

Inhaltsübersicht

Die Bearbeiter	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXXVII
Literaturverzeichnis	XLIII
Teil A	
Mietrecht	1
1. Kapitel Allgemeine Grundsatzfragen	3
2. Kapitel Besonderheiten bei der Vermietung	31
3. Kapitel Mietvertrag	159
4. Kapitel Miete	223
5. Kapitel Mietnebenkosten	325
6. Kapitel Kautions- und andere Sicherungsrechte	545
7. Kapitel Gebrauchsgewährungspflicht	593
8. Kapitel Erhaltung, Schönheitsreparaturen, Modernisierung und Barrierefreiheit.	621
9. Kapitel Mängelhaftung	701
10. Kapitel Nebenpflichten	811
11. Kapitel Untermiete	817
12. Kapitel Vorkaufsrecht	831
13. Kapitel Wechsel der Vertragsparteien	843
14. Kapitel Ende des Mietverhältnisses	919
15. Kapitel Gewerberaummieta-Einzelfragen	1057
16. Kapitel Pacht	1143
Teil B	
Wohnungseigentumsrecht	1167
17. Kapitel Bildung von Wohnungs- und Teileigentum	1169
18. Kapitel Sonder- und Gemeinschaftseigentum	1217
19. Kapitel Verwalter und Verwaltungsbeirat	1239
20. Kapitel Eigentümerversammlung, Stimmrecht, Regelungsinstrumente der Eigentümer, Vereinbarungen, Beschlüsse, Gemeinschaftsordnung, Privatautonomie, Öffnungsklauseln	1365
21. Kapitel Wohngeld, bauliche Änderung, zweckwidrige Nutzung	1467
22. Kapitel Entziehung des Wohnungseigentums	1609
23. Kapitel Wohnungserbbaurecht und Dauerwohnrecht	1615
Teil C	
Maklerrecht, Nachbarrecht, Grundzüge des Immobilienrechts, Versicherungen	1621
24. Kapitel Maklerrecht	1623
25. Kapitel Nachbarrecht	1643
26. Kapitel Grundzüge des Immobilienrechts	1687
27. Kapitel Bauträgerrecht, Kaufrecht	1731
28. Kapitel Zivilrechtliche Verkehrssicherungspflicht	1787
29. Kapitel Versicherungen	1799
Teil D	
Miet- und wohnungseigentumsrechtliche Bezüge zum öffentlichen Recht einschließlich Steuerrecht	1813
30. Kapitel Verwaltungsrecht	1815
31. Kapitel Steuerrecht	1879

Teil E	Miet- und wohnungseigentumsrechtliche Besonderheiten des Verfahrens-, Vollstreckungs- und Gebührenrechts	1939
32. Kapitel	Mietrecht	1941
33. Kapitel	Immobilienzwangsvollstreckung	2063
34. Kapitel	Insolvenz	2223
35. Kapitel	Das Verfahren in Wohnungseigentumssachen	2285
36. Kapitel	Streitwerte im Mietrecht und bei Wohnungseigentum	2369
37. Kapitel	RVG	2409
38. Kapitel	Gerichtskosten	2531
Teil F	Mediation/alternative Streitschlichtungsmöglichkeiten	2547
39. Kapitel	Mediation/alternative Streitschlichtungsmöglichkeiten	2549
40. Kapitel	Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung	2563
	Stichwortverzeichnis	2601

Inhaltsverzeichnis

Die Bearbeiter	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	XXXVII
Literaturverzeichnis	XLIII

A. Mietrecht	1
1. Kapitel Allgemeine Grundsatzfragen	3
I. Wohnraummietverhältnisse und andere Mietverhältnisse	5
1. Wohnraummietverhältnisse	6
2. Geschäftsraummietverhältnisse	8
3. Raummietverhältnisse	8
4. Grundstücksmietverhältnisse	8
II. Mischmietverhältnisse	9
1. Begriff des Mischmietverhältnisses	9
2. Beurteilung der Einheitlichkeit	9
3. Beurteilung des anzuwendenden Rechts	10
III. Mietverhältnisse nach § 549 Abs. 2 und 3 BGB	11
1. Ausnahmetatbestände, Sinn und Zweck	11
2. Fallgruppen des § 549 Abs. 2 BGB	11
3. Fallgruppe des § 549 Abs. 3 BGB	16
4. Wohnraum in Ferienhäusern und Ferienwohnungen in Ferienhausgebieten	18
5. Beweislast	18
IV. Genossenschaftswohnungen	18
1. Genossenschaftsverhältnis	18
2. Dauernutzungsverhältnis	19
VI. Einzelfragen zum Mietvertragsabschluss	19
1. Vorvertrag	19
2. Anmietrecht	21
3. Vormietrecht	21
4. Vorläufiges Mietverhältnis	22
5. Option	22
6. Verschulden bei Vertragsschluss	23
7. Doppelvermietung	25
8. Vermietung vom Reißbrett	25
9. Haustürgeschäfte	25
VI. Minderjährige, Betreute, Pflegschaften	26
1. Allgemeines	26
2. Genehmigungserfordernisse	26
3. Mitteilungspflicht des Betreuers	27
4. Erklärungen von und gegenüber Betreuten	28
5. Pflegschaften	28
2. Kapitel Besonderheiten bei der Vermietung	31
I. Mietvertrag über mehr als 30 Jahre	35
1. Vertragsabschluss über mehr als 30 Jahre	35
2. Vertrag auf Lebenszeit	38
II. Vertragsstrafe	41
1. Anwendungsbereich der Vorschrift	41
2. Begriff der Vertragsstrafe	42
3. Einzelfälle	44
4. Nichtigkeit der Vertragsstrafe	47

III.	Vermietung von Sonder- oder Gemeinschaftseigentum	47
1.	Einführung	47
2.	Mietsache	51
3.	Sonder- und Gemeinschaftseigentum als Mietsache	57
4.	Sondernutzungsrechte als Mietsache	57
5.	Umwandlungsfälle	57
6.	Vermietungsbeschränkungen	62
7.	Störungen der Mieter eines Sondereigentümers	66
8.	Störungen des Mieters des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft	78
9.	Instandsetzungsansprüche des Mieters	79
10.	Konflikte zwischen der Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) und der Betriebskostenabrechnung	81
11.	Versorgungssperren	94
12.	Verkehrspflichten	97
13.	Besonderheiten bei der Vermietung von Sondereigentum zu gewerblichen Zwecken	97
14.	WEG-Modernisierungen und Mietrecht	99
15.	Barrierefreiheit	100
IV.	Ehewohnung, Lebenspartnerschaften, nicht ehel. Lebensgemeinschaften, Gewaltschutz	100
1.	Ehewohnung	100
2.	Lebenspartnerschaften	133
3.	Nicht eheliche Lebensgemeinschaft	138
4.	Gewaltschutzgesetz	148
3.	Kapitel Mietvertrag	159
I.	Allgemeiner Überblick	161
II.	Zustandekommen des Mietvertrages	161
1.	Einigung der Parteien	161
2.	Notwendiger Inhalt von Mietverträgen	163
3.	Abgrenzung Wohnraum- und Gewerbemietvertrag	164
4.	Exemplarische Darstellung eines Wohnraummietvertrages	165
5.	Form	171
III.	Einschränkungen der Abschluss- und Inhaltsfreiheit	171
1.	Besonderheiten der Abschlussfreiheit für nicht preisgebundenen Wohnraum	171
2.	Vertragsgestaltung von Wohn- und Gewerbemietverträgen durch Allgemeine Geschäftsbedingungen	171
3.	Verbraucherverträge	194
4.	Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz	194
IV.	Vertragsparteien, Mehrheit von Mietern und Vermietern, Wohngemeinschaften, Gesellschaften	196
1.	Vertragsparteien	196
2.	Vertragsschluss durch Verwalter	199
3.	Mietermehrheit	200
4.	Vermietermehrheit	203
5.	Wohngemeinschaften	204
6.	Gesellschaften	207
V.	Gesetzliche Schriftform	209
1.	Grundsätzliches	209
2.	Laufzeit	209
3.	Schriftform des § 126 BGB	209
4.	Anspruch auf Wahrung der Schriftform	210
5.	Änderungen	210
6.	Umfang des Formzwangs	211
7.	Verstoß gegen Treu und Glauben	217
8.	Kündigungsmöglichkeit	218

VI.	Gewillkürte Schriftform	218
	1. Grundsätzliches.	218
	2. Änderungs- und Aufhebungsverträge	219
VII.	Änderung des Mietvertrages	220
	1. Parteiabrede	220
	2. Gesetzliche Sondervorschriften	220
	3. Haustürgeschäfte.	221
4. Kapitel	Miete.	223
I.	Mietzinsvereinbarungen, Vereinbarung zur Miethöhe.	226
	1. Begriff der Miete.	226
	2. Art der Miete	226
	3. Bestandteile der Miete.	226
	4. Die Vereinbarung der Miethöhe	227
	5. Besondere Mietvereinbarungen	228
	6. Fehlende Vereinbarung zur Miete	230
II.	Mietpreisbegrenzung – Die »Mietpreiskbremse«	231
	1. Vorbemerkung	231
	2. Anwendungsbereich	231
	3. Miethöhebegrenzung	231
	4. Verordnungsermächtigung	231
	5. Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung	232
	6. Ausnahmen	233
	7. Relative Unabdingbarkeit	233
	8. Rückzahlungspflicht	233
	9. Auskunftspflicht	234
	10. Textform	234
III.	Mietpreisbegrenzung – § 5 WiStG	234
	1. Normzweck	234
	2. Grenzen der Mietpreisvereinbarung	235
	3. Anwendungsbereich	235
	4. Tatbestandsvoraussetzungen	236
	5. Sondermarkt/Wohnungsteilmarkt.	239
	6. Beweislast	241
	7. Rechtsfolge bei Verstoß gegen § 5 WiStG	241
	8. Wesentlichkeitsgrenzen	242
	9. Der Rückforderungsausschluss nach § 814 BGB.	248
IV.	Mieterhöhungsmöglichkeiten – Übersicht	248
V.	Mieterhöhungen (§§ 557 bis 561 BGB).	249
	1. Grundsätzliches.	249
	2. Ausschluss eines Mieterhöhungsrechts.	250
	3. Anwendungsbereich der §§ 557–561 BGB.	252
	4. Abdingbarkeit	253
	5. Kündigung	253
	6. Grenzen	253
VI.	Vereinbarte Mieterhöhungen	254
	1. Erhöhung der gegenwärtigen Miete	254
	2. Staffelmiete	255
	3. Indexmiete	260
	4. Vereinbarungsgrenzen	264
	5. Übergangsprobleme	265
VII.	Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB	265
	1. Anwendbarkeit	267
	2. Fristen.	267
	3. Ortsübliche Vergleichsmiete	269
	4. Kappungsgrenze	275
	5. Drittmittel: Abzug von Kürzungsbeiträgen	278
	6. Das Mieterhöhungsverlangen	278
	7. Die Zustimmung des Mieters	293

	8. Verweigerte Zustimmung: Die Zustimmungsklage	296
	9. Mietverwalter	305
	10. Sonderkündigungsrecht (§ 561 BGB)	306
	11. Gebühren	306
VIII.	Fälligkeit der Miete	307
	1. Allgemeines	307
	2. Fälligkeitszeitpunkt und Zahlung bei Raummiete	310
	3. Fälligkeit im Anwendungsbereich des § 579 Abs. 1 BGB	312
IX.	Aufrechnung und Zurückbehaltung	313
	1. Allgemeines	313
	2. Aufrechnung und Zurückbehaltung im Wohnraummietrecht	314
	3. Aufrechnung und Zurückbehaltung bei sonstiger Raummiete	315
X.	Zahlungspflicht bei persönlicher Verhinderung des Mieters	317
	1. Grundsätzliches	317
	2. Verwendungsrisiko (§ 537 Abs. 1 Satz 1 BGB)	318
	3. Ersparte Aufwendungen (§ 537 Abs. 1 Satz 2 BGB)	320
	4. Überlassung an einen Dritten (§ 537 Abs. 2 BGB)	322
	5. Abweichende Vereinbarungen	323
	6. Beweislast	323
5. Kapitel	Mietnebenkosten	325
I.	Begriffsbestimmungen	334
	1. Nebenkosten	334
	2. Betriebskosten	334
II.	Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	338
	1. Grundsätzliches	338
	2. Beurteilung der Wirtschaftlichkeit	339
	3. Unabdingbarkeit	344
	4. Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	344
	5. Darlegungs- und Beweislast	346
	6. Verjährung	347
III.	Umlegbare Kosten	348
	1. Grundsätzliches	348
	2. Die einzelnen Betriebskosten – Vorbemerkung	348
	3. Die einzelnen Betriebskosten entsprechend § 2 BetrKV	348
	1. Erfasste Flächen	366
	2. Erfasste Tätigkeiten	366
	3. Umlegbare Kosten	366
	4. Umlegungsvereinbarung	366
	5. Abrechnungsmaßstab	367
	6. Vornahme durch die Mieter	367
	7. Wohnungseigentum	368
IV.	Kostenverteilung – Abrechnungsmaßstäbe	398
	1. Grundsätze	398
	2. Umlegungseinheit	401
	3. Erstmalige Festlegung der Abrechnungsmaßstäbe	403
	4. Änderung der Abrechnungsmaßstäbe	407
	5. Einzelne Umlegungsmaßstäbe	412
	6. Voraufteilungen	418
	7. Direkte Kostenzuordnung	421
V.	Kostenverteilung nach der HeizkostenV	422
	1. Regelungsgehalt der HeizkostenV	422
	2. Anwendungsbereich	422
	3. Wärmecontracting	423
	4. Nutzer	433
	5. Versorgung durch den Gebäudeeigentümer (§ 1 Abs. 1 HeizkostenV)	434
	6. Dem Gebäudeeigentümer Gleichgestellte	434
	7. Wärme- und Warmwasserlieferer	435
	8. Ausnahmen	435

9.	Heizkostenverordnung und rechtsgeschäftliche Regelungen	439
10.	Pflicht zur Verbrauchserfassung	443
11.	Messgeräte (Ausstattungen zur Verbrauchserfassung)	447
12.	Kostentragung	449
13.	Pflicht zur Kostenverteilung	450
14.	Gesamtkosten für Wärme und Warmwasser	450
15.	Vorerfassung	451
16.	Kostenverteilung auf die Nutzer	452
17.	Umfasste Kosten	463
18.	Kürzungsrecht	463
VI.	Vereinbarung der Nebenkostenabrechnung	466
1.	Grundsätzliches	466
2.	Vereinbarung	466
3.	Bekanntgabepflicht bei preisgebundenem Wohnraum	471
4.	Einseitige Festlegung durch den Vermieter	471
5.	Änderung	472
VII.	Vorauszahlungen	473
1.	Grundsätzliches	473
2.	Vereinbarung	473
3.	Einseitige Bestimmung	474
4.	Fälligkeit	474
5.	Angemessenheit	474
6.	Erhöhung der Vorauszahlungen	477
7.	Herabsetzung der Vorauszahlungen	482
8.	Einwendungen und Einreden	483
VIII.	Abrechnung	484
1.	Abrechnungspflicht	484
2.	Abrechnungsfrist	485
3.	Abrechnungszeitraum	494
4.	Anforderungen an die Abrechnung	496
5.	Die Anforderungen an die Abrechnung im Einzelnen	498
6.	Abrechnung nach der HeizkostenV.	509
7.	Abweichende Vereinbarungen	510
8.	Fehlerfolgen	511
IX.	Belegeinsicht – Fotokopien	512
1.	Belegeinsicht	512
2.	Fotokopien	515
3.	Wegfall des Anspruchs	517
4.	Weigerung des Vermieters	517
5.	Auskunftsanspruch	518
X.	Einwendungen des Mieters	518
1.	Grundsätzliches	518
2.	Gesetzliche Ausschlussfrist für Einwendungen	518
3.	Schuldbestätigungsvertrag	522
4.	Verwirkung und Treu und Glauben	523
5.	Vertragliche Einwendungsregelungen	523
XI.	Änderungen durch den Vermieter	524
XII.	Nachzahlungen und Rückzahlungen	524
1.	Nachzahlungen	524
2.	Rückzahlungen	527
XIII.	Inklusivmieten	528
1.	Grundsätzliches	528
2.	Veränderung der Miethöhe wegen veränderter Betriebskosten	528
3.	Übergang von der Inklusivmiete zur Nebenkostenumlegung	529
XIV.	Pauschalen	531
1.	Grundsätzliches	531
2.	Zulässige Vereinbarungen	532
3.	Notwendigkeit einer Vereinbarung	533
4.	Inhalt der Vereinbarung	533

	5. Umdeutung einer Abrechnungsvereinbarung in eine Pauschale	534
	6. Änderung der Pauschalenvereinbarung	534
	7. Erhöhung und Senkung der Pauschale	535
XV.	Sonstiges	540
	1. Verrechnung von Teilzahlungen auf die Mietnebenkosten	540
	2. Untermiete	541
	3. Fehlender Mietvertrag	541
	4. Mietnebenkosten bei beendetem Mietverhältnis	542
6. Kapitel	Kaution und andere Sicherungsrechte	545
I.	Vereinbarte Sicherheiten	546
	1. Vereinbarung	546
	2. Gesicherte Ansprüche	547
	3. Art der Sicherheitsleistung	548
	4. Höhe der Kaution	552
	5. Fälligkeit der Kaution	555
	6. Sicherheitsleistung nach Beendigung des Mietverhältnisses	557
	7. Nichterbringung der Sicherheit	558
	8. Anlage und Verzinsung der Kaution	559
	9. Verwertung und Rückzahlung der Kaution	565
	10. Insolvenz, Einzelzwangsvollstreckung und Zwangsverwaltung auf Vermieterseite	572
	11. Insolvenz und Einzelzwangsvollstreckung auf Mieterseite	573
	12. Prozessuales	573
II.	Gesetzliches Vermieterpfandrecht	575
	1. Entstehen des Vermieterpfandrechts	575
	2. Gesicherte Forderungen	579
	3. Pfandverwertung	582
	4. Selbsthilferecht und Herausgabeanspruch des Vermieters	583
	5. Erlöschen des Vermieterpfandrechts	588
	6. Sicherheitsleistung des Mieters	590
	7. Veräußerung der Mietsache durch den Vermieter	590
7. Kapitel	Gebrauchsgewährungspflicht	593
I.	Gebrauchsrechte des Mieters	593
	1. Grundsätzliches	593
	2. Einzelne Gebrauchsrechte	597
	3. Vertragswidriger Gebrauch	613
II.	Vereinbarung zum vertragsgemäßen Gebrauch	613
	1. Hausordnung	614
	2. Einzelne mietvertragliche Gebrauchsregelungen	616
8. Kapitel	Erhaltung, Schönheitsreparaturen, Modernisierung und Barrierefreiheit	621
I.	Erhaltungspflicht des Vermieters	623
	1. Instandhaltung – Instandsetzung	623
	2. Opfergrenze	624
	3. Vereinbarungen zur Erhaltung (Wohnraum)	624
II.	Schönheitsreparaturen	625
	1. Begriff der Schönheitsreparaturen	625
	2. Abgrenzung Schönheitsreparaturen zum Schadensersatz	627
	3. Renovierungsvereinbarungen	630
	4. Fälligkeit der Schönheitsreparaturen	643
	5. Art und Qualität der Schönheitsreparaturen	644
	6. Umfang der Renovierung	645
	7. Erweiterung und Beschränkung der Schönheitsreparaturen	646
	8. Umbau der Mietwohnung	646
	9. Vorschäden	647
	10. Schadensersatz wegen unterbliebener Schönheitsreparaturen (§§ 280, 281 BGB)	648

11. Renovierung ohne Rechtspflicht	650
12. Besonderheiten für Nachmieter/Untermieter	652
13. Abnahmeprotokoll	652
14. Kündigung	653
15. Erbenhaftung	654
III. Kleinreparaturen	654
1. Höchstbetrag	654
2. Häufiger Zugriff des Mieters	655
3. Neuanschaffungsklauseln	655
4. Vornahmeklauseln	655
5. Wartungsklauseln	656
IV. Duldungspflicht des Mieters	656
1. Begriff der Maßnahme	656
2. Erforderlichkeit	656
3. Beispiele	657
4. Begriff des Duldens	657
5. Duldungsgrenzen	657
6. Ankündigung	658
7. Rechtsweg	658
8. Rechte des Mieters	658
V. Modernisierung	659
1. Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b bis f BGB)	659
2. Mieterhöhung nach Modernisierung	672
3. Anhang: Entwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)	691
VI. Barrierefreiheit	697
1. Allgemeines	697
2. Zustimmungserfordernis	697
3. Sicherheitsleistung	698
4. Vertragsende	699
5. Vermietete Eigentumswohnung	699
6. Sonstiges	700
9. Kapitel Mängelhaftung	701
I. Allgemeines	702
II. Mangel	702
1. Sachmangel	702
2. Zugesicherte Eigenschaft	736
3. Rechtsmängel	739
III. Rechtsfolgen des Mangels	741
1. Beseitigungsanspruch (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB)	742
2. Einrede des nicht erfüllten Vertrages (§ 320 BGB)	744
3. Mangelbeseitigung durch den Mieter und Aufwendungsersatz (§ 536a Abs. 2 BGB)	747
4. Mietminderung	750
5. Schadensersatz (§ 536a Abs. 1 BGB)	757
6. Außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund nach § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB	763
IV. Gewährleistungsausschluss	765
1. Gesetzliche Gewährleistungsausschlüsse	765
2. Vertragliche Gewährleistungsausschlüsse und -beschränkungen	778
V. Verhältnis zu anderen Vorschriften	783
1. Unmöglichkeit	784
2. Anfechtung	785
3. § 138 BGB	785
4. Verschulden bei Vertragsverhandlungen	785
5. Schadensersatz wegen Pflichtverletzung	786
6. Störung der Geschäftsgrundlage	786

VI.	Prozessuales	788
	1. Erkenntnisverfahren	788
	2. Beweislast	789
	3. Zwangsvollstreckung	794
VII.	Einzelfälle («%-Liste»)	794
10.	Kapitel Nebenpflichten	811
I.	Schutzpflichten/Handlungs- und Unterlassungspflichten	811
II.	Aufklärungspflichten	812
	1. Wohnraum	812
	2. Gewerberaum	814
III.	Schutzpflichten gegenüber Störungen Dritter	815
IV.	Gleichbehandlungsgrundsatz	815
V.	Beweislast	816
11.	Kapitel Untermiete	817
I.	Definition der Untermiete	817
II.	Rechtsnatur/Anwendungsbereich	818
III.	Vertragsgegenstand	818
IV.	Vertragschluss	819
V.	Kündigung des Mietvertrages	819
	1. Durch den Hauptmieter	819
	2. Durch den Untermieter	820
	3. Durch den (Haupt-)Vermieter	820
VI.	Vertragsabwicklung	821
VII.	Ansprüche des Hauptvermieters/Eigentümers	821
	1. Gegen den Mieter	821
	2. Gegen den Untermieter	822
VIII.	Haftung des Mieters gegenüber dem Untermieter	822
IX.	Haftung des Mieters für den Untermieter	823
X.	Bestandsschutz bei gewerblicher Weitervermietung	823
XI.	Rechtsfolgen	824
XII.	Besonderheiten bei der Wohnraummiete	825
	1. Anspruch auf Erlaubniserteilung	825
	2. Ausschlussgründe gemäß § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB	828
	3. Erhöhung der Miete, § 553 Abs. 2 BGB	829
	4. Abweichende Vereinbarungen, § 553 Abs. 3 BGB	829
	5. Beweislast	829
	6. Verjährung	829
12.	Kapitel Vorkaufsrecht	831
I.	Allgemeines	831
	1. Gesetzgebung	831
	2. Normzweck	831
	3. Rechtsnatur	832
II.	Voraussetzungen des Vorkaufsrechts	832
	1. Wohnraum	832
	2. Mietverhältnis	832
	3. Parteien	832
	4. Umwandlung/Umwandlungsabsicht	833
	5. Verkauf	835
III.	Ausübung des Vorkaufsrechts	835
	1. Vorkaufsfall	835
	2. Mitteilung	836
	3. Erklärung des Vorkaufs	836
	4. Verzicht	837
IV.	Rechtsfolgen	837
	1. Kaufvertrag	837
	2. Übertragung	838
	3. Schadensersatz	838

VI.	Sonderfälle	839
1.	Einheitlicher Verkauf mehrerer Wohnungseigentumseinheiten	839
2.	Maklercourtage	840
3.	Abschreckungsvereinbarung	840
4.	Kaufähnliche Verträge und Umgehungsversuche	840
5.	Verkauf en bloc	841
13. Kapitel	Wechsel der Vertragsparteien	843
I.	Vermieterwechsel	845
1.	Vermieterwechsel aufgrund Vertragsübernahme	845
2.	Vermieterwechsel aufgrund Veräußerung der Mietsache	846
3.	Vermieterwechsel aufgrund gewerblicher Zwischenvermietung	862
4.	Vermieterwechsel aufgrund des Todes des Vermieters	867
5.	Vermieterwechsel in sonstigen Fällen	867
II.	Mieterwechsel	868
1.	Mieterwechsel aufgrund Vertragsübernahme	868
2.	Mieterwechsel aufgrund Tod des Mieters	873
3.	Mieterwechsel in sonstigen Fällen	886
III.	Umwandlungsgesetz	886
1.	Rechtsnachfolge von Gesellschaftern einer Personengesellschaft, von Erwerbern eines Handelsgeschäfts und von Rechtsträgern einer Umwandlung in das Mietverhältnis	886
2.	Die Gesellschaft als Mietvertragspartei	890
3.	Der Gesellschafterwechsel der Mietvertragspartei, Nachhaftung des Ausscheidenden	895
4.	Eintritt eines Gesellschafters in das Handelsgewerbe eines Einzelkaufmannes und den Mietvertrag	898
5.	Von der Gesellschaft zum Einzelvermieter und zum Einzelmietler	902
6.	Veräußerung eines Handelsgewerbes, Eintritt des Erwerbers in das Mietverhältnis	902
7.	Umwandlungstatbestände, Rechtsnachfolge des Betriebsübernehmers	904
8.	Mietsicherheiten bei Umwandlungen	916
14. Kapitel	Ende des Mietverhältnisses	919
I.	Zeitablauf – Zeitmietvertrag	922
1.	Übergangsregelung	922
2.	Befristung des Mietverhältnisses allgemein	922
3.	Befristete Wohnraummietverhältnisse	923
4.	Verlängerung des befristeten Mietverhältnisses	925
5.	Vorzeitige Beendigung des befristeten Mietverhältnisses	925
6.	Abdingbarkeit	925
7.	Prozessuales	926
II.	Rücktritt und Bedingung, Anfechtung	926
1.	Rücktritt	926
2.	Bedingung	928
3.	Anfechtung	930
III.	Kündigungsrechte – Übersicht	934
IV.	Kündigung des Mietverhältnisses	935
1.	Allgemeines	935
2.	Allgemeine Kündigungsformalien	936
3.	Ordentliche Kündigung	941
4.	Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	968
5.	Außerordentliche befristete Kündigung	997
V.	Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung und Fortsetzung des Mietverhältnisses	999
1.	Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung	999
2.	Fortsetzung des Mietverhältnisses	1005
3.	Prozessuales	1007
VI.	Mietaufhebungsvertrag	1008
1.	Grundsätzliches	1008

	2. Einigung	1009
	3. Wirksamkeit	1010
	4. Inhalt	1011
VII.	Werkwohnungen	1013
	1. Begriff der Werkwohnung	1013
	2. Vertragskonstruktion	1014
	3. Mitbestimmungsfragen	1015
	4. Sonderfall: Werkförderungsvertrag und Wohnungsbelegungsrechte (werksfremder) Wohnungen	1017
	5. Rechtsnachfolge bei Versterben des Arbeitnehmers	1017
	6. Kündigung einer Werkwohnung; Formalien	1017
	7. Keine Wartefrist bei nachträglicher Umwandlung	1020
	8. Vermietung der Werkwohnung an Dritte	1020
	9. Kündigung einer gewöhnlichen Werkmietwohnung	1020
	10. Besonderheiten bei der funktionsgebundenen Werkwohnung	1021
	11. Übergangsregelung für die Kündigung	1022
	12. Rechtswegfragen	1022
VIII.	Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses (§ 545 BGB)	1023
	1. Allgemeines	1023
	2. Anwendungsbereich	1024
	3. Abdingbarkeit	1024
	4. Form und Frist – Mitteilung des entgegenstehenden Willens	1025
	5. Fortsetzung des Gebrauchs	1026
	6. Rechtsfolge der Gebrauchsfortsetzung bei fehlendem Widerspruch	1026
IX.	Rückgabe der Mietsache	1027
	1. Räumung und Herausgabe	1028
	2. Nutzungsentschädigung	1038
X.	Verjährung	1043
	1. Grundsätzliches	1043
	2. Anwendungsbereich des § 548 BGB	1047
	3. Beginn der Verjährung nach § 548 BGB	1050
15.	Kapitel Gewerberaummiete-Einzelfragen	1057
	I. Grundsätzliches	1058
	1. Abgrenzung Wohnraum- und Gewerbemietvertrag	1058
	2. Einzelfragen	1059
	II. Mietpreisvereinbarungen bei der Gewerberaummiete	1106
	1. Allgemeines	1106
	2. Anpassungen	1108
	3. Mieterhöhung nach Modernisierung	1114
	4. Mietpreisüberhöhung	1114
	III. Instandhaltung, Schönheitsreparaturen, Rückbau	1116
	1. Instandhaltung und Instandsetzung	1116
	2. Schönheitsreparaturen	1118
	3. Rückbau	1122
	IV. Konkurrenzschutz	1124
	1. Einleitung	1124
	2. Vertragsimmanenter Konkurrenzschutz	1125
	3. Verpflichtung zur Offenlegung der Vermietungssituation bei Vertragsabschluss	1128
	4. Vertragliche Vereinbarung von Konkurrenzschutz	1128
	5. Relevanz von Konkurrenzbeziehungen	1130
	6. Konkurrenzschutz bei Untervermietung	1131
	7. Umgehung des Konkurrenzschutzes	1132
	8. Hinzukommende Mieter	1133
	9. Verletzung des Konkurrenzschutzgebotes	1133
	V. Betriebspflicht	1134
	1. Gegenstand und Vereinbarung der Betriebspflicht	1134
	2. Ende der Betriebspflicht	1137

	3. Verstöße gegen die Betriebspflicht.	1138
	4. Rechtsfolgen bei Verstößen gegen die Betriebspflicht	1138
	5. Prozessuales.	1139
VI.	Werbegemeinschaften	1140
	1. Beitrittspflicht.	1140
	2. Beitragspflicht.	1140
	3. Festlegung von Öffnungszeiten für Mitglieder der Werbegemeinschaft	1141
16. Kapitel	Pacht	1143
I.	Pacht	1144
	1. Einführung.	1144
	2. Vertragsgegenstand	1144
	3. Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen	1145
	4. Vertragsschluss	1147
	5. Vertragstypische Pflichten	1147
	6. Kündigung	1152
	7. Vertragsende	1152
	8. Besondere Typen von Pachtverträgen	1154
II.	Landpacht	1156
	1. Einführung	1156
	2. Vertragsgegenstand	1157
	3. Vertragsschluss	1157
	4. Vertragstypische Pflichten	1158
	5. Änderungen während der Pachtzeit.	1160
	6. Kündigung	1162
	7. Anspruch des Pächters auf Fortsetzung des Pachtverhältnisses.	1163
	8. Abwicklung nach Vertragsende	1163
	9. Rechtsweg.	1165
B.	Wohnungseigentumsrecht	1167
17. Kapitel	Bildung von Wohnungs- und Teileigentum	1169
I.	Einführung	1170
	1. Allgemeines.	1170
	2. Aufgaben von Teilungserklärung und Teilungsvertrag	1172
	3. Grundstück	1175
	4. Form von Teilungsvertrag und Teilungserklärung	1176
	5. Grundbuchrechtliches Verfahren.	1177
	6. Abgrenzungen.	1177
II.	Sondereigentum.	1179
	1. Einführung	1179
	2. Sondereigentum für jeden Miteigentümer.	1179
	3. Abweichungen	1180
	4. Substanzlose Miteigentumsteile.	1182
	5. Abgrenzungen.	1184
	6. Gebäude, Wohnung, Raum	1184
	7. Belastungen	1185
	8. Verzicht.	1185
III.	Auslegung von Teilungserklärung und Teilungsvertrag	1185
IV.	Änderungen von Teilungsvertrag und Teilungserklärung.	1186
	1. Teilungsvertrag	1186
	2. Teilungserklärung	1187
	3. Änderungsanspruch	1188
	4. Zustimmung Dritter	1188
V.	Gründungsmängel.	1188
	1. Sachenrecht	1188
	2. Verhältnis der Teilhaber.	1188
	3. Sondereigentum	1189

4.	Widersprüche zum Aufteilungsplan	1190
5.	Weitere Räume	1190
VI.	Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung	1190
1.	Allgemeines	1190
2.	Aufteilungsplan	1190
3.	Abgeschlossenheitsbescheinigung	1191
VII.	Unterteilung	1193
1.	Einführung	1193
2.	Voraussetzungen	1194
3.	Zustimmung	1194
4.	Veränderung des Stimmrechts	1195
5.	Gründungsmängel	1195
6.	Teileigentum	1196
7.	Fehler bei der Unterteilung	1196
8.	Überblick	1196
VIII.	Vereinigung	1197
1.	Einführung	1197
2.	Mitwirkung der anderen Wohnungseigentümer	1197
3.	Überblick	1198
4.	Verbindung durch mehrere Wohnungseigentümer	1198
IX.	Übertragung einzelner Räume	1198
X.	Entstehung von Wohnungseigentum und Wohnungseigentümern	1199
1.	Entstehung des Wohnungseigentums	1199
2.	Eigentümer und Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Bruchteilsgemeinschaft	1199
3.	Entstehung des Sondereigentums	1201
XI.	Verband Wohnungseigentümergeinschaft	1202
1.	Allgemeines	1202
2.	Beginn und Untergang	1203
3.	Verbandszweck, Mitglieder und Förderung des Verbandszweckes	1204
4.	Name des Verbandes (Bezeichnung im Rechtsverkehr)	1205
5.	Der Bereich der Rechtsfähigkeit des Verbandes	1205
6.	Handlungsorganisation des Verbandes	1207
7.	Ausübungsbefugnis des Verbandes	1208
8.	Verband als Verbraucher und Unternehmer	1211
9.	Verwaltungsvermögen	1211
10.	Verfahrensrecht des Verbandes	1214
18. Kapitel	Sonder- und Gemeinschaftseigentum	1217
I.	Allgemeines	1217
II.	Sondereigentum	1218
III.	Gemeinschaftliches Eigentum	1219
IV.	Einzelfälle alphabetisch	1219
V.	Umdeutung fehlerhafter Zuordnung zum Sondereigentum	1236
19. Kapitel	Verwalter und Verwaltungsbeirat	1239
I.	Der Verwalter	1244
1.	Die Bedeutung des Verwalters in der Anwaltspraxis	1244
2.	Die Bestellung des Verwalters	1245
3.	Die Anfechtbarkeit der Bestellung	1251
4.	Die Bestellung des Verwalters durch das Gericht gem. §§ 21 Abs. 4, 43 Nr. 1 WEG	1257
5.	Die Mindestpflichten und -befugnisse des Verwalters	1259
6.	Die einzelnen Aufgaben und Befugnisse des Verwalters nach § 27 Abs. 1 WEG	1262
7.	Das Handeln des Verwalters mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer (§ 27 Abs. 2 WEG)	1278

8.	Das Handeln des Verwalters mit Wirkung für und gegen den Verband (§ 27 Abs. 3 Satz 1 WEG)	1284
9.	Die Unabdingbarkeit der Befugnisse nach § 27 Abs. 1 bis 3 WEG	1292
10.	Weitere Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	1293
11.	Parteien und Zustandekommen des Verwaltervertrages	1297
12.	Haftung und Haftungserleichterungen	1302
13.	Die Vergütung des Verwalters	1313
14.	Sondervergütungen	1314
15.	Der Aufwendungsersatz	1318
16.	Schlechterfüllung	1318
17.	Die Abberufung des Verwalters	1319
18.	Die Vertretung des Verwalters bei außerordentlichen Abberufungen	1324
19.	Die Anfechtung der Abberufung	1325
20.	Sonstige Beendigungsgründe	1328
21.	Die Dauer der Bestellung (§ 26 Abs. 1 Satz 2 WEG, § 309 Nr. 9 lit. a BGB)	1329
22.	Die Unwirksamkeit von Bestellung oder Verwaltervertrag	1331
23.	Beschränkungen der Abberufung	1331
24.	Die Beendigung des Verwaltervertrages	1332
25.	Pflichten nach Beendigung des Verwaltervertrages	1334
26.	Die Publizität der Verwaltergemeinschaft im Rechtsverkehr	1338
27.	Unentgeltliche Verwaltung und Ausübung einzelner Verwaltertätigkeiten	1339
28.	Die Gesamtvertretung des Verbandes durch alle Wohnungseigentümer	1340
29.	Die Ermächtigung einzelner Wohnungseigentümer nach § 27 Abs. 3 Satz 3 WEG	1343
II.	Der Verwaltungsbeirat	1345
1.	Bedeutung für den Rechtsanwalt	1345
2.	Die Bestellung des Verwaltungsbeirats (§ 29 Abs. 1 Satz 1 WEG)	1345
3.	Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats nach dem WEG	1348
4.	Die Einschränkung oder Erweiterung der Aufgaben und Befugnisse durch Gemeinschaftsordnung, Vereinbarungen oder Beschlüsse	1351
5.	Die Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats	1353
6.	Die innere Organisation des Verwaltungsbeirats	1354
7.	Die schuldrechtlichen Beziehungen zwischen Beirat und Eigentümern	1357
8.	Rechte und Pflichten aus dem Auftragsverhältnis	1358
9.	Die Haftung des Verwaltungsbeirats und für den Verwaltungsbeirat	1359
10.	Die Abberufung des Verwaltungsbeirats	1362
11.	Das Ausscheiden aus sonstigen Gründen und seine Folgen	1363
12.	Das gerichtliche Verfahren	1363
20.	Kapitel Eigentümerversammlung, Stimmrecht, Regelungsinstrumente der Eigentümer, Vereinbarungen, Beschlüsse, Gemeinschaftsordnung, Privatautonomie, Öffnungsklauseln	1365
I.	Eigentümerversammlung	1367
1.	Einberufung der Versammlung	1367
2.	Festlegung des Versammlungsortes	1371
3.	Bestimmung der Versammlungszeit	1373
4.	Form und Inhalt der Einberufung	1374
5.	Notwendigkeit einer Einberufung	1376
6.	Einzuladende Personen	1376
7.	Einberufungsfrist	1384
8.	Eventualeinberufung	1385
9.	Unabdingbarkeit von § 24 Abs. 2 Halbs. 2 WEG	1385
10.	Außerordentliche Eigentümerversammlung	1386
11.	Vorsitz in der Eigentümerversammlung	1386
12.	Inhalt des Protokolls	1387
13.	Form des Protokolls; Vorlagezeitpunkt	1387
14.	Beschluss-Sammlung	1389
15.	Anspruch auf Protokollberichtigung	1401

II.	Stimmrecht	1403
	1. Grundsätzliches.	1403
	2. Mehrheitsbeschlüsse und Stimmrecht	1404
	3. Stimmrecht und Beschlussfähigkeit.	1413
	4. Feststellung und Berechnung der Stimmenmehrheit	1416
III.	Regelungsinstrumente der Wohnungseigentümer	1419
	1. Grundsätzliches.	1419
	2. Unterscheidung zwischen Vereinbarung und Beschluss	1421
IV.	Vereinbarungen im Wohnungseigentumsrecht	1422
	1. Einführung	1422
	2. Vereinbarungen i.S.v. § 10 WEG	1423
	3. Verdinglichte und schuldrechtliche Vereinbarungen	1428
	4. Zustimmung Dritter	1429
	5. Änderung von Vereinbarungen	1430
	6. Unvollständige, widersprüchliche und unbestimmte Vereinbarungen	1433
	7. Auslegung	1434
	8. Bindung an eine Vereinbarung nach § 10 Abs. 3 WEG.	1434
	9. Einzelheiten – mögliche Gegenstände einer Vereinbarung.	1435
V.	Beschlüsse	1441
	1. Allgemeines.	1441
	2. Entstehung eines Beschlusses	1442
	3. Beschlusskompetenzen	1445
	4. Beschlussmängel	1446
	5. Beschlussarten.	1447
	6. Nichtigkeit von Beschlüssen	1451
	7. Auslegung von Beschlüssen	1453
	8. Bindung an Beschlüsse	1454
VI.	Privatautonomie.	1454
	1. Einführung	1454
	2. Ausdrücklich zwingendes Recht des WEG	1454
	3. Durch Auslegung als zwingend »erkanntes« Recht.	1455
	4. Schranken des bürgerlichen Rechts.	1457
	5. Folge eines Verstoßes.	1458
	6. Kernbereich des Wohnungseigentums.	1458
VII.	Öffnungsklauseln	1461
	1. Einführung	1461
	2. Reichweite und Inhalt einer Öffnungsklausel	1461
	3. »Rechtsqualität« einer auf einer Öffnungsklausel beruhenden Entscheidung	1463
	4. Sachlicher Grund	1463
	5. Grenzen	1464
	6. Zustimmung Dritter	1464
	7. Eintragungsfähigkeit und Eintragungsbedürftigkeit; § 10 Abs. 4 Satz 2 WEG	1465
21.	Kapitel Wohngeld, bauliche Änderung, zweckwidrige Nutzung	1467
I.	Wohngeld	1471
	1. Begriff.	1471
	2. Rechtsgrundlagen und Entstehungsmöglichkeiten für Hausgeldverpflichtungen	1471
	3. Wirtschaftsplanbeschluss und Fälligkeit der Haus- bzw. Wohngeldforderung	1473
	4. Wohngeldgläubiger	1485
	5. Wohngeldschuldner	1485
	6. Faktische bzw. werdende Eigentümergemeinschaft	1486
	7. Jahresabrechnung	1487
II.	Die bauliche Veränderung	1498
	1. Bauliche Veränderungen in der rechtsanwaltlichen Beratung.	1498
	2. Die Änderungen durch die Novelle.	1499
	3. Das neue Institut der Modernisierung.	1499

4.	Die Abgrenzung der baulichen Veränderung von anderen Maßnahmen	1500
5.	Das Verhältnis zur Modernisierung	1507
6.	Die Beeinträchtigung einzelner oder aller Wohnungseigentümer	1508
7.	Abweichende Regelungen in der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	1515
8.	Anspruch auf Zustimmung zu einer baulichen Veränderung	1520
9.	Das Verlangen baulicher Veränderungen	1521
10.	Der Mehrheitsbeschluss	1522
11.	Die Zustimmung zur baulichen Veränderung	1526
12.	Die Kosten von Instandhaltung, Instandsetzung und baulichen Veränderungen	1530
13.	Der Gebrauch der baulichen Veränderung	1536
14.	Das Vorgehen gegen ungenehmigte bauliche Veränderungen	1538
15.	Einzelbeispiele aus der Rechtsprechung für zustimmungsfreie und zustimmungspflichtige bauliche Maßnahmen	1547
16.	Die Modernisierung und ihre Kosten (§ 22 und § 16 Abs. 4, 5 WEG)	1558
17.	Ausschlusstatbestände	1562
III.	Zulässige und unzulässige Nutzungen	1567
1.	Grundsatz	1567
2.	Instandhaltungspflicht	1568
3.	Die schonende Nutzung als gesetzliche Nutzungsschranke (§ 14 Nr. 1 2. Alternative WEG)	1570
4.	Die Nutzungsmöglichkeiten	1574
5.	Weitere Regelungen in Teilungserklärung und Aufteilungsplan	1574
6.	Das Teiligentum betreffende Nutzungsregelungen	1577
7.	Die Auslegung von Gebrauchsregelungen in der Teilungserklärung	1582
8.	Gebrauchsregelungen durch nachträgliche Vereinbarung	1582
9.	Der Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums (§ 13 Abs. 2 WEG)	1583
10.	Gebrauchsregelungen kraft Mehrheitsbeschlusses (§ 15 Abs. 2 WEG)	1584
11.	Die Gebrauchsregelung durch gerichtliche Entscheidung	1590
12.	Die Hausordnung	1592
13.	Ansprüche bei der Störung im zulässigen Gebrauch des Sondereigentums	1592
14.	Ansprüche bei Beeinträchtigung des zulässigen Mitgebrauchs am Gemeinschaftseigentum	1593
15.	Möglichkeiten der Rechtsverteidigung gegen Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche	1595
16.	Das Verfahren	1598
IV.	Das Sondernutzungsrecht	1600
1.	Die Bedeutung der Konstruktion	1600
2.	Schuldrechtliches und verdinglichtes Sondernutzungsrecht	1601
3.	Die Begründung und Übertragung eines Sondernutzungsrechtes	1602
4.	Die Übertragung von Sondernutzungsrechten	1605
5.	Veränderungen durch den Sondernutzungsberechtigten	1605
6.	Die Kostentragung für Instandhaltung und Instandsetzung der Räume und Flächen eines Sondernutzungsberechtigten	1606
7.	Ansprüche bei Störungen oder unzulässiger Nutzung des Sondernutzungsrechtes	1607
8.	Die Änderung und Aufhebung von Sondernutzungsrechten	1608
22.	Kapitel Entziehung des Wohnungseigentums	1609
I.	Allgemeines	1609
II.	Voraussetzungen des Entziehungsanspruchs	1610
1.	Generalklausel (§ 18 Abs. 1 WEG)	1610
2.	Regelbeispiele (§ 18 Abs. 2 WEG)	1611
3.	Abmahnung	1612
4.	Verjährung	1612
III.	Beschluss über das Entziehungsverlangen	1612

- IV. Durchsetzung des Entziehungsanspruchs 1613
 - 1. Entziehungsklage 1613
 - 2. Vollstreckung 1613
 - 3. Abwendungsmöglichkeit 1613
- V. Abdingbarkeit 1613
- 23. Kapitel Wohnungserbbaurecht und Dauerwohnrecht 1615**
 - I. Wohnungserbbaurecht 1615
 - II. Dauerwohnrecht 1616
 - 1. Allgemeines 1616
 - 2. Begründung und Beendigung 1616
 - 3. Inhalt 1617
 - 4. Heimfall 1618
 - 5. Veräußerung, Zwangsversteigerung 1618
 - 6. Langfristige Dauerwohnrechte 1619
 - 7. Verfahren 1619
- C. Maklerrecht, Nachbarrecht, Grundzüge des Immobilienrechts, Versicherungen 1621**
- 24. Kapitel Maklerrecht 1623**
 - I. Der Maklervertrag 1623
 - 1. Öffentlich-rechtlicher Rahmen 1624
 - 2. Das Wesen des Maklervertrages 1624
 - 3. Abgrenzung zu anderen Vertragstypen 1625
 - 4. Anwendbares Recht 1626
 - II. Vertragsschluss, Wirksamkeit und Inhalt 1626
 - 1. Vertragsparteien 1626
 - 2. Vertragsschluss 1627
 - 3. Wirksamkeit des Maklervertrags 1628
 - 4. Vertragsdauer 1630
 - 5. Widerruf 1630
 - III. Erscheinungsformen des Maklervertrages 1632
 - 1. Nachweismakler 1632
 - 2. Vermittlungsmakler 1633
 - 3. Alleinauftrag 1633
 - 4. Wohnungsvermittlung 1633
 - IV. Der Provisions- bzw. Vergütungsanspruch (Lohn) 1634
 - 1. Hauptvertrag mit einem Dritten 1634
 - 2. Kausalzusammenhang 1637
 - 3. Kenntnis des Auftraggebers 1637
 - 4. Höhe der Vergütung 1638
 - 5. Beweislast 1639
 - 6. Durchsetzbarkeit 1639
 - 7. Gerichtliche Durchsetzung 1640
 - 8. Sonderfall 1640
 - V. Weitere Vertragspflichten 1640
 - 1. Pflichten des Maklers 1640
 - 2. Pflichten des Auftraggebers 1641
 - 3. Verletzung von Vertragspflichten 1641
 - 4. Vertragswidrige Doppeltätigkeit 1642
- 25. Kapitel Nachbarrecht 1643**
 - I. Einleitung 1644
 - 1. Bundes- und Landesnachbarrecht 1645
 - 2. Nachbarrecht zwischen Privatrecht und öffentlichem Recht 1645
 - 3. Gegenseitigkeit des Nachbarrechts 1646

II.	Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche (Abwehransprüche)	1646
	1. Die einzelnen Abwehransprüche	1646
	2. Anspruchsinhaber	1649
	3. Beeinträchtigung	1650
	4. Anspruchsgegner (Störer)	1652
	5. Duldungspflichten	1656
	6. Weitere Beschränkungen und Ausschlussstatbestände	1667
	7. Umfang der Abwehransprüche	1669
III.	Auf Geldleistung gerichtete Ansprüche	1671
	1. Schadensersatzansprüche	1672
	2. Aufopferungsansprüche	1674
	3. Ansprüche bei Selbstvornahme	1678
IV.	Sonstige nachbarrechtliche Ansprüche	1678
	1. Ansprüche auf Selbsthilfe und Fruchtziehung	1678
	2. Regelungen hinsichtlich Grenzabmarkungen und Grenzanlagen	1679
	3. Ansprüche aus nachbarlichem Gemeinschaftsverhältnis auf positives Handeln	1679
V.	Geltendmachung nachbarrechtlicher Ansprüche	1680
	1. Außergerichtliche Geltendmachung	1680
	2. Gerichtliche Geltendmachung	1680
VI.	Anhang zum Landesnachbarrecht	1683
	1. Landesnachbarrechtsgesetze (Stand Juli 2014)	1683
	2. Landesrechtlich geregelte Materien	1684
26. Kapitel	Grundzüge des Immobilienrechts	1687
I.	Grundbuchrecht	1688
	1. Bedeutung des Grundbuchs	1688
	2. Begriffsklärung	1689
	3. Führung der Grundbücher	1690
	4. Inhalt des Grundbuchs	1692
	5. Einsicht in das Grundbuch und die Grundakten	1693
	6. Eintragungsvoraussetzungen	1694
	7. Die Entscheidung des Grundbuchamts	1698
	8. Beschwerde	1699
	9. Weitere Beschwerde	1701
	10. Kosten	1701
II.	Dingliches Wohnrecht	1703
	1. Abgrenzung: Dienstbarkeit; Nießbrauch; Reallast – Wohnungseigentum; Miete	1703
	2. Gegenstand der Belastung; Entstehung des dinglichen Wohnrechts	1705
	3. Berechtigte	1706
	4. Entgeltabreden; Wertsicherung	1707
	5. Übertragung; Belastung des dinglichen Wohnrechts – Erlöschen	1708
	6. § 1093 Abs. 2 BGB; insbesondere: Aufnahme eines Lebensgefährten	1709
	7. § 1093 Abs. 3 BGB	1709
III.	Nießbrauch	1709
	1. Rechtliche Struktur; tatsächliche Bedeutung	1709
	2. Rechtsbeziehungen zwischen Nießbraucher und Eigentümer; schuldrechtliches Grundgeschäft – weitere schuldrechtliche Abreden	1712
	3. Entstehung des Nießbrauchs; Schutz des Nießbrauchers	1713
	4. Beendigung und Erlöschen	1714
	5. Zwangsvollstreckung	1715
	6. Weitere Besonderheiten der Nießbrauchsbestellung	1716
	7. Nießbrauch an einem Vermögen/an einer Erbschaft	1716
	8. Nießbrauch an einem Recht/an einer Forderung	1717
IV.	Erbaurecht	1717
	1. Grundzüge, Ziele, praktische Bedeutung	1717
	2. Gesetzlicher Inhalt	1718
	3. Eigentumsverhältnisse, Besitz	1721

4.	§ 11 ErbbauRG	1721
5.	Eigentümergebbaurecht	1721
6.	Untererbbaurecht, Gesamterbbaurecht, Nachbarerbbaurecht	1722
7.	Übertragbarkeit/Vererblichkeit	1722
8.	Dauer des Erbbaurechts; Beendigung; Heimfall – Folgen	1723
9.	Weiterer Inhalt des Erbbaurechts; § 2 ErbbauRG – schuldrechtliche Absprachen	1725
10.	Erbbauzins (§ 9 ErbbauRG); Änderungsvorbehalt (§ 9a ErbbauRG)	1725
11.	Erbbaugrundbuch; Rangstelle	1727
12.	Beleihung	1728
13.	Zwangsvollstreckung; Insolvenz	1728
14.	Insolvenz	1729
27.	Kapitel Baurägerrecht, Kaufrecht	1731
I.	Einleitung	1732
II.	Rechtsnatur des Baurägervertrages	1733
	1. Baurägervertrag als Kombinationsvertrag	1733
	2. Besondere Vertragsgestaltungen	1736
III.	Vertragsschluss	1738
	1. Leistungspflichten der Parteien	1738
	2. Form	1751
	3. Inhaltskontrolle	1752
IV.	Kündigung	1756
V.	Abnahme	1757
	1. Grundlagen	1757
	2. Abnahmetypen	1758
	3. Abnahme Sondereigentum	1758
	4. Abnahme Gemeinschaftseigentum	1759
	5. Abnahmeregelungen im Baurägervertrag/der Gemeinschaftsordnung	1759
	6. Abnahme aufgrund Mehrheitsbeschlusses	1761
VI.	Ansprüche und Rechte wegen Mängeln	1762
	1. Mangelbegriff	1762
	2. Kaufvertragliche und werkvertragliche Mängelrechte	1764
	3. Darlegungs- und Beweislast bei Mängeln	1770
	4. Exkurs: Erstattung von Kosten eines Privatgutachtens	1770
	5. Leistungsverweigerungs- und Zurückbehaltungsrecht	1771
	6. Verjährungsfristen für Mängelrechte	1772
	7. Verfolgung von Mängelrechten hinsichtlich des Sondereigentums	1773
	8. Verfolgung von Mängelrechten hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums	1774
VII.	MaBV-Bürgschaften	1781
	1. MaBV-widrige Regelungen im Baurägervertrag/Bürgschaftsvertrag	1781
	2. Sicherungsumfang von Vorauszahlungsbürgschaften (§ 7 Abs. 1 Satz 3 MaBV)	1782
	3. Sicherungsumfang von Austauschbürgschaften (§§ 7 Abs. 1, 3 Abs. 1 MaBV)	1783
	4. Erlöschen der Bürgschaftsschuld	1783
	5. Verjährung der Bürgschaftsforderung	1784
VIII.	Restfertigstellung des stecken gebliebenen Baus	1784
	1. Begriffsbestimmung	1784
	2. Beschlusskompetenz	1785
	3. Kostentragung	1785
IX.	Kaufrecht	1786
28.	Kapitel Zivilrechtliche Verkehrssicherungspflicht	1787
I.	Grundsätzliches	1787
II.	Mietrechtliche Verkehrssicherungspflicht	1787
	1. Vertragliche Verkehrssicherungspflicht	1787
	2. Verkehrssicherungspflichtige	1788
	3. Übertragung auf Dritte	1789
	4. Mitverschulden	1792

III.	Wohnungseigentum	1792
1.	Verkehrssicherungspflichtige	1792
2.	Schuldrechtliche Verkehrssicherungspflicht	1793
3.	Übertragung auf den Verwalter und auf Dritte	1793
4.	Haftung nach §§ 836 ff. BGB.	1794
IV.	Darlegungs- und Beweislast	1795
V.	Einzelfälle	1795
29.	Kapitel Versicherungen	1799
I.	Vorbemerkungen	1799
II.	Systematisierung der Versicherungsformen	1800
III.	Darstellung einzelner Versicherungsprodukte.	1802
1.	Gebäudeversicherung	1802
2.	Haftpflichtversicherung	1802
3.	Hausratversicherung	1803
4.	Glasversicherung.	1804
5.	Rechtsschutzversicherung	1805
IV.	Haftung und Versicherung bei Schäden.	1806
1.	Grundsätzliches und Beispiele.	1806
2.	Regressmöglichkeiten	1807
3.	Übergang von Ersatzansprüchen	1807
4.	Regressverzicht der Feuerversicherer	1808
5.	Repräsentantenhaftung	1809
6.	Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch	1809
V.	Besonderheiten beim Wohnungseigentum	1809
VI.	Betriebskosten bei vermietetem Wohn- und Gewerberaum	1810
D.	Miet- und wohnungseigentumsrechtliche Bezüge zum öffentlichen Recht einschließlich Steuerrecht	1813
30.	Kapitel Verwaltungsrecht.	1815
I.	Wohnungsbindungsgesetz	1816
1.	Regelungsgegenstand und Anwendungsbereich.	1816
2.	Miethöhe	1819
3.	Mieterhöhung.	1827
4.	Maßnahmen bei Fehlbelegungen	1833
5.	Verstöße gegen die Vorschriften des WoBindG	1834
II.	Wohnraumförderungsgesetz	1835
1.	Anwendungsbereich	1835
2.	Öffentlich-rechtliche Beschränkungen	1835
3.	Miethöhe	1835
4.	Mieterhöhung.	1835
5.	Maßnahmen bei Fehlbelegungen	1836
6.	Verstöße gegen die Vorschriften des WoFG.	1836
III.	Wohngeldgesetz und »Hartz IV«.	1836
1.	Gesetzeszweck.	1836
2.	Abgrenzung.	1836
3.	Wohngeld	1837
4.	»Hartz IV.« und andere Transferleistungen.	1842
IV.	Öffentlich-rechtliche Bezüge bei der Planung, Errichtung, Nutzung, Änderung und dem Abriss von Wohn- oder Gewerberaum	1843
1.	Planung	1843
2.	Öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen	1852
3.	Ansprüche von Wohnungseigentümern oder Mietern bei öffentlich-rechtlichen Fehlern	1855
4.	Bauliche Veränderungen	1859
5.	Abriss von Wohn- oder Gewerberäumen.	1861

V.	Der Energieausweis nach EnEV 2014 – mietrechtliche Aspekte	1862
	1. Der Energieausweis nach EnEV 2014	1862
	2. Mietrechtliche Aspekte	1868
31. Kapitel	Steuerrecht	1879
I.	Allgemeines	1881
II.	Einkommensteuer	1881
	1. Einkunftsarten und Einkunfts begriff	1881
	2. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG)	1882
	3. Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften (§ 23 EStG)	1902
	4. Bauleistungssteuer	1902
	5. Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 15 EStG)	1905
III.	Gewerbesteuer	1908
	1. Besteuerungsgegenstand	1908
	2. Besteuerungs ausnahmen	1909
	3. Berechnung der Steuer	1909
	4. Steuerschuldner	1911
	5. Entstehung und Fälligkeit	1911
	6. Einkommensteuerliche Anrechnung	1911
IV.	Umsatzsteuer	1911
	1. Art und Umfang von Vermietungsleistungen	1912
	2. Steuerfreiheit gem. § 4 Nr. 12 UStG	1912
	3. Option zur Steuerpflicht gem. § 9 UStG	1913
	4. Berechnung der Steuer	1914
	5. Vorsteuerabzug gem. § 15 UStG	1914
	6. Vorsteuerkorrektur gem. § 15a UStG	1915
	7. Geschäftsveräußerung im Ganzen	1916
	8. Steuerschuldner	1917
	9. Entstehung und Fälligkeit	1918
	10. Pflicht zur Ausstellung von Rechnungen	1918
	11. Pflicht zur Aufbewahrung von Rechnungen	1919
V.	Grunderwerbsteuer	1919
	1. Besteuerungsgegenstand	1919
	2. Besteuerungs ausnahmen	1919
	3. Gesellschaftsrechtlich vermittelte Erwerbstatbestände	1920
	4. Berechnung der Steuer	1921
	5. Steuerschuldner	1921
	6. Entstehung und Fälligkeit	1922
VI.	Erbschaft-/Schenkungsteuer	1922
	1. Besteuerungsgegenstand	1922
	2. Bewertung des Erwerbs	1922
	3. Steuerklassen	1925
	4. Freibeträge	1925
	5. Steuersätze	1926
	6. Steuerschuldner	1926
	7. Entstehung und Fälligkeit	1926
VII.	Grundsteuer	1926
	1. Besteuerungsgegenstand	1926
	2. Besteuerungs ausnahmen	1926
	3. Berechnung der Steuer	1926
	4. Steuerschuldner	1927
	5. Entstehung und Fälligkeit	1927
VIII.	Zweitwohnungssteuer	1927
	1. Besteuerungsgegenstand	1928
	2. Besteuerungs ausnahmen	1928
	3. Berechnung der Steuer	1928
	4. Steuerschuldner	1928
	5. Entstehung und Fälligkeit	1929
IX.	Kapitalertragsteuer in WEG Fällen	1929
	1. Besteuerungsgegenstand	1929

	2. Berechnung der Steuer	1929
	3. Steuerschuldner.	1930
X.	Einzelfragen.	1930
	1. Arbeitszimmer.	1930
	2. Über-Kreuz-Vermietung.	1931
	3. Mietereinbauten.	1932
	4. Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen.	1933
E.	Miet- und wohnungseigentumsrechtliche Besonderheiten des Verfahrens-, Vollstreckungs- und Gebührenrechts.	1939
32.	Kapitel Mietrecht	1941
	I. Verfahrensrecht	1943
	1. Zuständigkeit	1943
	2. Fortsetzung des Mietverhältnisses in Härtefällen auch ohne Antrag.	1954
	3. Berufung und Revision	1956
	4. Urkundenprozess	1966
	5. Einstweilige Verfügung	1971
	6. Prozesskosten	1991
	7. Die Parteien im Mietprozess	1997
	8. Sonstige prozessuale Besonderheiten im Mietprozess.	2005
	II. Vollstreckungsrecht – mietrechtliche Besonderheiten.	2010
	1. Richterliche Räumungsfrist.	2010
	2. Räumungsvergleich.	2021
	3. Vollstreckungsschutz (§ 765a ZPO)	2024
	4. Zwangsräumung.	2041
	5. Sachaufklärung in der Zwangsvollstreckung (§§ 802a ff. ZPO).	2059
33.	Kapitel Immobilierzwangsvollstreckung.	2063
	I. Immobiliervollstreckung als Einzelzwangsvollstreckung.	2066
	1. Vorbemerkungen	2066
	2. Gegenstand der Immobiliervollstreckung	2067
	3. Gemeinsame Verfahrensvoraussetzungen.	2068
	II. Zwangssicherungshypothek	2072
	1. Vorbemerkungen	2072
	2. Eintragungsvoraussetzungen	2074
	3. Eintragungsverfahren	2090
	4. Fehler bei der Eintragung	2094
	5. Rechtsmittel	2095
	6. Besonderheiten bei der Arresthypothek.	2096
	III. Zwangsversteigerung	2099
	1. Vorbemerkungen	2099
	2. Anordnung des Verfahrens	2099
	3. Einstellungs- und Aufhebungsmöglichkeiten	2116
	4. Festsetzung des Verkehrswertes	2126
	5. Bestimmung und Durchführung des Versteigerungstermins	2130
	6. Erteilung des Zuschlages.	2138
	7. Versteigerung mehrerer Objekte	2152
	8. Stellung des Mieters/Pächters	2154
	9. Erlösverteilung	2158
	10. Nichtzahlung des Bargebots – Wiederversteigerung	2164
	11. Grundbuchersuchen	2165
	12. Änderungen durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze v. 26.03.2007 (BGBl. I S. 370).	2165
	13. Besonderheiten bei einer sog. werdenden Wohnungseigentümergeinschaft.	2166
	14. Besonderheiten bei der Entziehung eines Wohnungseigentums.	2169
	15. Ausgewählte Besonderheiten bei der »Teilungsversteigerung«	2171

IV.	Zwangsverwaltung	2176
1.	Vorbemerkungen	2176
2.	Anordnung des Verfahrens	2176
3.	Einstellungs- und Aufhebungsmöglichkeiten	2187
4.	Zwangsverwalter	2190
5.	Überschussverteilung	2205
6.	Verhältnis von Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung	2209
7.	Änderungen durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze v. 26.03.2007 (BGBl. I S. 370)	2211
V.	Anhang zu Kapitel 33 (Muster)	2212
1.	Antrag auf Eintragung einer Zwangssicherungshypothek in das Grundbuch	2212
2.	Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung	2213
3.	Anordnung der Zwangsversteigerung wegen dinglicher und persönlicher Ansprüche	2214
4.	Zuschlagsbeschluss	2215
5.	Terminsprotokoll und Aufstellung des Teilungsplans in der Zwangsversteigerung	2216
6.	Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung	2218
7.	Anordnung der Zwangsverwaltung wegen dinglicher und persönlicher Ansprüche	2219
8.	Terminsprotokoll und Aufstellung des Teilungsplans in der Zwangsverwaltung	2220
34. Kapitel	Insolvenz	2223
I.	Einleitung – Überblick über das Insolvenzverfahren	2225
II.	Wohnungseigentumsrecht in der Insolvenz	2226
1.	Die Insolvenzfähigkeit der WEG als solches	2226
2.	Fortbestand der Wohnungseigentumsgemeinschaft in der Insolvenz	2227
3.	Das Wohnungseigentum im Insolvenzeröffnungsverfahren	2227
4.	Das Wohnungseigentum ab Eröffnung des Insolvenzverfahrens	2229
5.	Wohngeldansprüche	2233
6.	Verfahrensrechtliches	2236
III.	Mietverhältnisse in der Insolvenz	2239
1.	Insolvenz des Mieters	2239
2.	In der Insolvenz des Vermieters	2271
3.	Verfahrensrechtliches	2281
35. Kapitel	Das Verfahren in Wohnungseigentumssachen	2285
I.	Das Verfahrensrecht nach der Novelle	2289
1.	Der Übergang zum Zivilprozessrecht	2289
2.	Die Verfahrensmaximen des neuen Rechts	2290
II.	Die Mandantschaft	2291
1.	Die Bedeutung der Frage	2291
2.	Der Verwalter als Ansprechpartner des Rechtsanwalts	2291
3.	Einzelne Wohnungseigentümer als Ansprechpartner des Rechtsanwalts	2293
4.	Mehrheit von Eigentümern als Auftraggeber des Anwalts	2294
III.	Das zuständige Gericht	2294
1.	§ 43 WEG als reine Regelung der örtlichen Zuständigkeit	2294
2.	Die Regelung der sachlichen Zuständigkeit	2295
3.	Schiedsverfahren	2295
IV.	Die Zuständigkeiten nach § 43 WEG i.E.	2296
1.	Die Bedeutung der Streitigkeiten nach § 43 Nr. 1 WEG nach neuem Recht	2296
2.	Streitigkeiten nach § 43 Nr. 2 WEG	2300
3.	Streitigkeiten mit dem Verwalter (§ 43 Nr. 3 WEG)	2300
4.	Der Streit um die Gültigkeit von Eigentümerbeschlüssen (§ 43 Nr. 4 WEG)	2302
5.	Streitigkeiten mit Dritten nach § 43 Nr. 5 WEG	2305
6.	Der Mahnbescheid	2306
7.	Die Anrufung eines unzuständigen Gerichts	2306

VI.	Besonderheiten der Klageschrift in Wohnungseigentumssachen	2307
	1. Grundsatz	2307
	2. Besonderheiten bei der Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift.	2307
	3. Die nachträgliche Bezeichnung der Beklagten.	2308
	4. Klagen durch alle Wohnungseigentümer.	2309
	5. Die Bezeichnung der anderen Wohnungseigentümer in Streitigkeiten zwischen einzelnen Wohnungseigentümern.	2309
VI.	Die Zustellung der Klageschrift	2310
	1. Klagen gegen alle Wohnungseigentümer	2310
	2. Der Ausschluss einer Zustellung an den Verwalter.	2311
	3. Wirkungen der Zustellung	2314
	4. Die Zustellung an den Verband.	2314
VII.	Besonderheiten der Anfechtungsklage	2317
	1. Die Parteien der Anfechtungsklage	2317
	2. Die Passivlegitimation	2320
	3. Fristen und Wiedereinsetzung.	2323
	4. Anforderungen an eine fristwahrende Begründung	2326
	5. Rechtsschutzbedürfnis und Rechtsmissbräuchlichkeit einer Beschlussanfechtung	2329
	6. Der Klageantrag	2330
	7. Der Streitgegenstand.	2332
VIII.	Das Verfahren bis zur Entscheidung	2334
	1. Entscheidungen durch das Gericht während des Verfahrens	2334
	2. Mündliche Verhandlung und Beweiserhebung	2334
	3. Die Beiladung.	2335
	4. Die Prozessverbindung in Beschlussanfechtungsverfahren.	2340
	5. Der Hinweis auf erkennbar übersehene Nichtigkeitsgründe	2342
IX.	Die Beendigung des Verfahrens ohne Entscheidung in der Hauptsache	2343
X.	Die Entscheidung in der Hauptsache.	2343
	1. Prüfungsmaßstab: Formelle und inhaltliche Prüfung gerügter Fehler	2343
	2. Formelle Ordnungsmäßigkeit	2344
	3. Inhaltliche Prüfung.	2346
	4. Die Entscheidung	2347
XI.	Das Kostenfestsetzungsverfahren	2354
	1. Der Antrag	2354
	2. Erstattungsfähige Kosten.	2354
	3. Die Entscheidung über den Kostenfestsetzungsantrag.	2358
	4. Rechtsmittel	2358
XII.	Rechtsmittel	2359
	1. Die Entscheidung in der Hauptsache	2359
	2. Besonderheiten im Beschlussanfechtungsverfahren	2360
	3. Andere Entscheidungen	2361
	4. Die Rechtskraft in Wohnungseigentumssachen.	2362
XIII.	Die Zwangsvollstreckung.	2362
	1. Die vorläufige Vollstreckbarkeit.	2362
	2. Die Vorrangigkeit von Beitragsforderungen in der Zwangsversteigerung.	2362
XIV.	Der einstweilige Rechtsschutz	2366
	1. Unterschiede zur einstweiligen Anordnung nach § 44 Abs. 3 WEG a.F	2366
	2. Voraussetzungen des einstweiligen Rechtsschutzes.	2366
	3. Allgemeine Interessenabwägung?	2367
	4. Streitwert	2368
	5. Schadensersatz nach § 945 ZPO	2368
36. Kapitel	Streitwerte im Mietrecht und bei Wohnungseigentum	2369
I.	Streitwert im Mietverfahren	2369
	1. Verfahrensstreitwert und Gebührenstreitwert	2369
	2. Begriff der Miete.	2370

	3. Der Gebührenstreitwert nach § 41 GKG	2371
	4. Zuständigkeitsstreitwert – Beschwer	2379
	5. Streitwertlexikon	2381
	6. Streitwertbeschwerde s.a. Rdn. 222a-h	2395
II.	Streitwert in Wohnungseigentumsachen	2399
	1. Allgemeines	2399
	2. Zuständigkeitsstreitwert	2399
	3. Gebührenstreitwert (§ 49a GKG)	2399
	4. Klagen gegen einzelne Wohnungseigentümer (§ 49a Abs. 2 GKG)	2400
	5. Streitwertbeschwerde	2401
	6. Einzelne Streitwerte	2402
37. Kapitel	RVG	2409
I.	Allgemeines	2412
	1. Aufbau des RVG	2412
	2. Art und Umfang der anwaltlichen Tätigkeit	2412
	3. Abgeltungsbereich der Gebühren (§ 15 RVG)	2413
	4. Gebührenarten	2415
	5. Rahmengebühren	2416
	6. Mehrere Auftraggeber	2416
	7. Grundsätze der anwaltlichen Abrechnung	2422
II.	Außergerichtliche Tätigkeit	2432
	1. Abgrenzung Beratung/Vertretung	2432
	2. Beratung	2433
	3. Außergerichtliche Vertretung	2435
	4. Güte- und Schlichtungsverfahren	2448
	5. Anrechnung auf Geschäftsgebühr	2448
	6. Einigungsgebühr	2449
	7. Anrechnung der Geschäftsgebühr	2449
	8. Einigungsgebühr	2450
III.	Beratungshilfe	2451
	1. Überblick	2451
	2. Umfang der Angelegenheit	2452
	3. Gebühren	2453
IV.	Mahnverfahren	2455
	1. Überblick	2455
	2. Vertretung des Antragstellers im Mahnverfahren	2456
	3. Vertretung des Antragsgegners	2461
V.	Rechtsstreit erster Instanz	2462
	1. Überblick	2462
	2. Verfahrensgebühr	2463
	3. Terminsgebühr	2466
	4. Einigungsgebühr	2473
	5. Zusatzgebühr für besonders umfangreiche Beweisaufnahmen	2473
	6. Anrechnung nach gescheiterten Einigungsverhandlungen	2474
VI.	Gebühren im selbstständigen Beweisverfahren	2476
VII.	Räumungsfristverfahren	2482
	1. Überblick	2482
	2. Gebühren	2483
VIII.	Die Vergütung im unselbstständigen Räumungsfristverfahren	2485
IX.	Prozesskostenhilfeprüfungsverfahren	2486
	1. Überblick	2486
	2. Verfahrensgebühr	2486
	3. Terminsgebühr	2486
	4. Einigungsgebühr	2486
	5. Anschließendes Hauptsacheverfahren	2487
	6. Beschwerdeverfahren	2487
	7. Gegenstandswert	2487

X.	Prüfung der Erfolgsaussicht eines Rechtsmittels.	2487
	1. Überblick	2487
	2. Gebühren	2487
	3. Anrechnung	2487
XI.	Berufung	2489
	1. Überblick	2489
	2. Umfang der Angelegenheit	2489
	3. Die Gebühren	2489
	4. Gegenstandswert.	2491
XII.	Verfahren auf Vollstreckbarerklärung	2491
	1. Überblick	2491
	2. Die Vergütung	2492
XIII.	Nichtzulassungsbeschwerde	2493
	1. Überblick	2493
	2. Die Gebühren	2493
	3. Gegenstandswert.	2493
XIV.	Revision	2494
	1. Überblick	2494
	2. Gebühren	2494
	3. Gegenstandswert.	2494
	4. Zurückverweisung durch das Rechtsmittelgericht	2494
XV.	Rechtsbeschwerde	2497
XVI.	Beschwerde	2497
	1. Überblick	2497
	2. Gebühren	2497
XVII.	Erinnerung	2499
	1. Überblick	2499
	2. Gebühren	2499
	3. Gegenstandswert.	2499
XVIII.	Einstweiliges Verfügungsverfahren	2499
	1. Überblick	2499
	2. Die Gebühren im erstinstanzlichen Verfahren	2499
	3. Berufung	2500
	4. Beschwerde.	2501
	5. Gegenstandswert.	2501
	6. Vollziehung.	2501
XIX.	Terminsvertreter	2501
	1. Überblick	2501
	2. Gebühren	2502
	3. Abrechnungsbeispiele	2503
	4. Erstattungsfähigkeit der Kosten des Unterbevollmächtigten	2505
	5. »Gebührenteilung«	2505
XX.	Verkehrsanwalt.	2505
XXI.	Zwangsvollstreckung	2507
	1. Überblick	2507
	2. Gegenstandswert.	2507
	3. Gebühren	2509
	4. Auslagen	2515
	5. Umfang der Angelegenheit	2515
	6. Erstattung und Festsetzung von Vollstreckungskosten	2524
XXII.	Vergütungsvereinbarung	2526
	1. Überblick	2526
	2. Beratungshilfe.	2526
	3. Eingeschränkte Zulässigkeit bei Prozesskostenhilfe	2526
	4. Zeitpunkt der Vereinbarung	2526
	5. Formvorschriften	2527
	6. Hinweis auf eingeschränkte Kostenerstattung	2528
	7. Verbot der Gebührenunterschreitung	2528

8. Inhaltliche Gestaltung der Vereinbarung	2528
9. Vereinbarkeit mit AGB-Recht	2529
10. Erfolgshonorar und Beteiligung am erstrittenen Betrag	2529
38. Kapitel Gerichtskosten	2531
I. Gerichtskosten in gerichtlichen Verfahren	2532
1. Überblick	2532
2. Fälligkeit	2532
3. Vorschuss/Vorauszahlung	2532
4. Einmaligkeit der Gerichtsgebühren	2534
5. Handlungen über Teile des Streitgegenstandes	2534
6. Gerichtsgebühren im Mahnverfahren	2534
7. Gerichtsgebühren im erstinstanzlichen Rechtsstreit	2535
8. Selbstständiges Beweisverfahren	2540
9. Berufung	2540
10. Nichtzulassungsbeschwerde	2541
11. Revision	2541
12. Rechtsbeschwerde	2541
13. Beschwerden	2542
14. »Mehrvergleich«	2542
15. Zwangsvollstreckung	2543
II. Gerichtskosten in sonstigen Angelegenheiten	2546
1. Freiwillige Versteigerung von Wohnungseigentumsrechten	2546
2. Eintragung eines Eigentümers oder Miteigentümers im Grundbuch	2546
3. Eintragung von Wohnungs- und Teileigentum	2546
F. Mediation/alternative Streitschlichtungsmöglichkeiten	2547
39. Kapitel Mediation/alternative Streitschlichtungsmöglichkeiten	2549
I. Einleitung	2549
II. Abgrenzung Mediation und andere außergerichtliche Konfliktlösungsmodelle	2550
1. Schlichtungsverfahren	2550
2. Collaborative Law Verfahren	2550
3. Schiedsverfahren	2551
4. Mediation	2551
III. Konfliktlösung durch Mediation	2552
IV. Die Grundsätze der Mediation	2553
1. Freiwilligkeit	2553
2. Neutralität	2553
3. Eigenverantwortlichkeit	2553
4. Informiertheit	2554
5. Vertraulichkeit	2554
6. Vorteile des Mediationsverfahrens	2554
7. Wer kommt als Mediator in Betracht?	2554
8. Welche Ausbildung braucht ein Mediator?	2554
9. Wie findet man einen Mediator?	2555
10. Kosten der Mediation	2555
11. Das neue Mediationsgesetz	2556
12. Warum ist die Mediation für das Mietrecht und das Wohnungseigentumsrecht besonders geeignet?	2557
13. Verfahren und Aufgaben des Mediators	2558
14. Bearbeitungsdauer	2559
15. Besonderheiten der Mediation im Mietrecht	2559
16. Möglichkeiten der Mediation bei Vertragsanpassungen Neuverhandlungen	2560
17. Abschlussvereinbarung – Vollstreckbarkeit und Verjährung	2561
18. Zukunftsausblick	2562

40. Kapitel	Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der	
	Wohnungsvermittlung	2563
I.	Vorbemerkung.....	2563
II.	Geszentwurf der Bundesregierung samt Begründung.....	2564
	Stichwortverzeichnis.....	2601