Grundschulden . . . . .	2421
	10. Besonderheit bei der Zuschlagsgebühr . . . . .	2422
D.	Zwangsverwaltung . . . . .	2422
	I. Vorbemerkungen . . . . .	2422
	II. Anordnung des Verfahrens . . . . .	2423
	1. Grundsatz . . . . .	2423
	2. Besonderheiten bei den Voraussetzungen der Anordnung . . . . .	2424
	a) Voreingetragenheit des Vollstreckungsschuldners . . . . .	2424
	b) Rechtsschutzinteresse . . . . .	2425
	3. Besonderheiten bei der Entscheidung des Vollstreckungsgerichts . . . . .	2426
	4. Besonderheiten beim Beitritt weiterer Gläubiger . . . . .	2428
	5. Besonderheiten bei den Wirkungen der Anordnung/des Beitritts . . . . .	2428
	a) Selbstständigkeit der Einzelverfahren . . . . .	2428
	b) Wirksamwerden der Beschlagnahme . . . . .	2428
	c) Umfang der Beschlagnahme . . . . .	2429
	d) Wirkung der Beschlagnahme . . . . .	2430
	e) Exkurs: Wohnrecht des Schuldners in der Zwangsverwaltung . . . . .	2430
	6. Beteiligte des Verfahrens . . . . .	2433
	7. Verbindung mehrerer Zwangsverwaltungsverfahren . . . . .	2434
	III. Einstellungs- und Aufhebungsmöglichkeiten . . . . .	2434
	1. Einstellungsmöglichkeiten . . . . .	2434
	a) Grundsätze . . . . .	2434
	b) Einstweilige Einstellung gem. §§ 146 Abs. 1, 30 ZVG . . . . .	2434
	c) Einstweilige Einstellung gem. §§ 161 Abs. 4, 28 ZVG . . . . .	2435
	d) Einstweilige Einstellung gem. § 765a ZPO . . . . .	2435
	e) Einstweilige Einstellungen gem. §§ 769, 771 Abs. 3, 775 ZPO . . . . .	2435
	f) Einstweilige Einstellung gem. § 153b ZVG . . . . .	2435
	2. Aufhebungsmöglichkeiten . . . . .	2435
	a) Grundsätze . . . . .	2435
	b) Aufhebung gem. § 161 Abs. 2 ZVG . . . . .	2435
	c) Aufhebung gem. § 161 Abs. 3 ZVG . . . . .	2436
	d) Aufhebung gem. §§ 161 Abs. 4, 28 ZVG . . . . .	2436
	e) Aufhebung gem. §§ 161 Abs. 4, 29 ZVG . . . . .	2436
	f) Sonstige Aufhebungsmöglichkeiten . . . . .	2436
	IV. Zwangsverwalter . . . . .	2437
	1. Stellung des Zwangsverwalters . . . . .	2437
	2. Sonderformen der Zwangsverwaltung . . . . .	2437
	a) Institutsverwalter . . . . .	2437
	b) Schuldner-Verwalter . . . . .	2437
	3. Bestellung . . . . .	2438
	4. Aufgaben . . . . .	2438
	a) Allgemeine Aufgaben und Befugnisse . . . . .	2438
	b) Aufgaben und Befugnisse unter ausgewählten mietrechtlichen Gesichtspunkten (in alphabetischer Reihenfolge der hervorgehobenen Stichworte) . . . . .	2441
	c) Aufgaben und Befugnisse unter ausgewählten wohnungseigentumsrechtlichen Gesichtspunkten (in alphabetischer Reihenfolge der hervorgehobenen Stichworte) . . . . .	2444

# Inhaltsverzeichnis

---

	aa) Rechtslage bis zum 30.06.2007: . . . . .	2445
	bb) Rechtslage nach dem 01.07.2007: . . . . .	2446
	cc) Rechtslage nach dem 15.10.2009: . . . . .	2447
	5. Haftung . . . . .	2450
	6. Vergütung . . . . .	2451
V.	Überschussverteilung . . . . .	2452
	1. Vorbemerkungen . . . . .	2452
	2. Zahlungen ohne Aufstellung eines Teilungsplans . . . . .	2452
	3. Zahlungen mit Aufstellung eines Teilungsplans . . . . .	2453
	a) Verteilungstermin . . . . .	2453
	b) Teilungsplan . . . . .	2454
	c) Ausführung des Teilungsplanes . . . . .	2455
	4. Zahlungen auf das Kapital . . . . .	2456
VI.	Verhältnis von Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung . . . . .	2456
	1. Erstattung von Zwangsverwaltungsvorschüssen . . . . .	2456
	2. Auswirkungen der Beschlagnahme auf die Zinsberechnung . . . . .	2457
	3. Überleitung einer ergebnislosen Zwangsversteigerung . . . . .	2457
	4. Sicherungsverwaltung . . . . .	2457
	5. Auswirkungen der Zuschlagserteilung in der Zwangsversteigerung . . . . .	2457
	6. Getrennte Anmeldungen und Erlösverteilungen . . . . .	2458
	7. Gerichtliche Verwaltung gem. § 94 ZVG . . . . .	2458
VII.	Änderungen durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze v. 26.03.2007 (BGBl. I S. 370) . . . . .	2458
	1. Keine Beachtung des Höchst- und des Mindestbetrages in der Zwangsverwal- tung . . . . .	2458
	2. Inkrafttreten und Übergangsregelung für Zwangsverwaltungsverfahren . . . . .	2458
E.	Anhang zu Kapitel 33 (Muster) . . . . .	2459
	I. Antrag auf Eintragung einer Zwangssicherungshypothek in das Grundbuch . . . . .	2459
	II. Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung . . . . .	2460
	III. Anordnung der Zwangsversteigerung wegen dinglicher und persönlicher Ansprüche	2461
	IV. Zuschlagsbeschluss . . . . .	2462
	V. Terminprotokoll und Aufstellung des Teilungsplans in der Zwangsversteigerung .	2463
	VI. Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung . . . . .	2465
	VII. Anordnung der Zwangsverwaltung wegen dinglicher und persönlicher Ansprüche	2466
	VIII. Terminprotokoll und Aufstellung des Teilungsplans in der Zwangsverwaltung . .	2467
	<b>Kapitel 34 Insolvenz</b> . . . . .	2470
A.	Einleitung – Überblick über das Insolvenzverfahren . . . . .	2472
B.	Wohnungseigentumsrecht in der Insolvenz . . . . .	2473
	I. Die Insolvenzfähigkeit der WEG als solches . . . . .	2473
	II. Fortbestand der Wohnungseigentumsgemeinschaft in der Insolvenz . . . . .	2474
	III. Das Wohnungseigentum im Insolvenzeröffnungsverfahren . . . . .	2474
	1. Rechtswirkungen der Verfahrenseinleitung . . . . .	2474
	2. Bestellung eines vorläufigen Insolvenzverwalters mit Zustimmungsvorbehalt (sog. »schwacher vorläufiger Verwalter«) . . . . .	2474
	a) Wohnungseigentümerversammlungen . . . . .	2474
	b) Vermietete Eigentumswohnung . . . . .	2475
	3. Bestellung eines starken vorläufigen Insolvenzverwalters . . . . .	2475
	a) Wohnungseigentümerversammlungen . . . . .	2475
	b) Vermietete Eigentumswohnung . . . . .	2475
	c) Keine Verwertungsbefugnis . . . . .	2475
IV.	Das Wohnungseigentum ab Eröffnung des Insolvenzverfahrens . . . . .	2476
	1. Geltendmachung von Ansprüchen . . . . .	2476

	2. Zugangsrecht und Räumung bei selbst genutzter Eigentumswohnung. . . . .	2476
	3. Zugangsrecht bei vermieteter Eigentumswohnung . . . . .	2477
	4. Teilnahme an Wohnungseigentümersammlungen . . . . .	2477
	5. Verwertung des Wohnungseigentums . . . . .	2478
	a) Freihändige Veräußerung . . . . .	2478
	b) Zwangsversteigerung . . . . .	2479
	c) Kalte Zwangsverwaltung. . . . .	2479
	d) Freigabe der Eigentumswohnung. . . . .	2480
V.	Wohngeldansprüche . . . . .	2481
	1. Befriedigung in der Zwangsversteigerung, § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG . . . . .	2481
	2. Insolvenzforderung oder Masseforderung? . . . . .	2482
	a) Vor Verfahrenseröffnung begründete Wohngeldansprüche. . . . .	2482
	b) Nach Verfahrenseröffnung begründete Wohngeldansprüche. . . . .	2483
VI.	Verfahrensrechtliches . . . . .	2484
	1. Zuständigkeit des Wohnungseigentumsgerichts . . . . .	2484
	2. Unterbrechung des Verfahrens (§ 240 ZPO) . . . . .	2484
	a) Insolvenzeröffnung . . . . .	2484
	b) Bestellung eines vorläufigen Insolvenzverwalters. . . . .	2485
	3. Aufnahme eines unterbrochenen Verfahrens gem. §§ 85, 86 InsO . . . . .	2485
	4. Beteiligte und Rubrum. . . . .	2486
	a) Eröffnetes Insolvenzverfahren . . . . .	2486
	b) Insolvenzeröffnungsverfahren . . . . .	2486
	c) Freigabe. . . . .	2486
	5. Titelumschreibung für die Zwangsvollstreckung. . . . .	2486
C.	Mietverhältnisse in der Insolvenz . . . . .	2487
I.	Insolvenz des Mieters . . . . .	2487
1.	Vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens . . . . .	2487
a)	Geschäftsräume. . . . .	2487
aa)	Noch nicht übergebene Mieträume . . . . .	2487
bb)	Mietzahlungsansprüche als Insolvenz- oder Masseforderung . . . . .	2487
cc)	Anfechtbarkeit von Mietzahlungen . . . . .	2489
dd)	Weitere Pflichten des Mieters und Ansprüche gegen den Mieter bzw. die Masse . . . . .	2490
ee)	Kündigungadressat/-befugnis auf Mieterseite/Vermieterseite. . . . .	2491
ff)	Kündigungssperre für den Vermieter nach § 112 InsO . . . . .	2491
aaa)	Miet- oder Pachtverhältnis . . . . .	2491
bbb)	Vertragsbeendigung ab Antragstellung. . . . .	2492
ccc)	Zahlungsverzug, § 112 Nr. 1 InsO . . . . .	2493
ddd)	Verschlechterung der Vermögensverhältnisse, § 112 Nr. 2 InsO. . . . .	2494
eee)	Mehrere Mieter . . . . .	2494
fff)	Erhaltung des status quo . . . . .	2494
ggg)	Abweisung des Insolvenzantrages . . . . .	2494
hhh)	Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen (§ 119 InsO). . . . .	2495
iii)	Sonstige Lösungsmöglichkeiten. . . . .	2495
gg)	Abwendung der Kündigung nach § 543 Abs. 2 S. 2 BGB. . . . .	2495
hh)	Insolvenz des Zwischenmieters . . . . .	2496
b)	Besonderheiten im Wohnraummietverhältnis . . . . .	2496
aa)	Kündigungssperre für den Vermieter nach § 112 InsO . . . . .	2496
bb)	Abwendung der Kündigung nach § 569 Abs. 3 BGB . . . . .	2497
2.	Ab Eröffnung des Insolvenzverfahrens . . . . .	2497
a)	Geschäftsräume. . . . .	2497
aa)	Noch nicht übergebene Mieträume . . . . .	2497

# Inhaltsverzeichnis

---

bb)	Fortbestand des Mietvertrages, § 108 Abs. 1 S. 1 InsO . . . . .	2499
cc)	Kündigungssperre für den Vermieter nach § 112 InsO . . . . .	2499
dd)	Bereits entstandene Kündigungsgründe/Auflösungsklauseln . . . . .	2500
ee)	Sonderkündigungsrecht des Insolvenzverwalters nach § 109 InsO . . . . .	2500
aaa)	Anwendungsbereich/Abbedingung . . . . .	2500
bbb)	Kündigungsfrist/-termin/-zeitpunkt . . . . .	2501
ccc)	Form/Inhalt . . . . .	2502
ddd)	Rechtsfolgen der Kündigung . . . . .	2502
eee)	Mehrere Mieter . . . . .	2503
ff)	Sonstige Beendigungsmöglichkeiten . . . . .	2503
gg)	Die Miet-/Nebenkostenforderungen in der Insolvenz des Mieters . . . . .	2504
hh)	Sonstige mit dem Vertrag zusammenhängende Rechte und Pflichten . . . . .	2507
aaa)	Besitzrecht des Insolvenzverwalters . . . . .	2507
bbb)	Kautions . . . . .	2507
ccc)	Schönheitsreparaturen . . . . .	2507
ddd)	Weitere Nebenpflichten . . . . .	2508
eee)	Schadensersatzansprüche nach fristloser Kündigung . . . . .	2508
fff)	Ausgleichsansprüche des Mietmieters . . . . .	2508
ggg)	Herausgabeanspruch des Vermieters . . . . .	2509
hhh)	Räumungs- und Wiederherstellungspflicht . . . . .	2510
iii)	Nutzungsentschädigungsanspruch . . . . .	2511
jjj)	Bereicherungsanspruch des Vermieters . . . . .	2511
kkk)	Das Vermieterpfandrecht . . . . .	2511
lll)	Mietvorauszahlungen oder Mieterdarlehen . . . . .	2513
ii)	Insolvenz des Zwischenmieters . . . . .	2513
jj)	Forderungen gegen den Schuldner persönlich . . . . .	2513
b)	Besonderheiten im Wohnraummietverhältnis . . . . .	2515
aa)	Rechte und Pflichten aus dem Vertrag . . . . .	2515
aaa)	Miete . . . . .	2515
bbb)	Kautions . . . . .	2515
ccc)	Herausgabeanspruch . . . . .	2515
bb)	Enthftungserklärung nach § 109 Abs. 1 S. 2 InsO . . . . .	2516
aaa)	Anwendungsbereich/Abbedingung . . . . .	2516
bbb)	Form/Inhalt der Erklärung . . . . .	2517
ccc)	Wirkung der Erklärung . . . . .	2517
cc)	Sonstige Kündigungsrechte . . . . .	2518
dd)	Rücktrittsrecht nach § 109 Abs. 2 InsO . . . . .	2518
II.	In der Insolvenz des Vermieters . . . . .	2518
1.	Vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens . . . . .	2518
2.	Ab Eröffnung des Insolvenzverfahrens . . . . .	2518
a)	Noch nicht übergebene Mieträume . . . . .	2518
b)	Fortbestand des Mietvertrages, § 108 Abs. 1 S. 1 InsO . . . . .	2519
c)	Bereits entstandene Kündigungsgründe/Auflösungsklauseln . . . . .	2520
d)	Allgemeine Kündigungsmöglichkeiten . . . . .	2520
e)	Kündigung nach Veräußerung, § 111 InsO . . . . .	2520
f)	Sonstige Beendigungsmöglichkeiten . . . . .	2522
g)	Rechte und Pflichten aus dem Vertrag . . . . .	2522
h)	Wirksamkeit von Vorausverfügung nach den §§ 81, 91, 110 InsO . . . . .	2525
aa)	Unwirksamkeit nach § 91 InsO . . . . .	2525
bb)	Unwirksamkeit nach § 88 InsO . . . . .	2526
cc)	Folge der Unwirksamkeit der Vorausverfügung . . . . .	2526
dd)	Wirksamkeit gemäß § 82 InsO . . . . .	2526



	ee)	Beschränkte Wirksamkeit gemäß § 110 InsO . . . . .	2527
	aaa)	Erfasste Verträge . . . . .	2527
	bbb)	Privilegierte Gegenleistung . . . . .	2527
	ccc)	Erfasste Verfügung . . . . .	2527
	ddd)	Begrenzte Wirksamkeit der Verfügung, § 110 Abs. 1 InsO . .	2527
	eee)	Begrenzte Aufrechnungsmöglichkeit, § 110 Abs. 3 InsO . .	2528
	ff)	Verhältnis zu Grundpfandgläubigern . . . . .	2528
	gg)	Möglichkeit der Anfechtung . . . . .	2529
	i)	Besonderheiten für Wohnräume . . . . .	2529
III.		Verfahrensrechtliches . . . . .	2529
	1.	Unterbrechung des Verfahrens (§ 240 ZPO) . . . . .	2529
	a)	Insolvenzeröffnung . . . . .	2529
	b)	Bestellung eines vorläufigen Insolvenzverfahrens . . . . .	2529
	2.	Aufnahme eines unterbrochenen Verfahrens gem. §§ 85, 86 InsO . . . . .	2529
	3.	Beteiligte und Rubrum . . . . .	2530
	a)	Eröffnetes Insolvenzverfahren . . . . .	2530
	b)	Insolvenzeröffnungsverfahren . . . . .	2530
	4.	Titelumschreibung für die Zwangsvollstreckung . . . . .	2530
<b>Kapitel 35 Das Verfahren in Wohnungseigentumssachen . . . . .</b>			<b>2531</b>
A.		Das Verfahrensrecht nach der Novelle . . . . .	2536
	I.	Der Übergang zum Zivilprozessrecht . . . . .	2536
	II.	Die Verfahrensmaximen des neuen Rechts . . . . .	2537
	1.	Die Dispositionsmaxime . . . . .	2537
	2.	Der Wegfall des Amtsermittlungsgrundsatzes . . . . .	2537
B.		Die Mandantschaft . . . . .	2537
	I.	Die Bedeutung der Frage . . . . .	2537
	II.	Der Verwalter als Ansprechpartner des Rechtsanwalts . . . . .	2538
	1.	Der Verwalter als Auftraggeber in eigenem Interesse . . . . .	2538
	2.	Die Vertretung des Verwalters im Rahmen seiner Tätigkeit für Wohnungs- eigentümer und teilrechtsfähigen Verband . . . . .	2538
	3.	Der Verwalter als Verfahrensstandschafter . . . . .	2539
	III.	Einzelne Wohnungseigentümer als Ansprechpartner des Rechtsanwalts . . . . .	2540
	1.	Der Wohnungseigentümer als alleiniger Auftraggeber . . . . .	2540
	2.	Mitglieder einer Bruchteilsgemeinschaft . . . . .	2540
	3.	Der einzelne Wohnungseigentümer als Verfahrensstandschafter der Woh- nungseigentümer . . . . .	2541
	4.	Der Wohnungseigentümer als Vertreter der Miteigentümer . . . . .	2541
	IV.	Mehrheit von Eigentümern als Auftraggeber des Anwalts . . . . .	2541
C.		Das zuständige Gericht . . . . .	2542
	I.	§ 43 WEG als reine Regelung der örtlichen Zuständigkeit . . . . .	2542
	II.	Schiedsverfahren . . . . .	2542
D.		Die Zuständigkeiten nach § 43 WEG i.E. . . . .	2543
	I.	Die Bedeutung der Streitigkeiten nach § 43 Nr. 1 WEG nach neuem Recht . . . .	2543
	1.	Die Ausgliederung der Streitigkeiten um Rechte des Verbandes . . . . .	2543
	2.	Sonstige gemeinschaftsbezogene Rechte und Pflichten . . . . .	2544
	3.	Individualansprüche der Wohnungseigentümer . . . . .	2544
	4.	Persönliche Voraussetzungen der Zuständigkeit nach § 43 Nr. 1 WEG . . . . .	2544
	5.	Sachliche Voraussetzungen der Zuständigkeit nach § 43 Nr. 1 WEG . . . . .	2545
	6.	Einzelfälle von Streitigkeiten nach § 43 Nr. 1 WEG . . . . .	2546
	7.	Einzelfälle von Streitigkeiten, die nicht § 43 Nr. 1 WEG unterfallen . . . . .	2546
	8.	Die Prozessführungsbefugnis . . . . .	2547
	II.	Streitigkeiten nach § 43 Nr. 2 WEG . . . . .	2548

## Inhaltsverzeichnis

---

III.	Streitigkeiten mit dem Verwalter (§ 43 Nr. 3 WEG) . . . . .	2548
	1. Die Bedeutung der Zuständigkeitszuweisung nach der Novelle . . . . .	2548
	2. Persönliche Voraussetzungen der Zuständigkeit nach § 43 Nr. 3 WEG . . . . .	2549
	3. Sachliche Voraussetzungen der Zuständigkeit nach § 43 Nr. 3 WEG . . . . .	2549
	4. Die Prozessführungsbefugnis . . . . .	2550
	5. Einzelfälle der Zuständigkeit nach § 43 Nr. 3 WEG . . . . .	2550
IV.	Der Streit um die Gültigkeit von Eigentümerbeschlüssen (§ 43 Nr. 4 WEG) . . . . .	2551
	1. Die Bedeutung der Zuständigkeitszuweisung nach der Novelle . . . . .	2551
	2. Gegenstand der Anfechtungsklage . . . . .	2551
V.	Streitigkeiten mit Dritten nach § 43 Nr. 5 WEG . . . . .	2554
VI.	Der Mahnbescheid . . . . .	2555
VII.	Die Anrufung eines unzuständigen Gerichts . . . . .	2555
	1. Die Verweisung nach § 281 ZPO . . . . .	2555
	2. Der negative Kompetenzkonflikt . . . . .	2555
E.	Besonderheiten der Klageschrift in Wohnungseigentumssachen . . . . .	2556
I.	Grundsatz . . . . .	2556
II.	Besonderheiten bei der Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift . . . . .	2556
	1. Der Bedarf einer gegenüber § 253 ZPO modifizierten Regelung . . . . .	2556
	2. Die Erleichterungen des § 44 Abs. 1 WEG . . . . .	2556
	3. Die Rückausnahme von § 44 Abs. 1 Satz 1 WEG bei Gemeinschaften ohne Verwalter . . . . .	2557
III.	Die nachträgliche Bezeichnung der Beklagten . . . . .	2558
	1. Die Vorlage der Eigentümerliste und die Regelfrist hierfür . . . . .	2558
	2. Vorgehen von Kläger und Gericht bei unkooperativen Verwaltern . . . . .	2558
IV.	Klagen durch alle Wohnungseigentümer . . . . .	2559
V.	Die Bezeichnung der anderen Wohnungseigentümer in Streitigkeiten zwischen einzelnen Wohnungseigentümern . . . . .	2559
	1. Der Regelfall . . . . .	2559
	2. Der Ausnahmefall der fehlenden rechtlichen Betroffenheit . . . . .	2560
F.	Die Zustellung der Klageschrift . . . . .	2560
I.	Klagen gegen alle Wohnungseigentümer . . . . .	2560
	1. Der Verwalter als Zustellungsbevollmächtigter der verklagten Wohnungseigentümer . . . . .	2560
	2. Der Verwalter als Zustellungsvertreter der beigeladenen Wohnungseigentümer . . . . .	2561
II.	Der Ausschluss einer Zustellung an den Verwalter . . . . .	2561
	1. Der Verwalter als Gegner der Wohnungseigentümer . . . . .	2561
	2. Die Interessenkollision . . . . .	2561
	3. Die Folgen des Ausschlusses einer Zustellung an den Verwalter . . . . .	2562
	4. Der gerichtlich bestellte Ersatzzustellungsvertreter . . . . .	2564
III.	Wirkungen der Zustellung . . . . .	2564
IV.	Die Zustellung an den Verband . . . . .	2565
	1. Der Verwalter als vorrangiger Zustellungsbevollmächtigter . . . . .	2565
	2. Die Gesamtvertretung des Verbandes durch alle Wohnungseigentümer . . . . .	2565
	3. Die Pflichten des einzelnen Erklärungsempfängers . . . . .	2566
	4. Folgen eines Pflichtverstoßes . . . . .	2566
	5. Die Ermächtigung einzelner Wohnungseigentümer nach § 27 Abs. 3 Satz 3 WEG . . . . .	2566
	6. Das Verhältnis von § 27 Abs. 3 Satz 2 WEG und § 27 Abs. 3 Satz 3 WEG . . . . .	2567
	7. Fehler der Beschlussfassung . . . . .	2567
	8. Abdingbarkeit der Regelungen zur Gesamtvertretung? . . . . .	2568
G.	Besonderheiten der Anfechtungsklage . . . . .	2568

I.	Die Parteien der Anfechtungsklage . . . . .	2568
	1. Die Bedeutung der Beschlussanfechtung . . . . .	2568
	2. Die Klagebefugnis . . . . .	2569
	3. Der Verwalter . . . . .	2570
	4. Die Klagebefugnis Dritter . . . . .	2570
II.	Die Passivlegitimation . . . . .	2571
	1. Grundsatz . . . . .	2571
	2. Die Klage gegen den teilrechtsfähigen Verband . . . . .	2572
	3. Unrichtige Bezeichnung einiger Wohnungseigentümer . . . . .	2573
	4. Die Anfechtung durch alle Wohnungseigentümer . . . . .	2574
III.	Fristen und Wiedereinsetzung . . . . .	2574
	1. Die Klagefrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG . . . . .	2574
	2. Fristwahrung durch Einreichung eines Prozesskostenhilfesuchs . . . . .	2575
	3. Die Rückwirkungsfiktion . . . . .	2575
	4. Die Frist zur Klagebegründung . . . . .	2577
IV.	Anforderungen an eine fristwahrende Begründung . . . . .	2578
	1. Die Wiedereinsetzung . . . . .	2579
	a) Die Neuregelung der Wiedereinsetzung . . . . .	2579
	b) Die Wiedereinsetzungsgründe im Einzelnen . . . . .	2579
V.	Rechtsschutzbedürfnis und Rechtsmissbräuchlichkeit einer Beschlussanfechtung . . . . .	2580
	1. Das Rechtsschutzbedürfnis . . . . .	2580
	2. Rechtsmissbräuchliche Beschlussanfechtungen . . . . .	2581
VI.	Der Klageantrag . . . . .	2582
	1. Bestimmtheit . . . . .	2582
	2. Teilanfechtung von Beschlüssen . . . . .	2583
	3. Auslegung . . . . .	2583
VII.	Der Streitgegenstand . . . . .	2584
	1. Der konkrete Beschluss . . . . .	2584
	2. Anfechtbarkeit und Nichtigkeit des Beschlusses . . . . .	2584
	3. Die Dispositionsmaxime in der Beschlussanfechtung nach neuem Recht . . . . .	2584
	4. Negativbeschlüsse . . . . .	2585
	5. Geschäftsordnungsbeschlüsse . . . . .	2586
	6. Sonstige Meinungsäußerungen . . . . .	2586
H.	Das Verfahren bis zur Entscheidung . . . . .	2586
I.	Entscheidungen durch das Gericht während des Verfahrens . . . . .	2586
II.	Mündliche Verhandlung und Beweiserhebung . . . . .	2587
	1. Die mündliche Verhandlung . . . . .	2587
	2. Beweiserhebung und -würdigung . . . . .	2587
III.	Die Beiladung . . . . .	2588
	1. Der Grundgedanke der Beiladung . . . . .	2588
	2. Die Stellung der Beigeladenen . . . . .	2589
	3. Die Wirkung der Rechtskraft (§ 48 Abs. 3 WEG) . . . . .	2590
	4. Rechtswahrung der anderen Wohnungseigentümer . . . . .	2590
	5. Die Durchführung der Beiladung . . . . .	2590
	6. Die Beiladung nach einem Verwalterwechsel . . . . .	2591
	7. Die Beteiligung des teilrechtsfähigen Verbandes als Antragsteller oder Antragsgegner . . . . .	2591
	8. Die Form der Beiladung . . . . .	2591
	9. Rechtsmittel gegen eine fehlerhafte Beiladung . . . . .	2591
	10. Verfahren ohne Beiladung . . . . .	2592
IV.	Die Prozessverbindung in Beschlussanfechtungsverfahren . . . . .	2593
	1. Die Problematik . . . . .	2593
	2. Voraussetzungen der Verbindung . . . . .	2593

# Inhaltsverzeichnis

---

	3. Folgen der Verbindung . . . . .	2594
	4. Rechtsmittel und unangefochtene Unterlassung der Verbindung . . . . .	2595
	V. Der Hinweis auf erkennbar übersehene Nichtigkeitsgründe . . . . .	2596
I.	Die Beendigung des Verfahrens ohne Entscheidung in der Hauptsache . . . . .	2596
J.	Die Entscheidung in der Hauptsache . . . . .	2597
	I. Prüfungsmaßstab: Formelle und inhaltliche Prüfung gerügter Fehler . . . . .	2597
	II. Formelle Ordnungsmäßigkeit . . . . .	2598
	1. Einhaltung der Regeln zur Eigentümerversammlung . . . . .	2598
	2. Einberufung durch eine hierzu befugte Person . . . . .	2598
	3. Bezeichnung des Beschlussgegenstandes . . . . .	2598
	4. Nichtöffentlichkeit . . . . .	2598
	5. Beschlussfähigkeit . . . . .	2598
	6. Einhaltung von Formerfordernissen . . . . .	2599
	7. Die Unschädlichkeit formeller Fehler . . . . .	2599
	III. Inhaltliche Prüfung . . . . .	2600
	1. Materielle Ordnungsmäßigkeit . . . . .	2600
	2. Recht zur Zeit der Beschlussfassung als Prüfungsmaßstab . . . . .	2600
	3. Die Auslegung des Beschlusses durch das Gericht . . . . .	2600
	IV. Die Entscheidung . . . . .	2601
	1. Die Form der Entscheidung in der Hauptsache . . . . .	2601
	2. Grundlagen der Entscheidung . . . . .	2601
	3. Die Entscheidung in der Hauptsache: Feststellung der Nichtigkeit oder Ungültigerklärung . . . . .	2602
	4. Die Kostenentscheidung nach §§ 91 ff. ZPO . . . . .	2603
	5. Ausnahmen von der Kostenentscheidung nach §§ 91 ff. ZPO . . . . .	2604
K.	Das Kostenfestsetzungsverfahren . . . . .	2609
	I. Der Antrag . . . . .	2609
	II. Erstattungsfähige Kosten . . . . .	2609
	1. Anwaltsgebühren und sonstige Kosten zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung . . . . .	2609
	2. Die Begrenzung der Erstattung von Rechtsanwaltskosten bei Prozessen gegen die Wohnungseigentümer . . . . .	2610
	3. Mehrkosten aufgrund von Gebührenvereinbarungen nach § 27 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 WEG . . . . .	2612
	4. Sondervergütungen des Verwalters . . . . .	2612
	5. Kostenfestsetzung in erfolgreichen Beschlussanfechtungsverfahren . . . . .	2613
	III. Die Entscheidung über den Kostenfestsetzungsantrag . . . . .	2613
	IV. Rechtsmittel . . . . .	2613
	1. Die befristete Erinnerung bei einer Beschwerde bis 200 Euro . . . . .	2613
	2. Die sofortige Beschwerde . . . . .	2613
	3. Die Rechtsbeschwerde . . . . .	2614
	4. Vollstreckungsgegenklage . . . . .	2614
L.	Rechtsmittel . . . . .	2614
	I. Die Entscheidung in der Hauptsache . . . . .	2614
	II. Besonderheiten im Beschlussanfechtungsverfahren . . . . .	2616
	1. Rechtsmittel der Wohnungseigentümer . . . . .	2616
	2. Rechtsmittel des Verwalters . . . . .	2616
	III. Andere Entscheidungen . . . . .	2617
	IV. Die Rechtskraft in Wohnungseigentumssachen . . . . .	2618
M.	Die Zwangsvollstreckung . . . . .	2618
	I. Die vorläufige Vollstreckbarkeit . . . . .	2618
	II. Die Vorrangigkeit von Beitragsforderungen in der Zwangsversteigerung . . . . .	2619
	1. Die frühere Rechtslage . . . . .	2619

	2. Der Lösungsansatz der Gesetzesänderung . . . . .	2619
	3. Die Voraussetzung für die vorrangige Geltendmachung von Vorschüssen nach § 28 Abs. 2 WEG . . . . .	2620
	4. Die besonderen Anforderungen an den Titel . . . . .	2622
	5. Möglichkeiten der Realgläubiger . . . . .	2622
N.	Der einstweilige Rechtsschutz . . . . .	2622
I.	Unterschiede zur einstweiligen Anordnung nach § 44 Abs. 3 WEG a.F. . . . .	2622
II.	Voraussetzungen des einstweiligen Rechtsschutzes . . . . .	2623
	1. Anordnungsgrund und Anordnungsanspruch . . . . .	2623
	2. Keine Vorwegnahme der Hauptsache . . . . .	2624
III.	Allgemeine Interessenabwägung? . . . . .	2624
IV.	Streitwert . . . . .	2625
V.	Schadensersatz nach § 945 ZPO . . . . .	2625
<b>Kapitel 36 Streitwerte im Mietrecht und bei Wohnungseigentum . . . . .</b>		<b>2626</b>
A.	Streitwert im Mietverfahren . . . . .	2626
I.	Verfahrensstreitwert und Gebührenstreitwert . . . . .	2626
II.	Begriff der Miete . . . . .	2627
III.	Der Gebührenstreitwert nach § 41 GKG . . . . .	2628
	1. Streit über das Bestehen oder die Dauer eines Mietverhältnisses . . . . .	2629
	2. Räumung und Fortsetzungsverlangen (§ 41 Abs. 3 und 4 GKG) . . . . .	2635
	3. Klagen auf Zustimmung zur Mieterhöhung (§ 41 Abs. 5 Satz 1 GKG) . . . . .	2636
	4. Der Mängelbeseitigungsanspruch des Mieters . . . . .	2637
	5. Instandsetzungsanspruch des Mieters . . . . .	2638
	6. Duldung von Modernisierung und Erhaltung . . . . .	2638
IV.	Zuständigkeitsstreitwert – Beschwer. . . . .	2639
	1. Streit über das Bestehen oder die Dauer des Mietverhältnisses . . . . .	2639
	2. Räumungsklagen . . . . .	2639
V.	Streitwertlexikon . . . . .	2641
VI.	Streitwertbeschwerde s.a. Rdn. 222 a-h. . . . .	2660
	1. Vorläufige Wertbestimmung (§ 63 Abs. 1 S. 1 GKG) . . . . .	2661
	2. Beschwerde gegen die endgültige Festsetzung (§ 68 Abs. 1 GKG) . . . . .	2662
	3. Weitere Beschwerde (§§ 68 Abs. 1 S. 5 u. 6, 66 Abs. 4 GKG) . . . . .	2664
	4. Rechtsbeschwerde . . . . .	2664
B.	Streitwert in Wohnungseigentumssachen . . . . .	2664
I.	Allgemeines . . . . .	2664
II.	Zuständigkeitsstreitwert . . . . .	2665
III.	Gebührenstreitwert (§ 49a GKG a.F.) . . . . .	2665
IV.	Klagen gegen einzelne Wohnungseigentümer (§ 49a Abs. 2 GKG) . . . . .	2667
V.	Streitwertbeschwerde . . . . .	2667
	1. Zuständigkeitsgrundsatz: Das nächst höhere Gericht . . . . .	2667
	2. Beschwer: 200,01 Euro . . . . .	2668
	3. Form und Frist . . . . .	2668
	4. Wiedereinsetzung . . . . .	2668
	5. Weitere Beschwerde . . . . .	2668
VI.	Einzelne Streitwerte . . . . .	2668
<b>Kapitel 37 RVG . . . . .</b>		<b>2681</b>
A.	Allgemeines . . . . .	2684
I.	Aufbau des RVG . . . . .	2684
II.	Art und Umfang der anwaltlichen Tätigkeit . . . . .	2684
III.	Abgeltungsbereich der Gebühren (§ 15 RVG) . . . . .	2685

# Inhaltsverzeichnis

	1. Pauschalvergütung . . . . .	2685
	2. Erneute Beauftragung nach mehr als zwei Kalenderjahren . . . . .	2685
	3. Dieselbe, verschiedene und besondere Angelegenheiten . . . . .	2686
	4. Teile des Gegenstandes . . . . .	2686
	5. Rechtszug . . . . .	2687
IV.	Gebührenarten . . . . .	2687
V.	Rahmengebühren . . . . .	2688
VI.	Mehrere Auftraggeber . . . . .	2688
	1. Erhöhung von Gebühren . . . . .	2688
	2. Auswirkungen der Erhöhung . . . . .	2689
	3. Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft . . . . .	2691
	4. Haftung . . . . .	2692
VII.	Grundsätze der anwaltlichen Abrechnung . . . . .	2694
	1. Überblick . . . . .	2694
	2. Anforderungen an eine Rechnung (Abs. 4) . . . . .	2695
	2. Begriff der Rechnung . . . . .	2696
	3. Angabe einer fortlaufenden Rechnungsnummer . . . . .	2696
	4. Angabe der Steuernummer/Umsatzsteuer-Identifikationsnummer . . . . .	2696
	5. Leistungszeitraum/Leistungszeitpunkt . . . . .	2697
	6. Rechnungsempfänger . . . . .	2697
	7. Pflicht zur Abrechnung . . . . .	2697
	8. Besonderheit bei Reisekosten des Rechtsanwalts . . . . .	2698
	9. Vorsicht bei »steuerfreien Auslagen« . . . . .	2699
	10. Auslagen . . . . .	2699
	a) Überblick . . . . .	2699
	b) Aufwendungen nach § 675 BGB . . . . .	2700
	c) Dokumentenpauschale . . . . .	2700
	d) Entgelte für Post- und Telekommunikationsdienstleistungen . . . . .	2702
	e) Reisekosten . . . . .	2702
	f) Haftpflichtversicherungsprämie . . . . .	2704
	g) Umsatzsteuer . . . . .	2704
B.	Außergerichtliche Tätigkeit . . . . .	2704
I.	Abgrenzung Beratung/Vertretung . . . . .	2704
II.	Beratung . . . . .	2705
III.	Außergerichtliche Vertretung . . . . .	2707
	1. Überblick . . . . .	2707
	2. Geschäftsgebühr . . . . .	2707
	a) Überblick . . . . .	2707
	b) Mitwirken an Mietverträgen und Mietaufhebungsverträgen . . . . .	2708
	c) Mieterhöhungsverlangen . . . . .	2710
	d) Kündigungsschreiben . . . . .	2710
	3. Anrechnung der Geschäftsgebühr . . . . .	2711
	4. Die Berücksichtigung der Anrechnung im späteren Kostenfestsetzungsverfahren nach § 15a RVG . . . . .	2714
	a) Grundsatz . . . . .	2714
	b) Ausnahmen . . . . .	2715
	aa) Überblick . . . . .	2715
	bb) Anzurechnende Gebühr ist bereits erfüllt (§ 15a Abs. 2, 1. Var. RVG) . . . . .	2715
	cc) Titulierung der Gebühr (§ 15a Abs. 2, 2. Var. RVG) . . . . .	2716
	dd) Problem: Gesamtvergleich . . . . .	2716
	ee) Zeitgleiches Geltendmachen (§ 15a Abs. 2, 3. Var. RVG) . . . . .	2718
	5. Anrechnung der Geschäftsgebühr im Rahmen der Rechtsschutzversicherung . . . . .	2719

IV.	Güte- und Schlichtungsverfahren . . . . .	2720
	1. Überblick . . . . .	2720
	2. Geschäftsgebühr . . . . .	2720
V.	Anrechnung auf Geschäftsgebühr . . . . .	2720
VI.	Einigungsgebühr . . . . .	2721
VII.	Anrechnung der Geschäftsgebühr . . . . .	2721
VIII.	Einigungsgebühr . . . . .	2722
C.	Beratungshilfe . . . . .	2723
	I. Überblick . . . . .	2723
	II. Umfang der Angelegenheit . . . . .	2724
	III. Gebühren . . . . .	2725
	1. Überblick . . . . .	2725
	2. Beratungsgebühr . . . . .	2725
	3. Geschäftsgebühr . . . . .	2725
	4. Einigungs- und Erledigungsgebühr . . . . .	2727
	5. Auslagen . . . . .	2727
D.	Mahnverfahren . . . . .	2727
	I. Überblick . . . . .	2727
	II. Vertretung des Antragstellers im Mahnverfahren . . . . .	2727
	1. Verfahrensgebühr . . . . .	2727
	2. Ermäßigung der Mahnverfahrensgebühr . . . . .	2728
	3. Anrechnung der Mahnverfahrensgebühr . . . . .	2729
	4. Vertretung des Antragstellers im Verfahren über den Erlass eines Vollstreckungsbescheides . . . . .	2730
	5. Terminsgebühr . . . . .	2731
	6. Einigungsgebühr . . . . .	2733
	III. Vertretung des Antragsgegners . . . . .	2733
E.	Rechtsstreit erster Instanz . . . . .	2735
	I. Überblick . . . . .	2735
	II. Verfahrensgebühr . . . . .	2735
	1. Überblick . . . . .	2735
	2. Volle Verfahrensgebühr . . . . .	2735
	3. Ermäßigte Verfahrensgebühr . . . . .	2735
	a) Überblick . . . . .	2735
	b) Vorzeitige Beendigung . . . . .	2736
	c) Antrag auf Protokollierung einer Einigung der Parteien über nicht anhängige Gegenstände . . . . .	2736
	d) Verhandlungen vor Gericht über nicht anhängige Gegenstände . . . . .	2737
	e) Einigung im Termin über nicht anhängige Gegenstände . . . . .	2737
	4. Erhöhung bei Vertretung mehrerer Auftraggeber . . . . .	2737
	5. Gegenstandswert . . . . .	2738
	6. Anrechnung auf die Verfahrensgebühr . . . . .	2738
	III. Terminsgebühr . . . . .	2739
	1. Überblick . . . . .	2739
	2. Die einzelnen Fälle der Terminsgebühr . . . . .	2740
	a) Vertretung in einem gerichtlichen Termin . . . . .	2740
	b) Wahrnehmung eines von einem gerichtlich bestellten Sachverständigen anberaumten Termins . . . . .	2740
	c) Mitwirkung an auf die Vermeidung oder Erledigung des Verfahrens gerichteten Besprechungen auch ohne Beteiligung des Gerichts . . . . .	2740
	d) Entscheidung ohne mündliche Verhandlung . . . . .	2741
	e) Schriftlicher Vergleich . . . . .	2741
	3. Höhe der Terminsgebühr . . . . .	2742

# Inhaltsverzeichnis

---

	a) Grundsatz .....	2742
	b) Ermäßigte Terminsgebühr .....	2742
	c) Mischfälle .....	2744
	4. Gegenstandswert .....	2746
	5. Anrechnung auf die Terminsgebühr .....	2746
IV.	Einigungsgebühr .....	2746
V.	Zusatzgebühr für besonders umfangreiche Beweisaufnahmen .....	2746
VI.	Anrechnung nach gescheiterten Einigungsverhandlungen .....	2747
F.	Gebühren im selbstständigen Beweisverfahren .....	2749
G.	Räumungsfristverfahren .....	2755
I.	Überblick .....	2755
II.	Gebühren .....	2756
	1. Ausgangsverfahren .....	2756
	2. Beschwerdeverfahren .....	2758
	3. Rechtsbeschwerdeverfahren .....	2758
H.	Die Vergütung im unselbstständigen Räumungsfristverfahren .....	2758
I.	Prozesskostenhilfeprüfungsverfahren .....	2759
I.	Überblick .....	2759
II.	Verfahrensgebühr .....	2759
III.	Terminsgebühr .....	2759
IV.	Einigungsgebühr .....	2760
V.	Anschließendes Hauptsacheverfahren .....	2760
VI.	Beschwerdeverfahren .....	2760
VII.	Gegenstandswert .....	2760
J.	Prüfung der Erfolgsaussicht eines Rechtsmittels .....	2760
I.	Überblick .....	2760
II.	Gebühren .....	2761
III.	Anrechnung .....	2761
K.	Berufung .....	2762
I.	Überblick .....	2762
II.	Umfang der Angelegenheit .....	2762
III.	Die Gebühren .....	2762
	1. Verfahrensgebühr .....	2762
	2. Terminsgebühr .....	2763
	3. Einigungsgebühr .....	2764
IV.	Gegenstandswert .....	2765
L.	Verfahren auf Vollstreckbarerklärung .....	2765
I.	Überblick .....	2765
II.	Die Vergütung .....	2766
M.	Nichtzulassungsbeschwerde .....	2766
I.	Überblick .....	2766
II.	Die Gebühren .....	2767
	1. Verfahrensgebühr .....	2767
	2. Terminsgebühr .....	2767
	3. Einigungsgebühr .....	2767
III.	Gegenstandswert .....	2767
N.	Revision .....	2768
I.	Überblick .....	2768
II.	Gebühren .....	2768
	1. Verfahrensgebühr .....	2768
	2. Terminsgebühr .....	2768
	3. Einigungsgebühr .....	2768
III.	Gegenstandswert .....	2768



	IV.	Zurückverweisung durch das Rechtsmittelgericht . . . . .	2768
O.		Rechtsbeschwerde . . . . .	2771
P.		Beschwerde . . . . .	2771
	I.	Überblick . . . . .	2771
	II.	Gebühren . . . . .	2772
		1. Verfahrensgebühr . . . . .	2772
		2. Terminsgebühr . . . . .	2772
		3. Einigungsgebühr . . . . .	2773
		4. Gegenstandswert . . . . .	2773
Q.		Erinnerung . . . . .	2773
	I.	Überblick . . . . .	2773
	II.	Gebühren . . . . .	2773
	III.	Gegenstandswert . . . . .	2773
R.		Einstweiliges Verfügungsverfahren . . . . .	2774
	I.	Überblick . . . . .	2774
	II.	Die Gebühren im erstinstanzlichen Verfahren . . . . .	2774
		1. Überblick . . . . .	2774
		2. Verfahrensgebühr . . . . .	2774
		3. Terminsgebühr . . . . .	2774
		4. Einigungsgebühr . . . . .	2775
	III.	Berufung . . . . .	2775
	IV.	Beschwerde . . . . .	2775
	V.	Gegenstandswert . . . . .	2776
	VI.	Vollziehung . . . . .	2776
S.		Terminsvertreter . . . . .	2776
	I.	Überblick . . . . .	2776
	II.	Gebühren . . . . .	2776
		1. Verfahrensgebühr . . . . .	2776
		2. Terminsgebühr . . . . .	2776
		3. Einigungsgebühr . . . . .	2777
		4. Gebühren des Hauptbevollmächtigten . . . . .	2777
	III.	Abrechnungsbeispiele . . . . .	2777
	IV.	Erstattungsfähigkeit der Kosten des Unterbevollmächtigten . . . . .	2779
	V.	»Gebührenteilung« . . . . .	2780
T.		Verkehrsanwalt . . . . .	2780
U.		Zwangsvollstreckung . . . . .	2781
	I.	Überblick . . . . .	2781
	II.	Gegenstandswert . . . . .	2782
	III.	Gebühren . . . . .	2784
		1. Verfahrensgebühr . . . . .	2784
		2. Erhöhung bei Vertretung mehrerer Gläubiger . . . . .	2785
		a) Überblick . . . . .	2785
		b) Gesamtgläubiger . . . . .	2785
		c) Gesellschaft bürgerlichen Rechts . . . . .	2786
		d) Wohnungseigentümergeinschaft . . . . .	2786
		3. Terminsgebühr . . . . .	2787
		4. Einigungsgebühr . . . . .	2787
	IV.	Auslagen . . . . .	2790
	V.	Umfang der Angelegenheit . . . . .	2790
		1. Überblick . . . . .	2790
		2. Vollstreckungsandrohung/Vollstreckungsankündigung . . . . .	2790
		3. Vollstreckung gegen mehrere Schuldner . . . . .	2790
		4. Mehrere nacheinander folgende Vollstreckungsaufträge . . . . .	2791

# Inhaltsverzeichnis

III.	Eigenverantwortlichkeit . . . . .	2833
IV.	Informiertheit . . . . .	2833
V.	Vertraulichkeit . . . . .	2833
VI.	Vorteile des Mediationsverfahrens . . . . .	2833
VII.	Wer kommt als Mediator in Betracht? . . . . .	2833
VIII.	Welche Ausbildung braucht ein Mediator? . . . . .	2834
IX.	Wie findet man einen Mediator? . . . . .	2834
X.	Kosten der Mediation . . . . .	2834
XI.	Das Mediationsgesetz. . . . .	2836
XII.	Warum ist die Mediation für das Mietrecht und das Wohnungseigentumsrecht besonders geeignet? . . . . .	2837
XIII.	Verfahren und Aufgaben des Mediators . . . . .	2839
XIV.	Bearbeitungsdauer . . . . .	2839
XV.	Besonderheiten der Mediation im Mietrecht . . . . .	2839
XVI.	Möglichkeiten der Mediation bei Vertragsanpassungen Neuverhandlungen . . . . .	2840
XVII.	Abschlussvereinbarung – Vollstreckbarkeit und Verjährung . . . . .	2842
<b>Anhang 1 Mietrechtliche Besonderheiten bei Teil- und Gemeinschaftseigentum. . . . .</b>		<b>2843</b>
A.	Einführung. . . . .	2848
B.	Mietsache . . . . .	2849
I.	Allgemeines . . . . .	2849
II.	Sondereigentum . . . . .	2849
	1. Überblick. . . . .	2849
	2. Vermietung zu gewerblichen Zwecken . . . . .	2850
	a) Kurzüberblick . . . . .	2850
	aa) Allgemeines . . . . .	2850
	bb) Teileigentum . . . . .	2850
	cc) Wohnungseigentum . . . . .	2850
	b) Regelungsbereiche . . . . .	2851
	aa) Allgemeines . . . . .	2851
	bb) Mitgebrauch gemeinschaftlichen Eigentums . . . . .	2851
	c) Zweckbestimmungen im engeren Sinne . . . . .	2851
	d) »Umnutzungen« . . . . .	2851
	e) Umsatzsteuer . . . . .	2852
	3. Bezüge zum gemeinschaftlichen Eigentum . . . . .	2852
	a) Beschädigungen . . . . .	2852
	b) Mitgebrauch . . . . .	2852
	aa) Grundsatz . . . . .	2852
	bb) Umfang . . . . .	2852
	c) Erhaltung; Instandsetzung und Instandhaltung . . . . .	2853
III.	Gemeinschaftliches Eigentum . . . . .	2853
	1. Allgemeines . . . . .	2853
	2. Vermieter . . . . .	2854
	a) Grundsatz . . . . .	2854
	b) Erstvermietungen durch Alleineigentümer; Umwandlungsfälle. . . . .	2854
	3. Mieter . . . . .	2855
	4. Mietdauer; klare Abgrenzung zum Sondernutzungsrecht. . . . .	2855
	5. Abschluss des Mietvertrages . . . . .	2855
	a) Allgemeines . . . . .	2855
	b) Angebot und Annahme . . . . .	2856
	6. Durchführung des Mietvertrages . . . . .	2856
	7. Kündigung. . . . .	2856

a) Überblick . . . . .	2856
b) Stellungnahme . . . . .	2857
8. Erhaltungsmaßnahmen: Instandsetzung und Instandhaltung . . . . .	2857
a) Vermieterpflicht . . . . .	2857
b) Selbstvornahme (§ 536a Abs. 2 BGB) . . . . .	2857
9. Bauliche Veränderungen . . . . .	2857
a) Überblick . . . . .	2857
b) Zustimmung der Wohnungseigentümer . . . . .	2858
10. Zweckbestimmungen . . . . .	2858
11. Miete . . . . .	2858
12. Mitgebrauchsrechte . . . . .	2858
IV. Sonder- und gemeinschaftliches Eigentum als Mietsache . . . . .	2858
V. »Sondernutzungsrecht« als Mietsache . . . . .	2859
1. Überblick . . . . .	2859
2. Isolierte Vermietung . . . . .	2859
VI. Wohnungs- oder Teileigentum . . . . .	2860
C. Umwandlungsfälle . . . . .	2860
I. Überblick . . . . .	2860
II. Sondereigentum wird Mietsache . . . . .	2860
1. Allgemeines . . . . .	2860
2. GbR . . . . .	2861
a) Allgemeines . . . . .	2861
b) Nutzungs- und Gebrauchszuweisung . . . . .	2861
c) Eigentumsübertragung . . . . .	2861
III. Sondereigentum mehrerer Wohnungseigentümer wird Mietsache . . . . .	2861
IV. Sonder- und gemeinschaftliches Eigentum werden Mietsache . . . . .	2861
1. Grundfall . . . . .	2861
2. Sondernutzungsrecht . . . . .	2863
a) Ansicht des BGH . . . . .	2863
b) Eigene Ansicht . . . . .	2863
V. Eigenbedarfskündigung eines Erwerbers nach einer Umwandlung . . . . .	2863
1. Allgemeines . . . . .	2863
2. Begründung nach § 3 WEG . . . . .	2863
a) Überblick . . . . .	2863
b) Analoge Anwendung bei Realteilung . . . . .	2864
3. Begründung nach § 8 WEG . . . . .	2864
VI. Vorkaufsrecht . . . . .	2864
D. Vermietungsbeschränkungen . . . . .	2865
I. Allgemeines . . . . .	2865
II. Vermietungsausschluss . . . . .	2865
1. Vereinbarungen . . . . .	2865
2. Beschlüsse . . . . .	2866
III. Vermietungsgebot . . . . .	2867
1. Allgemeines . . . . .	2867
a) Vereinbarung . . . . .	2867
b) Beschluss . . . . .	2867
c) Treu und Glauben . . . . .	2868
2. Betreutes Wohnen . . . . .	2868
IV. Zustimmungsvorbehalte . . . . .	2868
1. Grundsatz . . . . .	2868
a) Einführung durch eine Vereinbarung . . . . .	2868
b) Einführung durch einen Beschluss . . . . .	2868
2. Rechtsfolge . . . . .	2868

	3. Zustimmungsberechtigte .....	2869
	a) Überblick .....	2869
	b) Wohnungseigentümer .....	2869
	c) Verwalter und Verwaltungsbeirat .....	2869
	4. Verstoß gegen ein Zustimmungsgebot .....	2870
V.	Zweckentfremdungssatzungen/-verordnungen .....	2870
E.	Störungen durch den Mieter eines Sondereigentümers .....	2870
I.	Einführung .....	2870
II.	Grundlagen .....	2871
	1. Verschiedene Rechts- oder Pflichtenkreise .....	2871
	2. Reichweite zulässigen Gebrauchs .....	2872
	3. Rechtsfolge eines Verstoßes für den Mietvertrag .....	2872
	4. Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche .....	2873
	a) Allgemeines .....	2873
	b) Verjährung, Verwirkung, Treu und Glauben .....	2873
	5. Anspruchsinhaber .....	2874
	a) Störungen .....	2874
	b) Schadenersatz .....	2874
	6. Vermeidung von Kollisionen .....	2874
	7. Checkliste .....	2875
III.	Unzulässiger Gebrauch des Mieters (§ 14 Nr. 1 WEG) .....	2876
	1. Ansprüche des Vermieters .....	2876
	2. Ansprüche der weiteren Wohnungseigentümer .....	2876
	a) Gegen Mieter .....	2876
	b) Gegen Vermieter .....	2876
IV.	Unzulässiger Gebrauch des Mieters (§ 15 Abs. 1, Abs. 2 WEG) .....	2877
	1. Allgemeines .....	2877
	a) Zweckbestimmungen im weiteren Sinne .....	2877
	aa) Überblick .....	2877
	bb) Gebrauch eines Wohnungseigentums .....	2877
	cc) Gebrauch eines Teileigentums .....	2878
	b) Zweckbestimmungen im engeren Sinne .....	2878
	aa) Allgemeines .....	2878
	bb) Auslegung .....	2879
	(1) Inhalt der Bestimmung .....	2879
	(2) Gebrauch neben dem ausdrücklich erlaubten Gebrauch: Typisierung .....	2879
	2. Ansprüche des Vermieters .....	2880
	3. Ansprüche der weiteren Wohnungseigentümer .....	2880
	a) Gegen den vermietenden Sondereigentümer .....	2880
	b) Gegen den Mieter .....	2881
	c) Verwalterpflichten .....	2881
V.	Eigentümer-Hausordnung .....	2881
	1. Bestandteil des Mietvertrages .....	2881
	2. Keine vertragliche Regelung .....	2882
	a) Ansprüche des Vermieters .....	2882
	b) Ansprüche der anderen Wohnungseigentümer .....	2882
VI.	Beschädigungen/Veränderungen .....	2882
	1. Ansprüche gegen den Mieter .....	2882
	a) Überblick .....	2882
	b) Erfüllungsgehilfen .....	2882
	c) Anspruchsinhaber .....	2883
	d) Verjährung .....	2883

	2. Ansprüche gegen den vermietenden Sondereigentümer . . . . .	2883
	a) Allgemeines . . . . .	2883
	b) Pflichtverstöße des Vermieters . . . . .	2883
	aa) Haftung aus Gemeinschaftsverhältnis. . . . .	2883
	bb) Haftung aus § 831 BGB . . . . .	2883
	cc) Haftung aus §§ 280, 278 BGB . . . . .	2883
	dd) Vorrangige Inanspruchnahme des Mieters? . . . . .	2884
VII.	Bauliche Veränderungen . . . . .	2884
	1. Allgemeines . . . . .	2884
	2. Zustandsstörer . . . . .	2884
VIII.	Verfahrensrechtliche Aspekte . . . . .	2885
	1. Anspruch auf Unterlassung/Beseitigung gegen Vermieter. . . . .	2885
	a) Klage aller Wohnungseigentümer. . . . .	2885
	b) Klage des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft. . . . .	2885
	2. Schadenersatz . . . . .	2886
	3. Zuständigkeit . . . . .	2886
F.	Störungen des Verbands-Mieters . . . . .	2887
	I. Problemlage . . . . .	2887
	II. Ansprüche gegen den Verband als Vermieter . . . . .	2887
	III. Ansprüche gegen den Mieter. . . . .	2887
	1. Durch den Verband . . . . .	2887
	2. Durch die Wohnungseigentümer . . . . .	2887
G.	Instandsetzungsansprüche des Mieters . . . . .	2887
	I. Grundsätzliches. . . . .	2887
	II. Mängel am Sonder- und am gemeinschaftlichen Eigentum . . . . .	2888
	1. Mängel am Sondereigentum/Zuständigkeit . . . . .	2888
	2. Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum . . . . .	2888
	a) Mängel, die der Vermieter beseitigen muss/kann . . . . .	2888
	b) Mängel, die Wohnungseigentümer beseitigen müssen . . . . .	2888
	c) Vorgehen gegen die anderen Eigentümer. . . . .	2888
	d) Schadenersatzansprüche . . . . .	2889
	e) Zwangsvollstreckung . . . . .	2889
H.	Abrechnung und Betriebskostenabrechnung . . . . .	2889
	I. Grundsätzliches. . . . .	2889
	II. Kurzübersicht zur WEG-Abrechnung . . . . .	2890
	1. Inhalt . . . . .	2890
	2. Überblick . . . . .	2891
	3. Verständlichkeit . . . . .	2891
	4. Rechnungsabgrenzungen . . . . .	2891
	5. Pflichten des WEG-Verwalters . . . . .	2891
	a) Grundsatz . . . . .	2891
	b) Abbedingung von § 28 WEG . . . . .	2892
	6. Wirkungen der Beschlussfassung . . . . .	2892
	III. Kurzübersicht zur Betriebskostenabrechnung . . . . .	2893
	1. Grundsatz . . . . .	2893
	2. Besonderheiten des Wohnungseigentumsrechts . . . . .	2894
	IV. Begriff der Betriebskosten. . . . .	2894
	1. Begriff . . . . .	2894
	2. Tragung der Betriebskosten. . . . .	2895
	V. Einzelfragen . . . . .	2896
	1. Abrechnungszeitraum . . . . .	2896
	2. Abrechnungsfristen . . . . .	2896
	a) Wohnungseigentumsrecht. . . . .	2896

# Inhaltsverzeichnis

---

b)	Mietrecht . . . . .	2896
c)	Kollisionen . . . . .	2896
3.	Umlengungsmaßstab (Umlageschlüssel) . . . . .	2897
a)	Grundsatz . . . . .	2897
b)	Abweichungen der jeweiligen Umlageschlüssel . . . . .	2897
c)	Miteigentumsanteile als Umlageschlüssel . . . . .	2898
d)	Gewillkürte Änderungen geltender Umlageschlüssel . . . . .	2899
e)	Gesetzliche Änderungsmöglichkeiten . . . . .	2899
f)	Änderungsklauseln; § 313 BGB. . . . .	2900
4.	Wirtschafts-Abrechnungseinheit . . . . .	2900
5.	Vorwegermittlung bei gewerblich genutzten Einheiten . . . . .	2901
6.	Belegprüfungs- und Belegeinsichtsrecht . . . . .	2901
a)	Allgemeines . . . . .	2901
b)	Durchführung . . . . .	2901
aa)	Geschäftsräume des Verwalters . . . . .	2901
bb)	Kopien . . . . .	2902
7.	Heizkosten- und Warmwasserabrechnung . . . . .	2902
a)	Anwendungsbereich . . . . .	2902
b)	Umlageschlüssel . . . . .	2903
aa)	Verhältnis des Verbandes zu den Wohnungseigentümern . . . . .	2903
bb)	Verhältnis des vermietenden Wohnungseigentümers zum Mieter . . . . .	2903
c)	Abrechnung über Heizkosten (§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB) . . . . .	2904
d)	Kürzungsrecht . . . . .	2904
I.	Versorgungssperren . . . . .	2904
I.	Selbstgenutztes Sondereigentum . . . . .	2904
1.	Überblick . . . . .	2904
2.	Beschluss . . . . .	2904
a)	Allgemeines . . . . .	2904
b)	Ordnungsmäßigkeit . . . . .	2905
3.	Vollzug . . . . .	2905
II.	Vermietetes Sondereigentum . . . . .	2905
1.	Leistungen des Verbandes . . . . .	2905
2.	Betretungsrecht . . . . .	2906
3.	Direkte Verträge . . . . .	2906
4.	Verhältnis vermietender Sondereigentümer und Mieter . . . . .	2906
J.	Verkehrssicherungspflichten . . . . .	2907
I.	Allgemeines . . . . .	2907
II.	Eigentliche Mietsache . . . . .	2907
III.	Mitvermietete Flächen . . . . .	2907
K.	WEG-Modernisierungen und Mietrecht . . . . .	2908
I.	Überblick . . . . .	2908
II.	Unbillige Beeinträchtigung . . . . .	2908
III.	Härte . . . . .	2908
IV.	Ankündigungspflicht . . . . .	2908
V.	Duldungsklage . . . . .	2908
VI.	Aufwendungsersatz . . . . .	2909
VII.	§ 559 Abs. 1 BGB . . . . .	2909
L.	WEG-Erhaltungsmaßnahmen und Mietrecht . . . . .	2909
I.	Überblick . . . . .	2909
II.	»Modernisierende Instandsetzungen« . . . . .	2909
M.	Barrierefreiheit . . . . .	2909
N.	Duldungspflichten des Mieters . . . . .	2910
O.	Weitere Fragenkreise . . . . .	2910

P.	WEG-Reform.....	2910
I.	Überblick.....	2910
II.	Barrierefreiheit.....	2911
III.	Umlageschlüssel.....	2912
IV.	WEG-Erhaltungs- und andere Modernisierungsmaßnahmen.....	2912
V.	Benutzung und Benutzungsstörungen.....	2913
<b>Anhang 2 Synopsen zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes.....</b>		<b>2915</b>
Synopsis alt – neu.....		2915
Synopsis neu – alt.....		2943
<b>Stichwortverzeichnis.....</b>		<b>2969</b>