

Inhaltsverzeichnis

Autorenverzeichnis	V
Inhaltsübersicht	VII
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXXIX
Literaturverzeichnis	XLV

Teil 1 Mietrecht	1
----------------------------	---

Kapitel 1 Allgemeine Grundsatzfragen	3
--	---

A. Wohnraummietverhältnisse und andere Mietverhältnisse	5
I. Wohnraummietverhältnisse	6
II. Geschäftsräummietverhältnisse	8
III. Raummietverhältnisse	8
IV. Grundstücksmietverhältnisse	8
B. Mischmietverhältnisse	8
I. Begriff des Mischmietverhältnisses	8
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	11
III. Fallgruppe des § 549 Abs. 3 BGB	16
IV. Wohnraum in Ferienhäusern und Ferienwohnungen in Ferienhausgebieten	18
V. Beweislast	18
D. Genossenschaftswohnungen	18
I. Genossenschaftsverhältnis	18
II. Dauernutzungsverhältnis	19
E. Einzelfragen zum Mietvertragsabschluss	20
I. Vorvertrag	20
II. Anmietrecht	22
III. Vormietrecht	22
IV. Vorläufiges Mietverhältnis	23
V. Option	23
VI. Verschulden bei Vertragsschluss	24
VII. Doppelvermietung	26
VIII. Vermietung vom Reißbrett	26
IX. Widerrufsrechte bei Verbraucherverträgen	27
F. Minderjährige, Betreute, Pflegschaften	29
I. Allgemeines	29
II. Genehmigungserfordernisse	30
III. Mitteilungspflicht des Betreuers	31
IV. Erklärungen von und gegenüber Betreuten	32
V. Pflegschaften	32

Kapitel 2 Besonderheiten bei der Vermietung	34
---	----

A. Mietvertrag über mehr als 30 Jahre	36
I. Vertragsabschluss über mehr als 30 Jahre	36
II. Vertrag auf Lebenszeit	39
B. Vertragsstrafe	41
I. Anwendungsbereich der Vorschrift	41

II.	Begriff der Vertragsstrafe	43
III.	Einzelfälle	45
IV.	Nichtigkeit der Vertragsstrafe	48
C.	Ehewohnung, Lebenspartnerschaften, nicht ehel. Lebensgemeinschaften, Gewaltschutz	48
I.	Ehewohnung	48
II.	Lebenspartnerschaften	83
III.	Nicht eheliche Lebensgemeinschaft	88
IV.	Gewaltschutzgesetz	99
	Kapitel 3 Mietvertrag	111
A.	Allgemeiner Überblick	113
B.	Zustandekommen des Mietvertrages	113
I.	Einigung der Parteien	113
II.	Notwendiger Inhalt von Mietverträgen	116
III.	Abgrenzung Wohnraum- und Gewerbemietvertrag	117
IV.	Exemplarische Darstellung eines Wohnraummietvertrages	118
V.	Form	124
C.	Einschränkungen der Abschluss- und Inhaltsfreiheit	124
I.	Besonderheiten der Abschlussfreiheit für nicht preisgebundenen Wohnraum	124
II.	Vertragsgestaltung von Wohn- und Gewerbemietverträgen durch Allgemeine Geschäftsbedingungen	125
III.	Verbraucherverträge	150
IV.	Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz	151
D.	Vertragsparteien, Mehrheit von Mietern und Vermietern, Wohngemeinschaften, Gesellschaften	153
I.	Vertragsparteien	153
II.	Vertragsschluss durch Verwalter	156
III.	Mietermehrheit	157
IV.	Vermietermehrheit	160
V.	Wohngemeinschaften	161
VI.	Gesellschaften	164
E.	Gesetzliche Schriftform	166
I.	Grundsätzliches	166
II.	Laufzeit	167
III.	Schriftform des § 126 BGB	167
IV.	Anspruch auf Wahrung der Schriftform	167
V.	Änderungen	168
VI.	Umfang des Formzwangs	169
VII.	Verstoß gegen Treu und Glauben	176
VIII.	Kündigungsmöglichkeit	178
F.	Gewillkürte Schriftform	178
I.	Grundsätzliches	178
II.	Änderungs- und Aufhebungsverträge	179
G.	Änderung des Mietvertrages	179
I.	Parteiabrede	179
II.	Gesetzliche Sondervorschriften	180
III.	Haustürgeschäfte	180
	Kapitel 4 Miete	181
A.	Mietzinsvereinbarungen, Vereinbarung zur Miethöhe	184
I.	Begriff der Miete	184
II.	Art der Miete	184

III.	Bestandteile der Miete	184
IV.	Die Vereinbarung der Miethöhe.	184
V.	Besondere Mietvereinbarungen	186
VI.	Fehlende Vereinbarung zur Miete.	188
B.	Mietpreisbegrenzung – Die »Mietpreisbremse«	189
I.	Anwendungsbereich	189
II.	Miethöhebegrenzung	189
III.	Verordnungsermächtigung	190
IV.	Verordnungen gemäß § 556d Abs. 2 BGB der Länder	191
V.	Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung	192
VI.	Ausnahmen.	192
VII.	Relative Unabdingbarkeit	193
VIII.	Rückzahlungspflicht.	193
IX.	Auskunftspflicht	194
X.	Textform	194
C.	Mietpreisbegrenzung – § 5 WiStG	194
I.	Normzweck	194
II.	Grenzen der Mietpreisvereinbarung	195
III.	Anwendungsbereich.	195
IV.	Tatbestandsvoraussetzungen	196
V.	Sondermarkt/Wohnungsteilmarkt	199
VI.	Beweislast.	201
VII.	Rechtsfolge bei Verstoß gegen § 5 WiStG	202
VIII.	Wesentlichkeitsgrenzen.	202
IX.	Der Rückforderungsausschluss nach § 814 BGB.	208
D.	Mieterhöhungsmöglichkeiten – Übersicht	209
E.	Mieterhöhungen (§§ 557 bis 561 BGB)	209
I.	Grundsätzliches.	209
II.	Ausschluss eines Mieterhöhungsrechts.	210
III.	Anwendungsbereich der §§ 557–561 BGB	213
IV.	Abdingbarkeit	214
V.	Kündigung	214
VI.	Grenzen	214
F.	Vereinbarte Mieterhöhungen	214
I.	Erhöhung der gegenwärtigen Miete	214
II.	Staffelmiete.	215
III.	Indexmiete	221
IV.	Vereinbarungsgrenzen bei Staffel- und Indexmieten	225
V.	Übergangsprobleme	226
G.	Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB	226
I.	Anwendbarkeit	228
II.	Fristen	229
III.	Ortsübliche Vergleichsmiete	230
IV.	Kappungsgrenze	236
V.	Drittmittel: Abzug von Kürzungsbeiträgen	239
VI.	Das Mieterhöhungsverlangen	239
VII.	Die Zustimmung des Mieters	254
VIII.	Verweigerte Zustimmung: Die Zustimmungsklage	257
IX.	Mietverwalter	267
X.	Sonderkündigungsrecht (§ 561 BGB)	267
XI.	Gebühren.	268
H.	Fälligkeit der Miete	269
I.	Allgemeines	269

II.	Fälligkeitszeitpunkt und Zahlung bei Raummiete	272
III.	Fälligkeit im Anwendungsbereich des § 579 Abs. 1 BGB	274
I.	Aufrechnung und Zurückbehaltung	275
I.	Allgemeines	275
II.	Aufrechnung und Zurückbehaltung im Wohnraummietrecht	276
III.	Aufrechnung und Zurückbehaltung bei sonstiger Raummiete.	277
J.	Zahlungspflicht bei persönlicher Verhinderung des Mieters	280
I.	Grundsätzliches	280
II.	Verwendungsrisiko (§ 537 Abs. 1 Satz 1 BGB).	281
III.	Ersparte Aufwendungen (§ 537 Abs. 1 Satz 2 BGB)	283
IV.	Überlassung an einen Dritten (§ 537 Abs. 2 BGB)	285
V.	Abweichende Vereinbarungen	286
VI.	Beweislast	286
	Kapitel 5 Mietnebenkosten	287
A.	Begriffsbestimmungen	295
I.	Nebenkosten	295
II.	Betriebskosten	295
B.	Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	300
I.	Grundsätzliches	300
II.	Beurteilung der Wirtschaftlichkeit	300
III.	Unabdingbarkeit	305
IV.	Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	305
V.	Darlegungs- und Beweislast.	307
VI.	Verjährung	308
C.	Umlegbare Kosten	309
I.	Grundsätzliches	309
II.	Die einzelnen Betriebskosten – Vorbemerkung.	309
III.	Die einzelnen Betriebskosten entsprechend § 2 BetrKV.	310
D.	Kostenverteilung – Abrechnungsmaßstäbe	365
I.	Grundsätze	365
II.	Umlegungseinheit	368
III.	Erstmalige Festlegung der Abrechnungsmaßstäbe	371
IV.	Änderung der Abrechnungsmaßstäbe	375
V.	Einzelne Umlegungsmaßstäbe	380
VI.	Voraufteilungen.	387
VII.	Direkte Kostenzuordnung.	389
E.	Kostenverteilung nach der HeizkostenV	390
I.	Regelungsgehalt der HeizkostenV.	390
II.	Anwendungsbereich	390
III.	Wärmecontracting	391
IV.	Nutzer	402
V.	Versorgung durch den Gebäudeeigentümer (§ 1 Abs. 1 HeizkostenV)	403
VI.	Dem Gebäudeeigentümer Gleichgestellte	403
VII.	Wärme- und Warmwasserlieferer	404
VIII.	Ausnahmen.	404
IX.	Heizkostenverordnung und rechtsgeschäftliche Regelungen	408
X.	Pflicht zur Verbrauchserfassung	412
XI.	Messgeräte (Ausstattungen zur Verbrauchserfassung).	417
XII.	Kostentragung.	420
XIII.	Pflicht zur Kostenverteilung	420
XIV.	Gesamtkosten für Wärme und Warmwasser	420
XV.	Vorerfassung	422

	XVI.	Kostenverteilung auf die Nutzer	423
	XVII.	Umfasste Kosten	434
	XVIII.	Kürzungsrecht	434
F.		Vereinbarung der Nebenkostenabrechnung	438
	I.	Grundsätzliches	438
	II.	Vereinbarung	438
	III.	Bekanntgabepflicht bei preisgebundenem Wohnraum	444
	IV.	Einseitige Festlegung durch den Vermieter	444
	V.	Änderung	445
G.		Vorauszahlungen	446
	I.	Grundsätzliches	446
	II.	Vereinbarung	447
	III.	Einseitige Bestimmung	447
	IV.	Fälligkeit	447
	V.	Angemessenheit	447
	VI.	Erhöhung der Vorauszahlungen	450
	VII.	Herabsetzung der Vorauszahlungen	456
	VIII.	Einwendungen und Einreden	457
H.		Abrechnung	458
	I.	Abrechnungspflicht	458
	II.	Abrechnungsfrist	460
	III.	Abrechnungszeitraum	470
	IV.	Anforderungen an die Abrechnung	472
	V.	Die Anforderungen an die Abrechnung im Einzelnen	474
	VI.	Abrechnung nach der HeizkostenV	486
	VII.	Abweichende Vereinbarungen	488
	VIII.	Fehlerfolgen	488
I.		Belegeinsicht – Fotokopien	490
	I.	Belegeinsicht	490
	II.	Fotokopien	494
	III.	Wegfall des Anspruchs	496
	IV.	Weigerung des Vermieters	496
	V.	Auskunftsanspruch	497
J.		Einwendungen des Mieters	497
	I.	Grundsätzliches	497
	II.	Gesetzliche Ausschlussfrist für Einwendungen	498
	III.	Schuldbestätigungsvertrag	502
	IV.	Verwirkung und Treu und Glauben	503
	V.	Vertragliche Einwendungsregelungen	503
K.		Änderungen durch den Vermieter	504
	I.	Erstellung einer neuen Abrechnung	504
	II.	Änderung	504
L.		Nachzahlungen und Rückzahlungen	505
	I.	Nachzahlungen	505
	II.	Rückzahlungen	507
M.		Inklusivmieten	509
	I.	Grundsätzliches	509
	II.	Veränderung der Miethöhe wegen veränderter Betriebskosten	510
	III.	Übergang von der Inklusivmiete zur Nebenkostenumlegung	510
N.		Pauschalen	513
	I.	Grundsätzliches	513
	II.	Zulässige Vereinbarungen	513
	III.	Notwendigkeit einer Vereinbarung	514

IV.	Inhalt der Vereinbarung	514
V.	Umdeutung einer Abrechnungsvereinbarung in eine Pauschale	515
VI.	Änderung der Pauschalenvereinbarung	516
VII.	Erhöhung und Senkung der Pauschale	516
O.	Sonstiges	521
I.	Verrechnung von Teilzahlungen auf die Mietnebenkosten	521
II.	Untermiete	522
III.	Fehlender Mietvertrag	523
IV.	Mietnebenkosten bei beendetem Mietverhältnis	523
Kapitel 6 Kautions- und andere Sicherungsrechte.		526
A.	Vereinbarte Sicherheiten	526
I.	Vereinbarung	526
II.	Gesicherte Ansprüche.	528
III.	Art der Sicherheitsleistung.	529
IV.	Höhe der Kautions	533
V.	Fälligkeit der Kautions.	537
VI.	Sicherheitsleistung nach Beendigung des Mietverhältnisses.	539
VII.	Nichterbringung der Sicherheit	540
VIII.	Anlage und Verzinsung der Kautions	541
IX.	Verwertung und Rückzahlung der Kautions	547
X.	Insolvenz, Einzelzwangsvollstreckung und Zwangsverwaltung auf Vermieterseite	554
XI.	Insolvenz und Einzelzwangsvollstreckung auf Mieterseite.	556
XII.	Prozessuales	556
B.	Gesetzliches Vermieterpfandrecht	557
I.	Entstehen des Vermieterpfandrechts	558
II.	Gesicherte Forderungen	562
III.	Pfandverwertung	565
IV.	Selbsthilferecht und Herausgabeanspruch des Vermieters	566
V.	Erlöschen des Vermieterpfandrechts	571
VI.	Sicherheitsleistung des Mieters.	573
VII.	Veräußerung der Mietsache durch den Vermieter	573
Kapitel 7 Gebrauchsgewährungspflicht.		575
A.	Gebrauchsrechte des Mieters	575
I.	Grundsätzliches	575
II.	Einzelne Gebrauchsrechte	580
III.	Vertragswidriger Gebrauch	596
B.	Vereinbarung zum vertragsgemäßen Gebrauch	597
I.	Hausordnung	597
II.	Einzelne mietvertragliche Gebrauchsregelungen	600
Kapitel 8 Erhaltung, Schönheitsreparaturen, Modernisierung und Barrierefreiheit		604
A.	Erhaltungspflicht des Vermieters	606
I.	Instandhaltung – Instandsetzung	606
II.	Opfergrenze	607
III.	Vereinbarungen zur Erhaltung (Wohnraum)	607
B.	Schönheitsreparaturen	608
I.	Begriff der Schönheitsreparaturen.	608
II.	Abgrenzung Schönheitsreparaturen zum Schadensersatz	611
III.	Renovierungsvereinbarungen.	613
VI.	Fälligkeit der Schönheitsreparaturen	626

V.	Art und Qualität der Schönheitsreparaturen.	628
VI.	Umfang der Renovierung	629
VII.	Erweiterung und Beschränkung der Schönheitsreparaturen	630
VIII.	Umbau der Mietwohnung.	630
IX.	Vorschäden.	631
X.	Schadensersatz wegen unterbliebener Schönheitsreparaturen (§§ 280, 281 BGB)	632
XI.	Renovierung ohne Rechtspflicht.	634
XII.	Besonderheiten für Nachmieter/Untermieter	636
XIII.	Abnahmeprotokoll.	636
XIV.	Kündigung	638
XV.	Erbenhaftung	638
C.	Kleinreparaturen	638
I.	Höchstbetrag	638
II.	Häufiger Zugriff des Mieters	639
III.	Neuanschaffungsklauseln	640
IV.	Vornahmeklauseln	640
V.	Wartungsklauseln	640
D.	Duldungspflicht des Mieters	640
I.	Begriff der Maßnahme	640
II.	Erforderlichkeit	641
III.	Beispiele.	641
IV.	Begriff des Duldens	641
V.	Duldungsgrenzen.	641
VI.	Ankündigung	642
VII.	Rechtsweg	642
VIII.	Rechte des Mieters.	643
E.	Modernisierung.	643
I.	Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b bis f BGB)	643
II.	Mieterhöhung nach Modernisierung.	659
F.	Barrierefreiheit	686
I.	Allgemeines	686
II.	Zustimmungserfordernis.	687
III.	Sicherheitsleistung	688
IV.	Vertragsende	689
V.	Vermietete Eigentumswohnung	689
VI.	Sonstiges	690
Kapitel 9 Mängelhaftung		691
A.	Allgemeines	692
B.	Mangel.	692
I.	Sachmangel.	692
II.	Zugesicherte Eigenschaft.	724
III.	Rechtsmängel	727
C.	Rechtsfolgen des Mangels	730
I.	Beseitigungsanspruch (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB)	730
II.	Einrede des nicht erfüllten Vertrages (§ 320 BGB)	732
III.	Mangelbeseitigung durch den Mieter und Aufwendungsersatz (§ 536a Abs. 2 BGB)	735
IV.	Mietminderung.	738
V.	Schadensersatz (§ 536a Abs. 1 BGB)	744
VI.	Außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund nach § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB.	750

D.	Gewährleistungsausschluss	752
I.	Gesetzliche Gewährleistungsausschlüsse	752
II.	Vertragliche Gewährleistungsausschlüsse und -beschränkungen.	764
E.	Verhältnis zu anderen Vorschriften	770
I.	Unmöglichkeit	771
II.	Anfechtung	771
III.	§ 138 BGB.	772
IV.	Verschulden bei Vertragsverhandlungen.	772
V.	Schadensersatz wegen Pflichtverletzung.	773
VI.	Störung der Geschäftsgrundlage.	773
F.	Prozessuales.	774
I.	Erkenntnisverfahren	774
II.	Beweislast	776
III.	Zwangsvollstreckung	781
G.	Einzelfälle (»%-Liste«)	781
Kapitel 10 Nebenpflichten		796
A.	Schutzpflichten/Handlungs- und Unterlassungspflichten.	796
B.	Aufklärungspflichten	797
I.	Wohnraum	797
II.	Gewerberaum	799
C.	Schutzpflichten gegenüber Störungen Dritter.	800
D.	Gleichbehandlungsgrundsatz	801
E.	Beweislast	801
Kapitel 11 Untermiete		802
A.	Definition der Untermiete.	802
B.	Rechtsnatur/Anwendungsbereich	803
C.	Vertragsgegenstand.	803
D.	Vertragsschluss	804
E.	Kündigung des Mietvertrages.	804
I.	Durch den Hauptmieter	804
II.	Durch den Untermieter	806
III.	Durch den (Haupt-)Vermieter	806
F.	Vertragsabwicklung	806
G.	Ansprüche des Hauptvermieters/Eigentümers	807
I.	Gegen den Mieter	807
II.	Gegen den Untermieter	807
H.	Haftung des Mieters gegenüber dem Untermieter.	808
I.	Haftung des Mieters für den Untermieter	808
J.	Bestandsschutz bei gewerblicher Weitervermietung.	809
K.	Rechtsfolgen	810
L.	Besonderheiten bei der Wohnraummiете.	811
I.	Anspruch auf Erlaubniserteilung	811
II.	Ausschlussgründe gemäß § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB.	814
III.	Erhöhung der Miete, § 553 Abs. 2 BGB	814
IV.	Abweichende Vereinbarungen, § 553 Abs. 3 BGB.	815
V.	Beweislast	815
VI.	Verjährung	815
Kapitel 12 Vorkaufsrecht.		816
A.	Allgemeines	816
I.	Gesetzgebung	816

II.	Normzweck	816
III.	Rechtsnatur	817
B.	Voraussetzungen des Vorkaufsrechts	817
I.	Wohnraum	817
II.	Mietverhältnis	817
III.	Parteien	818
IV.	Umwandlung/Umwandlungsabsicht	818
V.	Verkauf	820
C.	Ausübung des Vorkaufsrechts	821
I.	Vorkausfall	821
II.	Mitteilung	821
III.	Erklärung des Vorkaufs	821
IV.	Verzicht	822
D.	Rechtsfolgen	823
I.	Kaufvertrag	823
II.	Übertragung	823
III.	Schadensersatz	823
E.	Sonderfälle	825
I.	Einheitlicher Verkauf mehrerer Wohnungseigentumseinheiten	825
II.	Maklercourtage	826
III.	Abschreckungsvereinbarung	826
IV.	Kaufähnliche Verträge und Umgehungsversuche	826
V.	Verkauf en bloc	827
Kapitel 13 Wechsel der Vertragsparteien		830
A.	Vermieterwechsel	832
I.	Vermieterwechsel aufgrund Vertragsübernahme	832
II.	Vermieterwechsel aufgrund Veräußerung der Mietsache	833
III.	Vermieterwechsel aufgrund gewerblicher Zwischenvermietung	849
IV.	Vermieterwechsel aufgrund des Todes des Vermieters	854
V.	Vermieterwechsel in sonstigen Fällen	855
B.	Mieterwechsel	855
I.	Mieterwechsel aufgrund Vertragsübernahme	856
II.	Mieterwechsel aufgrund Tod des Mieters	861
III.	Mieterwechsel in sonstigen Fällen	874
C.	Umwandlungsgesetz	874
I.	Rechtsnachfolge von Gesellschaftern einer Personengesellschaft, von Erwerbern eines Handelsgeschäfts und von Rechtsträgern einer Umwandlung in das Mietverhältnis	874
II.	Die Gesellschaft als Mietvertragspartei	877
III.	Der Gesellschafterwechsel der Mietvertragspartei, Nachhaftung des Ausscheidenden	882
IV.	Eintritt eines Gesellschafters in das Handelsgewerbe eines Einzelkaufmannes und den Mietvertrag	886
V.	Von der Gesellschaft zum Einzelvermieter und zum Einzelmietler	889
VI.	Veräußerung eines Handelsgewerbes, Eintritt des Erwerbers in das Mietverhältnis	890
VII.	Umwandlungstatbestände, Rechtsnachfolge des Betriebsübernehmers	891
VIII.	Mietsicherheiten bei Umwandlungen	904
Kapitel 14 Ende des Mietverhältnisses		906
A.	Zeitablauf – Zeitmietvertrag	909
I.	Übergangsregelung	909
II.	Befristung des Mietverhältnisses allgemein	910

III.	Befristete Wohnraummietverhältnisse	910
IV.	Verlängerung des befristeten Mietverhältnisses	912
V.	Vorzeitige Beendigung des befristeten Mietverhältnisses.	912
VI.	Abdingbarkeit	913
VII.	Prozessuales	913
B.	Rücktritt und Bedingung, Anfechtung	913
I.	Rücktritt	913
II.	Bedingung	915
III.	Anfechtung.	917
C.	Kündigungsrechte – Übersicht.	921
D.	Kündigung des Mietverhältnisses	922
I.	Allgemeines	922
II.	Allgemeine Kündigungsformalien.	923
III.	Ordentliche Kündigung	928
IV.	Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	958
V.	Außerordentliche befristete Kündigung.	987
E.	Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung und Fortsetzung des Mietverhältnisses	989
I.	Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung	989
II.	Fortsetzung des Mietverhältnisses.	995
III.	Prozessuales	997
F.	Mietaufhebungsvertrag	999
I.	Grundsätzliches.	999
II.	Einigung	999
III.	Wirksamkeit	1000
IV.	Inhalt.	1001
G.	Werkwohnungen	1004
I.	Begriff der Werkwohnung.	1004
II.	Vertragskonstruktion	1004
III.	Mitbestimmungsfragen.	1006
IV.	Sonderfall: Werkförderungsvertrag und Wohnungsbelegungsrechte (werksfremder) Wohnungen	1007
V.	Rechtsnachfolge bei Versterben des Arbeitnehmers	1008
VI.	Kündigung einer Werkwohnung; Formalien	1008
VII.	Keine Wartefrist bei nachträglicher Umwandlung.	1011
VIII.	Vermietung der Werkwohnung an Dritte.	1011
IX.	Kündigung einer gewöhnlichen Werkmietwohnung	1011
X.	Besonderheiten bei der funktionsgebundenen Werkwohnung.	1012
XI.	Übergangsregelung für die Kündigung	1012
XII.	Rechtswegfragen	1013
H.	Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses (§ 545 BGB)	1014
I.	Allgemeines	1014
II.	Anwendungsbereich.	1015
III.	Abdingbarkeit	1015
IV.	Form und Frist – Mitteilung des entgegenstehenden Willens	1016
V.	Fortsetzung des Gebrauchs	1018
VI.	Rechtsfolge der Gebrauchsfortsetzung bei fehlendem Widerspruch	1018
I.	Rückgabe der Mietsache	1018
I.	Räumung und Herausgabe	1020
II.	Nutzungsentschädigung	1030
J.	Verjährung	1035
I.	Grundsätzliches.	1035

II.	Anwendungsbereich des § 548 BGB	1039
III.	Beginn der Verjährung nach § 548 BGB	1042
Kapitel 15 Gewerberaummiete-Einzelfragen		1049
A.	Grundsätzliches	1050
I.	Abgrenzung Wohnraum- und Gewerbemietvertrag	1050
II.	Einzelfragen	1051
B.	Mietpreisvereinbarungen bei der Gewerberaummiete	1102
I.	Allgemeines	1102
II.	Anpassungen	1104
III.	Mieterhöhung nach Modernisierung	1110
IV.	Mietpreisüberhöhung	1110
C.	Instandhaltung, Schönheitsreparaturen, Rückbau	1112
I.	Instandhaltung und Instandsetzung	1112
II.	Schönheitsreparaturen	1115
III.	Rückbau	1119
D.	Konkurrenzschutz	1121
I.	Einleitung	1121
II.	Vertragsimmanenter Konkurrenzschutz	1122
III.	Verpflichtung zur Offenlegung der Vermietungssituation bei Vertragsabschluss	1124
IV.	Vertragliche Vereinbarung von Konkurrenzschutz	1125
V.	Relevanz von Konkurrenzbeziehungen	1127
VI.	Konkurrenzschutz bei Untervermietung	1128
VII.	Umgehung des Konkurrenzschutzes	1129
VIII.	Hinzukommende Mieter	1130
IX.	Verletzung des Konkurrenzschutzgebotes	1130
E.	Betriebspflicht	1131
I.	Gegenstand und Vereinbarung der Betriebspflicht	1131
II.	Ende der Betriebspflicht	1135
III.	Verstöße gegen die Betriebspflicht	1135
IV.	Rechtsfolgen bei Verstößen gegen die Betriebspflicht	1136
V.	Prozessuales	1136
F.	Werbegemeinschaften	1137
I.	Beitrittspflicht	1137
II.	Beitragspflicht	1138
III.	Festlegung von Öffnungszeiten für Mitglieder der Werbegemeinschaft	1138
Kapitel 16 Pacht		1140
A.	Pacht	1141
I.	Einführung	1141
II.	Vertragsgegenstand	1141
III.	Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen	1142
IV.	Vertragsschluss	1144
V.	Vertragstypische Pflichten	1144
VI.	Kündigung	1149
VII.	Vertragsende	1149
VIII.	Besondere Typen von Pachtverträgen	1151
B.	Landpacht	1153
I.	Einführung	1153
II.	Vertragsgegenstand	1153
III.	Vertragsschluss	1154
IV.	Vertragstypische Pflichten	1154
V.	Änderungen während der Pachtzeit	1157

VI.	Kündigung	1159
VII.	Anspruch des Pächters auf Fortsetzung des Pachtverhältnisses	1160
VIII.	Abwicklung nach Vertragsende	1160
IX.	Rechtsweg	1162

Teil 2 Wohnungseigentumsrecht 1163

Kapitel 17 Bildung von Wohnungs- und Teileigentum 1165

A.	Einführung	1166
I.	Allgemeines	1166
II.	Aufgaben von Teilungserklärung und Teilungsvertrag	1168
III.	Grundstück	1171
IV.	Form von Teilungsvertrag und Teilungserklärung	1172
V.	Grundbuchrechtliches Verfahren	1173
VI.	Abgrenzungen	1173
B.	Sondereigentum	1175
I.	Einführung	1175
II.	Sondereigentum für jeden Miteigentümer	1175
III.	Abweichungen	1176
IV.	Substanzlose Miteigentumsteile	1178
V.	Abgrenzungen	1180
VI.	Gebäude, Wohnung, Raum	1180
VII.	Belastungen	1181
VIII.	Verzicht	1181
C.	Auslegung von Teilungserklärung und Teilungsvertrag	1182
D.	Änderungen von Teilungsvertrag und Teilungserklärung	1182
I.	Teilungsvertrag	1182
II.	Teilungserklärung	1183
III.	Änderungsanspruch	1184
IV.	Zustimmung Dritter	1184
E.	Gründungsmängel	1184
I.	Sachenrecht	1184
II.	Verhältnis der Teilhaber	1185
III.	Sondereigentum	1185
IV.	Widersprüche zum Aufteilungsplan	1186
V.	Weitere Räume	1186
F.	Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung	1186
I.	Allgemeines	1186
II.	Aufteilungsplan	1186
III.	Abgeschlossenheitsbescheinigung	1187
G.	Unterteilung	1190
I.	Einführung	1190
II.	Voraussetzungen	1190
III.	Zustimmung	1190
IV.	Veränderung des Stimmrechts	1191
V.	Gründungsmängel	1192
VI.	Teileigentum	1192
VII.	Fehler bei der Unterteilung	1192
VIII.	Überblick	1193
H.	Vereinigung bzw. Zuschreibung	1193
I.	Einführung	1193
II.	Mitwirkung der anderen Wohnungseigentümer	1193

III.	Überblick	1194
VI.	Verbindung durch mehrere Wohnungseigentümer	1194
I.	Übertragung einzelner Räume	1195
J.	Entstehung von Wohnungseigentum und Wohnungseigentümern.	1195
I.	Entstehung des Wohnungseigentums	1195
II.	Eigentümer und Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Bruchteilsgemeinschaft.	1195
III.	Entstehung des Sondereigentums	1198
K.	Verband Wohnungseigentümergeinschaft	1199
I.	Allgemeines	1199
II.	Beginn und Untergang	1200
III.	Verbandszweck, Mitglieder und Förderung des Verbandszweckes	1201
IV.	Name des Verbandes (Bezeichnung im Rechtsverkehr).	1202
V.	Der Bereich der Rechtsfähigkeit des Verbandes.	1202
VI.	Handlungsorganisation des Verbandes	1203
VII.	Ausübungsbefugnis des Verbandes	1204
VIII.	Verband als Verbraucher und Unternehmer	1208
XI.	Verwaltungsvermögen	1208
X.	Verfahrensrecht des Verbandes	1211
Kapitel 18 Sonder- und Gemeinschaftseigentum		1213
A.	Allgemeines	1213
B.	Sondereigentum	1214
C.	Gemeinschaftliches Eigentum	1215
D.	Einzelfälle alphabetisch.	1215
E.	Umdeutung fehlerhafter Zuordnung zum Sondereigentum	1232
Kapitel 19 Verwalter und Verwaltungsbeirat		1235
A.	Der Verwalter	1240
I.	Die Bedeutung des Verwalters in der Anwaltspraxis.	1240
II.	Die Bestellung des Verwalters	1241
III.	Die Anfechtbarkeit der Bestellung	1247
IV.	Die Bestellung des Verwalters durch das Gericht gem. §§ 21 Abs. 4, 43 Nr. 1 WEG.	1253
V.	Die Mindestpflichten und -befugnisse des Verwalters	1255
VI.	Die einzelnen Aufgaben und Befugnisse des Verwalters nach § 27 Abs. 1 WEG	1258
VII.	Das Handeln des Verwalters mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer (§ 27 Abs. 2 WEG)	1275
VIII.	Das Handeln des Verwalters mit Wirkung für und gegen den Verband (§ 27 Abs. 3 Satz 1 WEG).	1280
IX.	Die Unabdingbarkeit der Befugnisse nach § 27 Abs. 1 bis 3 WEG	1288
X.	Weitere Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	1289
XI.	Parteien und Zustandekommen des Verwaltervertrages	1294
XII.	Haftung und Haftungserleichterungen	1299
XIII.	Die Vergütung des Verwalters	1310
XIV.	Sondervergütungen	1311
XV.	Der Aufwendungsersatz	1315
XVI.	Schlechterfüllung.	1315
XVII.	Die Abberufung des Verwalters	1316
XVIII.	Die Vertretung des Verwalters bei außerordentlichen Abberufungen	1321
XIX.	Die Anfechtung der Abberufung	1322
XX.	Sonstige Beendigungsgründe	1326

XXI.	Die Dauer der Bestellung (§ 26 Abs. 1 Satz 2 WEG, § 309 Nr. 9 lit. a BGB)	1326
XXII.	Die Unwirksamkeit von Bestellung oder Verwaltervertrag	1328
XXIII.	Beschränkungen der Abberufung	1328
XXIV.	Die Beendigung des Verwaltervertrages	1330
XXV.	Pflichten nach Beendigung des Verwaltervertrages	1332
XXVI.	Die Publizität der Verwaltereigenschaft im Rechtsverkehr	1335
XXVII.	Unentgeltliche Verwaltung und Ausübung einzelner Verwaltungertätigkeiten	1336
XXVIII.	Die Gesamtvertretung des Verbandes durch alle Wohnungseigentümer	1338
XXIX.	Die Ermächtigung einzelner Wohnungseigentümer nach § 27 Abs. 3 Satz 3 WEG	1340
B.	Der Verwaltungsbeirat	1342
I.	Bedeutung für den Rechtsanwalt	1342
II.	Die Bestellung des Verwaltungsbeirats (§ 29 Abs. 1 Satz 1 WEG)	1342
III.	Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats nach dem WEG.	1345
IV.	Die Einschränkung oder Erweiterung der Aufgaben und Befugnisse durch Gemeinschaftsordnung, Vereinbarungen oder Beschlüsse	1349
V.	Die Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats	1350
VI.	Die innere Organisation des Verwaltungsbeirats	1352
VII.	Die schuldrechtlichen Beziehungen zwischen Beirat und Eigentümern.	1354
VIII.	Rechte und Pflichten aus dem Auftragsverhältnis	1355
IX.	Die Haftung des Verwaltungsbeirats und für den Verwaltungsbeirat	1357
X.	Die Abberufung des Verwaltungsbeirats	1359
XI.	Das Ausscheiden aus sonstigen Gründen und seine Folgen	1360
XII.	Das gerichtliche Verfahren	1361
Kapitel 20 Eigentümerversammlung, Stimmrecht, Regelungsinstrumente der Eigentümer, Vereinbarungen, Beschlüsse, Gemeinschaftsordnung, Privatautonomie, Öffnungsklauseln		1362
A.	Eigentümerversammlung	1364
I.	Einberufung der Versammlung	1364
II.	Festlegung des Versammlungsortes	1369
III.	Bestimmung der Versammlungszeit	1370
IV.	Form und Inhalt der Einberufung	1372
V.	Notwendigkeit einer Einberufung	1374
VI.	Einzuladende Personen	1374
VII.	Einberufungsfrist	1382
VIII.	Eventualeinberufung	1383
IX.	Unabdingbarkeit von § 24 Abs. 2 Halbs. 2 WEG	1383
X.	Außerordentliche Eigentümerversammlung	1384
XI.	Vorsitz in der Eigentümerversammlung	1384
XII.	Inhalt des Protokolls.	1385
XIII.	Form des Protokolls; Vorlagezeitpunkt	1386
XIV.	Beschluss-Sammlung	1388
XV.	Anspruch auf Protokollberichtigung	1400
B.	Stimmrecht.	1402
I.	Grundsätzliches.	1402
II.	Mehrheitsbeschlüsse und Stimmrecht	1402
III.	Stimmrecht und Beschlussfähigkeit	1413
IV.	Feststellung und Berechnung der Stimmenmehrheit	1415
C.	Regelungsinstrumente der Wohnungseigentümer	1419
I.	Grundsätzliches.	1419
II.	Unterscheidung zwischen Vereinbarung und Beschluss	1420

D.	Vereinbarungen im Wohnungseigentumsrecht	1421
I.	Einführung.	1421
II.	Vereinbarungen i.S.v. § 10 WEG	1422
III.	Verdinglichte und schuldrechtliche Vereinbarungen	1428
IV.	Zustimmung Dritter	1429
V.	Änderung von Vereinbarungen	1430
VI.	Unvollständige, widersprüchliche und unbestimmte Vereinbarungen.	1433
VII.	Auslegung.	1434
VIII.	Bindung an eine Vereinbarung nach § 10 Abs. 3 WEG	1434
IX.	Einzelheiten – mögliche Gegenstände einer Vereinbarung	1435
E.	Beschlüsse.	1442
I.	Allgemeines	1442
II.	Entstehung eines Beschlusses.	1442
III.	Beschlusskompetenzen	1445
IV.	Beschlussmängel	1447
V.	Beschlussarten.	1448
VI.	Nichtigkeit von Beschlüssen	1452
VII.	Auslegung von Beschlüssen	1454
VIII.	Bindung an Beschlüsse	1455
F.	Privatautonomie	1455
I.	Einführung.	1455
II.	Ausdrücklich zwingendes Recht des WEG.	1455
III.	Durch Auslegung als zwingend »erkanntes« Recht.	1456
IV.	Schranken des bürgerlichen Rechts.	1458
V.	Folge eines Verstoßes	1459
VI.	Kernbereich des Wohnungseigentums.	1459
G.	Öffnungsklauseln.	1462
I.	Einführung.	1462
II.	Reichweite und Inhalt einer Öffnungsklausel	1463
III.	»Rechtsqualität« einer auf einer Öffnungsklausel beruhenden Entscheidung	1464
IV.	Sachlicher Grund.	1465
V.	Grenzen	1465
VI.	Zustimmung Dritter	1466
VII.	Eintragungsfähigkeit und Eintragungsbedürftigkeit; § 10 Abs. 4 Satz 2 WEG.	1466
Kapitel 21 Wohngeld, bauliche Änderung, zweckwidrige Nutzung.		1468
A.	Wohngeld	1471
I.	Begriff	1471
II.	Rechtsgrundlagen und Entstehungsmöglichkeiten für Hausgeldverpflichtungen	1472
III.	Wirtschaftsplanbeschluss und Fälligkeit der Haus- bzw. Wohngeldforderung.	1473
IV.	Wohngeldgläubiger	1486
V.	Wohngeldschuldner.	1486
VI.	Faktische bzw. werdende Eigentümergemeinschaft	1487
VII.	Jahresabrechnung.	1488
B.	Die bauliche Veränderung	1499
I.	Bauliche Veränderungen in der rechtsanwaltlichen Beratung	1499
II.	Die Änderungen durch die Novelle.	1500
III.	Das neue Institut der Modernisierung.	1501
IV.	Die Abgrenzung der baulichen Veränderung von anderen Maßnahmen	1501

V.	Das Verhältnis zur Modernisierung.	1509
VI.	Die Beeinträchtigung einzelner oder aller Wohnungseigentümer.	1510
VII.	Abweichende Regelungen in der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung.	1517
VIII.	Anspruch auf Zustimmung zu einer baulichen Veränderung.	1522
IX.	Das Verlangen baulicher Veränderungen	1523
X.	Der Mehrheitsbeschluss	1524
XI.	Die Zustimmung zur baulichen Veränderung.	1529
XII.	Die Kosten von Instandhaltung, Instandsetzung und baulichen Veränderungen	1533
XIII.	Der Gebrauch der baulichen Veränderung.	1539
XIV.	Das Vorgehen gegen ungenehmigte bauliche Veränderungen	1541
XV.	Einzelbeispiele aus der Rechtsprechung für zustimmungsfreie und zustimmungspflichtige bauliche Maßnahmen.	1551
XVI.	Die Modernisierung und ihre Kosten (§ 22 und § 16 Abs. 4, 5 WEG).	1562
XVII.	Ausschlusstatbestände.	1566
C.	Zulässige und unzulässige Nutzungen	1571
I.	Grundsatz.	1571
II.	Instandhaltungspflicht	1571
III.	Die schonende Nutzung als gesetzliche Nutzungsschranke (§ 14 Nr. 1 2. Alternative WEG)	1574
IV.	Die Nutzungsmöglichkeiten	1578
V.	Weitere Regelungen in Teilungserklärung und Aufteilungsplan	1578
VI.	Das Teileigentum betreffende Nutzungsregelungen	1582
VII.	Die Auslegung von Gebrauchsregelungen in der Teilungserklärung	1586
VIII.	Gebrauchsregelungen durch nachträgliche Vereinbarung	1587
IX.	Der Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums (§ 13 Abs. 2 WEG)	1587
X.	Gebrauchsregelungen kraft Mehrheitsbeschlusses (§ 15 Abs. 2 WEG)	1588
XI.	Die Gebrauchsregelung durch gerichtliche Entscheidung.	1595
XII.	Die Hausordnung	1596
XIII.	Ansprüche bei der Störung im zulässigen Gebrauch des Sondereigentums	1597
XIV.	Ansprüche bei Beeinträchtigung des zulässigen Mitgebrauchs am Gemeinschaftseigentum	1598
XV.	Möglichkeiten der Rechtsverteidigung gegen Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche	1601
XVI.	Das Verfahren	1604
D.	Das Sondernutzungsrecht	1606
I.	Die Bedeutung der Konstruktion	1606
II.	Schuldrechtliches und verdinglichtes Sondernutzungsrecht	1607
III.	Die Begründung und Übertragung eines Sondernutzungsrechtes	1608
IV.	Die Übertragung von Sondernutzungsrechten	1611
V.	Veränderungen durch den Sondernutzungsberechtigten.	1611
VI.	Die Kostentragung für Instandhaltung und Instandsetzung der Räume und Flächen eines Sondernutzungsberechtigten	1612
VII.	Ansprüche bei Störungen oder unzulässiger Nutzung des Sondernutzungsrechtes	1613
VIII.	Die Änderung und Aufhebung von Sondernutzungsrechten	1614
	Kapitel 22 Entziehung des Wohnungseigentums	1616
A.	Allgemeines	1616
B.	Voraussetzungen des Entziehungsanspruchs.	1617
I.	Generalklausel (§ 18 Abs. 1 WEG).	1617
II.	Regelbeispiele (§ 18 Abs. 2 WEG)	1618

III.	Abmahnung	1619
IV.	Verjährung	1619
C.	Beschluss über das Entziehungsverlangen.	1620
D.	Durchsetzung des Entziehungsanspruchs.	1620
I.	Entziehungsklage.	1620
II.	Vollstreckung	1621
III.	Abwendungsmöglichkeit.	1621
E.	Abdingbarkeit	1621
Kapitel 23 Wohnungserbbaurecht und Dauerwohnrecht.		1623
A.	Wohnungserbbaurecht	1623
B.	Dauerwohnrecht	1624
I.	Allgemeines	1624
II.	Begründung und Beendigung	1625
III.	Inhalt.	1626
IV.	Heimfall.	1626
V.	Veräußerung, Zwangsversteigerung.	1627
VI.	Langfristige Dauerwohnrechte.	1627
VII.	Verfahren	1627
Teil 3 Maklerrecht, Nachbarrecht, Grundzüge des Immobilienrechts, Versicherungen.		1629
Kapitel 24 Maklerrecht.		1631
A.	Der Maklervertrag	1631
I.	Öffentlich-rechtlicher Rahmen	1632
II.	Das Wesen des Maklervertrages	1632
III.	Abgrenzung zu anderen Vertragstypen.	1633
IV.	Anwendbares Recht	1634
B.	Vertragsschluss, Wirksamkeit und Inhalt	1634
I.	Vertragsparteien.	1634
II.	Vertragsschluss	1635
III.	Wirksamkeit des Maklervertrags.	1636
IV.	Vertragsdauer	1638
V.	Widerruf	1638
C.	Erscheinungsformen des Maklervertrages.	1640
I.	Nachweismakler	1640
II.	Vermittlungsmakler	1641
III.	Alleinauftrag	1641
IV.	Wohnungsvermittlung	1642
D.	Der Provisions- bzw. Vergütungsanspruch (Lohn).	1643
I.	Hauptvertrag mit einem Dritten	1643
II.	Kausalzusammenhang	1645
III.	Kenntnis des Auftraggebers	1646
IV.	Höhe der Vergütung.	1646
V.	Beweislast	1648
VI.	Durchsetzbarkeit	1648
VII.	Gerichtliche Durchsetzung	1648
VIII.	Sonderfall	1649
E.	Weitere Vertragspflichten	1649
I.	Pflichten des Maklers	1649
II.	Pflichten des Auftraggebers	1650

III.	Verletzung von Vertragspflichten	1650
IV.	Vertragswidrige Doppeltätigkeit	1651
Kapitel 25 Nachbarrecht.		1652
A.	Einleitung.	1653
I.	Bundes- und Landesnachbarrecht.	1653
II.	Nachbarrecht zwischen Privatrecht und öffentlichem Recht	1654
III.	Gegenseitigkeit des Nachbarrechts	1655
B.	Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche (Abwehransprüche)	1655
I.	Die einzelnen Abwehransprüche	1655
II.	Anspruchsinhaber	1658
III.	Beeinträchtigung	1658
IV.	Anspruchsgegner (Störer)	1660
V.	Duldungspflichten	1665
VI.	Weitere Beschränkungen und Ausschlussstatbestände	1676
VII.	Umfang der Abwehransprüche.	1678
C.	Auf Geldleistung gerichtete Ansprüche	1679
I.	Schadensersatzansprüche.	1680
II.	Aufopferungsansprüche	1683
III.	Ansprüche bei Selbstvornahme	1686
D.	Sonstige nachbarrechtliche Ansprüche.	1687
I.	Ansprüche auf Selbsthilfe und Fruchtziehung.	1687
II.	Regelungen hinsichtlich Grenzabmarkungen und Grenzanlagen	1688
III.	Ansprüche aus nachbarlichem Gemeinschaftsverhältnis auf positives Handeln.	1688
E.	Geltendmachung nachbarrechtlicher Ansprüche	1688
I.	Außergerichtliche Geltendmachung	1688
II.	Gerichtliche Geltendmachung	1689
F.	Anhang zum Landesnachbarrecht.	1692
I.	Landesnachbarrechtsgesetze (Stand Juli 2014)	1692
II.	Landesrechtlich geregelte Materien.	1693
Kapitel 26 Grundzüge des Immobilienrechts.		1696
A.	Grundbuchrecht	1697
I.	Bedeutung des Grundbuchs	1697
II.	Begriffsklärung	1699
III.	Führung der Grundbücher	1699
IV.	Inhalt des Grundbuchs	1701
V.	Einsicht in das Grundbuch und die Grundakten	1702
VI.	Eintragungsvoraussetzungen	1703
VII.	Die Entscheidung des Grundbuchamts	1707
VIII.	Beschwerde.	1708
IX.	Weitere Beschwerde	1710
X.	Kosten	1710
B.	Dingliches Wohnrecht	1712
I.	Abgrenzung: Dienstbarkeit; Nießbrauch; Reallast – Wohnungseigentum; Miete.	1712
II.	Gegenstand der Belastung; Entstehung des dinglichen Wohnrechts	1714
III.	Berechtigte	1715
IV.	Entgeltabreden; Wertsicherung	1717
V.	Übertragung; Belastung des dinglichen Wohnrechts – Erlöschen.	1717
VI.	§ 1093 Abs. 2 BGB; insbesondere: Aufnahme eines Lebensgefährten.	1718
VII.	§ 1093 Abs. 3 BGB	1719

C.	Nießbrauch.	1719
I.	Rechtliche Struktur; tatsächliche Bedeutung	1719
II.	Rechtsbeziehungen zwischen Nießbraucher und Eigentümer; schuldrechtliches Grundgeschäft – weitere schuldrechtliche Abreden	1722
III.	Entstehung des Nießbrauchs; Schutz des Nießbrauchers	1723
IV.	Beendigung und Erlöschen	1724
V.	Zwangsvollstreckung	1725
VI.	Weitere Besonderheiten der Nießbrauchsbestellung.	1726
VII.	Nießbrauch an einem Vermögen/an einer Erbschaft	1726
VIII.	Nießbrauch an einem Recht/an einer Forderung.	1727
D.	Erbbaurecht	1727
I.	Grundzüge, Ziele, praktische Bedeutung	1727
II.	Gesetzlicher Inhalt	1727
III.	Eigentumsverhältnisse, Besitz	1731
IV.	§ 11 ErbbauRG.	1731
V.	Eigentümererbbbaurecht	1731
VI.	Untererbbaurecht, Gesamterbbaurecht, Nachbarerbbaurecht	1731
VII.	Übertragbarkeit/Vererblichkeit.	1732
VIII.	Dauer des Erbbaurechts; Beendigung; Heimfall – Folgen.	1733
IX.	Weiterer Inhalt des Erbbaurechts; § 2 ErbbauRG – schuldrechtliche Absprachen.	1734
X.	Erbbauzins (§ 9 ErbbauRG); Änderungsvorbehalt (§ 9a ErbbauRG)	1735
XI.	Erbbaugrundbuch; Rangstelle	1738
XII.	Beleihung.	1738
XIII.	Zwangsvollstreckung; Insolvenz	1738
XIV.	Insolvenz	1740
	Kapitel 27 Bauträgerrecht, Kaufrecht	1741
A.	Einleitung.	1742
B.	Rechtsnatur des Bauträgervertrages.	1743
I.	Bauträgervertrag als Kombinationsvertrag	1743
II.	Besondere Vertragsgestaltungen	1746
C.	Vertragsschluss	1748
I.	Leistungspflichten der Parteien	1748
II.	Form	1762
III.	Inhaltskontrolle.	1763
D.	Kündigung	1767
E.	Abnahme	1767
I.	Grundlagen	1767
II.	Abnahmearten.	1769
III.	Abnahme Sondereigentum	1769
IV.	Abnahme Gemeinschaftseigentum	1770
V.	Abnahmeregelungen im Bauträgervertrag/der Gemeinschaftsordnung	1770
VI.	Abnahme aufgrund Mehrheitsbeschlusses	1772
F.	Ansprüche und Rechte wegen Mängeln.	1773
I.	Mangelbegriff	1773
II.	Kaufvertragliche und werkvertragliche Mängelrechte.	1775
III.	Darlegungs- und Beweislast bei Mängeln.	1781
IV.	Exkurs: Erstattung von Kosten eines Privatgutachtens	1782
V.	Leistungsverweigerungs- und Zurückbehaltungsrecht	1783
VI.	Verjährungsfristen für Mängelrechte	1784
VII.	Verfolgung von Mängelrechten hinsichtlich des Sondereigentums	1785
VIII.	Verfolgung von Mängelrechten hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums.	1785

G.	MaBV-Bürgschaften	1794
I.	MaBV-widrige Regelungen im Bauträgervertrag/Bürgschaftsvertrag.	1794
II.	Sicherungsumfang von Vorauszahlungsbürgschaften (§ 7 Abs. 1 Satz 3 MaBV)	1795
III.	Sicherungsumfang von Austauschbürgschaften (§§ 7 Abs. 1, 3 Abs. 1 MaBV)	1797
IV.	Erlöschen der Bürgschaftsschuld	1797
V.	Verjährung der Bürgschaftsforderung	1797
H.	Restfertigstellung des stecken gebliebenen Baus	1798
I.	Begriffsbestimmung	1798
II.	Beschlusskompetenz.	1798
III.	Kostentragung.	1798
I.	Kaufrecht	1799
Kapitel 28 Zivilrechtliche Verkehrssicherungspflicht.		1801
A.	Grundsätzliches	1801
B.	Mietrechtliche Verkehrssicherungspflicht.	1802
I.	Vertragliche Verkehrssicherungspflicht	1802
II.	Verkehrssicherungspflichtige	1803
III.	Übertragung auf Dritte.	1803
IV.	Mitverschulden	1807
C.	Wohnungseigentum	1807
I.	Verkehrssicherungspflichtige	1807
II.	Schuldrechtliche Verkehrssicherungspflicht	1808
III.	Übertragung auf den Verwalter und auf Dritte	1808
IV.	Haftung nach §§ 836 ff. BGB	1809
D.	Darlegungs- und Beweislast.	1809
E.	Einzelfälle.	1809
Kapitel 29 Versicherungen		1813
A.	Vorbemerkungen	1813
B.	Systematisierung der Versicherungsformen.	1814
C.	Darstellung einzelner Versicherungsprodukte	1816
I.	Gebäudeversicherung	1816
II.	Haftpflichtversicherung	1816
III.	Hausratversicherung.	1817
IV.	Glasversicherung	1818
V.	Rechtsschutzversicherung	1819
D.	Haftung bei der Herbeiführung und Versicherung von Schäden	1820
I.	Grundsätzliches und Beispiele	1820
II.	Übergang von Ersatzansprüchen – Regress(verzicht)	1821
III.	Repräsentantenhaftung.	1823
IV.	Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch.	1823
E.	Besonderheiten beim Wohnungseigentum	1823
F.	Betriebskosten bei vermietetem Wohn- und Gewerberaum.	1825
Teil 4 Miet- und wohnungseigentumsrechtliche Bezüge zum öffentlichen Recht einschließlich Steuerrecht.		1827
Kapitel 30 Verwaltungsrecht		1829
A.	Wohnungsbindungsgesetz	1830
I.	Regelungsgegenstand und Anwendungsbereich	1830
II.	Miethöhe	1833

III.	Mieterhöhung	1841
IV.	Maßnahmen bei Fehlbelegungen	1847
V.	Verstöße gegen die Vorschriften des WoBindG	1849
B.	Wohnraumförderungsgesetz	1849
I.	Anwendungsbereich	1849
II.	Öffentlich-rechtliche Beschränkungen	1850
III.	Miethöhe	1850
IV.	Mieterhöhung	1850
V.	Maßnahmen bei Fehlbelegungen	1851
VI.	Verstöße gegen die Vorschriften des WoFG	1851
C.	Wohngeldgesetz und »Hartz IV«	1851
I.	Gesetzeszweck	1851
II.	Abgrenzung	1851
III.	Wohngeld	1852
IV.	»Hartz IV« und andere Transferleistungen	1857
D.	Öffentlich-rechtliche Bezüge bei der Planung, Errichtung, Nutzung, Änderung und dem Abriss von Wohn- oder Gewerberaum	1858
I.	Planung	1858
II.	Öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen	1868
III.	Ansprüche von Wohnungseigentümern oder Mietern bei öffentlich-rechtlichen Fehlern	1871
IV.	Bauliche Veränderungen	1875
V.	Abriss von Wohn- oder Gewerberäumen	1877
E.	Der Energieausweis nach EnEV 2014 – mietrechtliche Aspekte	1877
I.	Der Energieausweis nach EnEV 2014	1877
II.	Mietrechtliche Aspekte	1886
	Kapitel 31 Steuerrecht	1896
A.	Allgemeines	1898
B.	Einkommensteuer	1898
I.	Einkunftsarten und Einkunfts begriff	1898
II.	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG)	1899
III.	Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften (§ 23 EStG)	1920
IV.	Bauleistungssteuer	1921
V.	Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 15 EStG)	1923
C.	Gewerbesteuer	1927
I.	Besteuerungsgegenstand	1927
II.	Besteuerungs ausnahmen	1927
III.	Berechnung der Steuer	1927
IV.	Steuerschuldner	1929
V.	Entstehung und Fälligkeit	1929
VI.	Einkommensteuerliche Anrechnung	1929
D.	Umsatzsteuer	1930
I.	Art und Umfang von Vermietungsleistungen	1930
II.	Steuerfreiheit gem. § 4 Nr. 12 UStG	1931
III.	Option zur Steuerpflicht gem. § 9 UStG	1931
IV.	Berechnung der Steuer	1932
V.	Vorsteuerabzug gem. § 15 UStG	1933
VI.	Vorsteuerkorrektur gem. § 15a UStG	1933
VII.	Geschäftsveräußerung im Ganzen	1934
VIII.	Steuerschuldner	1936
IX.	Entstehung und Fälligkeit	1936
X.	Pflicht zur Ausstellung von Rechnungen	1937

	XI. Pflicht zur Aufbewahrung von Rechnungen	1937
E.	Grunderwerbsteuer	1938
	I. Besteuerungsgegenstand	1938
	II. Besteuerungsausnahmen	1938
	III. Gesellschaftsrechtlich vermittelte Erwerbsstatbestände	1938
	IV. Berechnung der Steuer	1940
	V. Steuerschuldner	1940
	VI. Entstehung und Fälligkeit	1940
F.	Erbschaft-/Schenkungssteuer	1941
	I. Besteuerungsgegenstand	1941
	II. Bewertung des Erwerbs.	1941
	III. Steuerklassen.	1944
	IV. Freibeträge	1944
	V. Steuersätze	1945
	VI. Steuerschuldner	1945
	VII. Entstehung und Fälligkeit	1945
G.	Grundsteuer	1945
	I. Besteuerungsgegenstand	1945
	II. Besteuerungsausnahmen	1945
	III. Berechnung der Steuer	1945
	IV. Steuerschuldner	1946
	V. Entstehung und Fälligkeit	1946
H.	Zweitwohnungsteuer	1947
	I. Besteuerungsgegenstand	1947
	II. Besteuerungsausnahmen	1947
	III. Berechnung der Steuer	1947
	IV. Steuerschuldner	1948
	V. Entstehung und Fälligkeit	1948
I.	Kapitalertragsteuer in WEG Fällen	1948
	I. Besteuerungsgegenstand	1948
	II. Berechnung der Steuer	1948
	III. Steuerschuldner	1949
J.	Einzelfragen	1949
	I. Arbeitszimmer.	1949
	II. Über-Kreuz-Vermietung	1951
	III. Mietereinbauten	1951
	IV. Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen.	1952

Teil 5 Miet- und wohnungseigentumsrechtliche Besonderheiten des Verfahrens-, Vollstreckungs- und Gebührenrechts 1957

Kapitel 32 Mietrecht 1959

A.	Verfahrensrecht	1961
	I. Zuständigkeit	1961
	II. Fortsetzung des Mietverhältnisses in Härtefällen auch ohne Antrag	1972
	III. Berufung und Revision.	1974
	IV. Urkundenprozess.	1985
	V. Einstweilige Verfügung.	1990
	VI. Prozesskosten	2011
	VII. Die Parteien im Mietprozess	2017
	VII. Sonstige prozessuale Besonderheiten im Mietprozess	2025

B.	Vollstreckungsrecht – mietrechtliche Besonderheiten	2031
I.	Richterliche Räumungsfrist	2031
II.	Räumungsvergleich	2042
III.	Vollstreckungsschutz (§ 765a ZPO)	2045
IV.	Zwangsräumung	2064
V.	Sachaufklärung in der Zwangsvollstreckung (§§ 802a ff. ZPO)	2082
C.	Verbraucherstreitbeilegungsgesetz	2085
I.	Allgemeine Vorschriften	2085
II.	Private Verbraucherschlichtungsstelle	2085
III.	Das Streitbeilegungsverfahren	2088
IV.	Anerkennung privater Verbraucherschlichtungsstellen	2091
V.	Informationspflichten des Unternehmers	2092
VI.	Universalschlichtungsstellen der Länder	2093
	Kapitel 33 Immobilienzwangsvollstreckung	2094
A.	Immobilienzwangsvollstreckung als Einzelzwangsvollstreckung	2097
I.	Vorbemerkungen	2097
II.	Gegenstand der Immobilienzwangsvollstreckung	2097
III.	Gemeinsame Verfahrensvoraussetzungen	2098
B.	Zwangssicherungshypothek	2104
I.	Vorbemerkungen	2104
II.	Eintragungsvoraussetzungen	2105
III.	Eintragungsverfahren	2121
IV.	Fehler bei der Eintragung	2126
V.	Rechtsmittel	2127
VI.	Besonderheiten bei der Arresthypothek	2128
C.	Zwangsversteigerung	2130
I.	Vorbemerkungen	2130
II.	Anordnung des Verfahrens	2131
III.	Einstellungs- und Aufhebungsmöglichkeiten	2147
IV.	Festsetzung des Verkehrswertes	2157
V.	Bestimmung und Durchführung des Versteigerungstermins	2162
VI.	Erteilung des Zuschlages	2170
VII.	Versteigerung mehrerer Objekte	2184
VIII.	Stellung des Mieters/Pächters	2186
IX.	Erlösverteilung	2190
X.	Nichtzahlung des Bargebots – Wiederversteigerung	2195
XI.	Grundbuchsuchen	2196
XII.	Änderungen durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze v. 26.03.2007 (BGBl. I S. 370)	2197
XIII.	Besonderheiten bei einer sog. werdenden Wohnungseigentümergeinschaft	2197
XIV.	Besonderheiten bei der Entziehung eines Wohnungseigentums	2200
XV.	Ausgewählte Besonderheiten bei der »Teilungsversteigerung«	2202
D.	Zwangsverwaltung	2207
I.	Vorbemerkungen	2207
II.	Anordnung des Verfahrens	2208
III.	Einstellungs- und Aufhebungsmöglichkeiten	2218
IV.	Zwangsverwalter	2221
V.	Überschussverteilung	2236
VI.	Verhältnis von Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung	2240
VII.	Änderungen durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze v. 26.03.2007 (BGBl. I S. 370)	2242

E.	Anhang zu Kapitel 33 (Muster)	2243
I.	Antrag auf Eintragung einer Zwangssicherungshypothek in das Grundbuch.	2243
II.	Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung.	2244
III.	Anordnung der Zwangsversteigerung wegen dinglicher und persönlicher Ansprüche	2245
IV.	Zuschlagsbeschluss.	2246
V.	Terminsprotokoll und Aufstellung des Teilungsplans in der Zwangsversteigerung	2247
VI.	Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung	2249
VII.	Anordnung der Zwangsverwaltung wegen dinglicher und persönlicher Ansprüche	2250
VIII.	Terminsprotokoll und Aufstellung des Teilungsplans in der Zwangsverwaltung	2251
	Kapitel 34 Insolvenz.	2254
A.	Einleitung – Überblick über das Insolvenzverfahren	2255
B.	Wohnungseigentumsrecht in der Insolvenz	2256
I.	Die Insolvenzfähigkeit der WEG als solches.	2256
II.	Fortbestand der Wohnungseigentumsgemeinschaft in der Insolvenz	2257
III.	Das Wohnungseigentum im Insolvenzeröffnungsverfahren.	2257
IV.	Das Wohnungseigentum ab Eröffnung des Insolvenzverfahrens	2259
V.	Wohngeldansprüche.	2264
VI.	Verfahrensrechtliches	2267
C.	Mietverhältnisse in der Insolvenz	2270
I.	Insolvenz des Mieters	2270
II.	In der Insolvenz des Vermieters	2301
III.	Verfahrensrechtliches	2312
	Kapitel 35 Das Verfahren in Wohnungseigentumssachen	2314
A.	Das Verfahrensrecht nach der Novelle.	2318
I.	Der Übergang zum Zivilprozessrecht	2318
II.	Die Verfahrensmaximen des neuen Rechts.	2319
B.	Die Mandantschaft	2319
I.	Die Bedeutung der Frage	2319
II.	Der Verwalter als Ansprechpartner des Rechtsanwalts	2320
III.	Einzelne Wohnungseigentümer als Ansprechpartner des Rechtsanwalts	2322
IV.	Mehrheit von Eigentümern als Auftraggeber des Anwalts.	2323
C.	Das zuständige Gericht.	2323
I.	§ 43 WEG als reine Regelung der örtlichen Zuständigkeit	2323
II.	Die Regelung der sachlichen Zuständigkeit	2323
III.	Schiedsverfahren	2324
D.	Die Zuständigkeiten nach § 43 WEG i.E.	2325
I.	Die Bedeutung der Streitigkeiten nach § 43 Nr. 1 WEG nach neuem Recht.	2325
II.	Streitigkeiten nach § 43 Nr. 2 WEG.	2329
III.	Streitigkeiten mit dem Verwalter (§ 43 Nr. 3 WEG)	2329
IV.	Der Streit um die Gültigkeit von Eigentümerbeschlüssen (§ 43 Nr. 4 WEG)	2331
V.	Streitigkeiten mit Dritten nach § 43 Nr. 5 WEG	2334
VI.	Der Mahnbescheid.	2335
VII.	Die Anrufung eines unzuständigen Gerichts	2335
E.	Besonderheiten der Klageschrift in Wohnungseigentumssachen	2335
I.	Grundsatz.	2335

II.	Besonderheiten bei der Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift.	2336
III.	Die nachträgliche Bezeichnung der Beklagten	2337
VI.	Klagen durch alle Wohnungseigentümer	2338
V.	Die Bezeichnung der anderen Wohnungseigentümer in Streitigkeiten zwischen einzelnen Wohnungseigentümern	2339
F.	Die Zustellung der Klageschrift	2339
I.	Klagen gegen alle Wohnungseigentümer	2339
II.	Der Ausschluss einer Zustellung an den Verwalter.	2340
III.	Wirkungen der Zustellung	2343
IV.	Die Zustellung an den Verband	2344
G.	Besonderheiten der Anfechtungsklage	2347
I.	Die Parteien der Anfechtungsklage	2347
II.	Die Passivlegitimation	2349
III.	Fristen und Wiedereinsetzung	2353
IV.	Anforderungen an eine fristwahrende Begründung	2356
V.	Rechtsschutzbedürfnis und Rechtsmissbräuchlichkeit einer Beschlussanfechtung.	2358
VI.	Der Klageantrag	2360
VII.	Der Streitgegenstand	2362
H.	Das Verfahren bis zur Entscheidung	2364
I.	Entscheidungen durch das Gericht während des Verfahrens	2364
II.	Mündliche Verhandlung und Beweiserhebung	2364
III.	Die Beiladung.	2365
IV.	Die Prozessverbindung in Beschlussanfechtungsverfahren	2370
V.	Der Hinweis auf erkennbar übersehene Nichtigkeitsgründe	2372
I.	Die Beendigung des Verfahrens ohne Entscheidung in der Hauptsache	2373
J.	Die Entscheidung in der Hauptsache	2374
I.	Prüfungsmaßstab: Formelle und inhaltliche Prüfung gerügter Fehler	2374
II.	Formelle Ordnungsmäßigkeit	2374
III.	Inhaltliche Prüfung	2376
IV.	Die Entscheidung	2378
K.	Das Kostenfestsetzungsverfahren	2385
I.	Der Antrag	2385
II.	Erstattungsfähige Kosten.	2385
III.	Die Entscheidung über den Kostenfestsetzungsantrag	2389
IV.	Rechtsmittel	2389
L.	Rechtsmittel	2390
I.	Die Entscheidung in der Hauptsache	2390
II.	Besonderheiten im Beschlussanfechtungsverfahren	2392
III.	Andere Entscheidungen	2393
IV.	Die Rechtskraft in Wohnungseigentumssachen.	2393
M.	Die Zwangsvollstreckung	2394
I.	Die vorläufige Vollstreckbarkeit	2394
II.	Die Vorrangigkeit von Beitragsforderungen in der Zwangsversteigerung.	2394
N.	Der einstweilige Rechtsschutz	2398
I.	Unterschiede zur einstweiligen Anordnung nach § 44 Abs. 3 WEG a.F	2398
II.	Voraussetzungen des einstweiligen Rechtsschutzes.	2398
III.	Allgemeine Interessenabwägung?	2399
IV.	Streitwert	2400
V.	Schadensersatz nach § 945 ZPO	2400

Kapitel 36 Streitwerte im Mietrecht und bei Wohnungseigentum	2401
A. Streitwert im Mietverfahren	2401
I. Verfahrensstreitwert und Gebührenstreitwert	2401
II. Begriff der Miete	2402
III. Der Gebührenstreitwert nach § 41 GKG	2403
IV. Zuständigkeitsstreitwert – Beschwer	2412
V. Streitwertlexikon	2414
VI. Streitwertbeschwerde s.a. Rdn. 222a-h	2429
B. Streitwert in Wohnungseigentumssachen	2432
I. Allgemeines	2432
II. Zuständigkeitsstreitwert	2432
III. Gebührenstreitwert (§ 49a GKG)	2433
IV. Klagen gegen einzelne Wohnungseigentümer (§ 49a Abs. 2 GKG)	2434
V. Streitwertbeschwerde	2435
VI. Einzelne Streitwerte	2436
Kapitel 37 RVG	2445
A. Allgemeines	2447
I. Aufbau des RVG	2447
II. Art und Umfang der anwaltlichen Tätigkeit	2448
III. Abgeltungsbereich der Gebühren (§ 15 RVG)	2448
IV. Gebührenarten	2451
V. Rahmengebühren	2452
VI. Mehrere Auftraggeber	2452
VII. Grundsätze der anwaltlichen Abrechnung	2459
B. Außergerichtliche Tätigkeit	2468
I. Abgrenzung Beratung/Vertretung	2468
II. Beratung	2469
III. Außergerichtliche Vertretung	2471
IV. Güte- und Schlichtungsverfahren	2485
V. Anrechnung auf Geschäftsgebühr	2485
VI. Einigungsgebühr	2486
VII. Anrechnung der Geschäftsgebühr	2486
VIII. Einigungsgebühr	2487
C. Beratungshilfe	2488
I. Überblick	2488
II. Umfang der Angelegenheit	2489
III. Gebühren	2490
D. Mahnverfahren	2492
I. Überblick	2492
II. Vertretung des Antragstellers im Mahnverfahren	2492
III. Vertretung des Antragsgegners	2498
E. Rechtsstreit erster Instanz	2500
I. Überblick	2500
II. Verfahrensgebühr	2500
III. Terminsgebühr	2504
IV. Einigungsgebühr	2510
V. Zusatzgebühr für besonders umfangreiche Beweisaufnahmen	2511
VI. Anrechnung nach gescheiterten Einigungsverhandlungen	2512
F. Gebühren im selbstständigen Beweisverfahren	2513
G. Räumungsfristverfahren	2520
I. Überblick	2520
II. Gebühren	2520

H.	Die Vergütung im unselbstständigen Räumungsfristverfahren	2523
I.	Prozesskostenhilfeprüfungsverfahren	2523
I.	Überblick	2523
II.	Verfahrensgebühr	2523
III.	Terminsgebühr	2523
IV.	Einigungsgebühr	2524
V.	Anschließendes Hauptsacheverfahren	2524
VI.	Beschwerdeverfahren	2524
VII.	Gegenstandswert	2524
J.	Prüfung der Erfolgsaussicht eines Rechtsmittels	2524
I.	Überblick	2524
II.	Gebühren	2525
III.	Anrechnung	2525
K.	Berufung	2526
I.	Überblick	2526
II.	Umfang der Angelegenheit	2526
III.	Die Gebühren	2527
IV.	Gegenstandswert	2529
L.	Verfahren auf Vollstreckbarerklärung	2529
I.	Überblick	2529
II.	Die Vergütung	2530
M.	Nichtzulassungsbeschwerde	2531
I.	Überblick	2531
II.	Die Gebühren	2531
III.	Gegenstandswert	2531
N.	Revision	2532
I.	Überblick	2532
II.	Gebühren	2532
III.	Gegenstandswert	2532
IV.	Zurückverweisung durch das Rechtsmittelgericht	2532
O.	Rechtsbeschwerde	2535
P.	Beschwerde	2535
I.	Überblick	2535
II.	Gebühren	2535
Q.	Erinnerung	2537
I.	Überblick	2537
II.	Gebühren	2537
III.	Gegenstandswert	2537
R.	Einstweiliges Verfügungsverfahren	2537
I.	Überblick	2537
II.	Die Gebühren im erstinstanzlichen Verfahren	2538
III.	Berufung	2539
IV.	Beschwerde	2539
V.	Gegenstandswert	2539
VI.	Vollziehung	2539
S.	Terminsvertreter	2540
I.	Überblick	2540
II.	Gebühren	2540
III.	Abrechnungsbeispiele	2541
IV.	Erstattungsfähigkeit der Kosten des Unterbevollmächtigten	2543
V.	»Gebührenteilung«	2543
T.	Verkehrsanwalt	2544
U.	Zwangsvollstreckung	2545

I.	Überblick	2545
II.	Gegenstandswert	2546
III.	Gebühren	2548
IV.	Auslagen	2554
V.	Umfang der Angelegenheit	2554
VI.	Erstattung und Festsetzung von Vollstreckungskosten	2564
V.	Vergütungsvereinbarung	2565
I.	Überblick	2565
II.	Beratungshilfe	2565
III.	Eingeschränkte Zulässigkeit bei Prozesskostenhilfe	2565
IV.	Zeitpunkt der Vereinbarung	2566
V.	Formvorschriften	2566
VI.	Hinweis auf eingeschränkte Kostenerstattung	2567
VII.	Verbot der Gebührenunterschreitung	2567
VIII.	Inhaltliche Gestaltung der Vereinbarung	2567
IX.	Vereinbarkeit mit AGB-Recht	2568
X.	Erfolgshonorar und Beteiligung am erstrittenen Betrag	2569
Kapitel 38	Gerichtskosten	2570
A.	Gerichtskosten in gerichtlichen Verfahren	2570
I.	Überblick	2570
II.	Fälligkeit	2571
III.	Vorschuss/Vorauszahlung	2571
IV.	Einmaligkeit der Gerichtsgebühren	2573
V.	Handlungen über Teile des Streitgegenstandes	2573
VI.	Gerichtsgebühren im Mahnverfahren	2573
VII.	Gerichtsgebühren im erstinstanzlichen Rechtsstreit	2574
VIII.	Selbstständiges Beweisverfahren	2579
IX.	Berufung	2579
X.	Nichtzulassungsbeschwerde	2580
XI.	Revision	2580
XII.	Rechtsbeschwerde	2580
XIII.	Beschwerden	2581
XIV.	»Mehrvergleich«	2581
XV.	Zwangsvollstreckung	2582
B.	Gerichtskosten in sonstigen Angelegenheiten	2585
I.	Freiwillige Versteigerung von Wohnungseigentumsrechten	2585
II.	Eintragung eines Eigentümers oder Miteigentümers im Grundbuch	2585
III.	Eintragung von Wohnungs- und Teileigentum	2585
Teil 6	Mediation/alternative Streitschlichtungsmöglichkeiten	2587
Kapitel 39	Mediation/alternative Streitschlichtungsmöglichkeiten	2589
A.	Einleitung	2589
B.	Abgrenzung Mediation und andere außergerichtliche Konfliktlösungsmodelle	2590
I.	Schlichtungsverfahren	2590
II.	Collaborative Law Verfahren	2590
III.	Schiedsverfahren	2591
IV.	Mediation	2591
C.	Konfliktlösung durch Mediation	2593
D.	Die Grundsätze der Mediation	2593
I.	Freiwilligkeit	2593

II.	Neutralität	2593
III.	Eigenverantwortlichkeit	2594
IV.	Informiertheit	2594
V.	Vertraulichkeit.	2594
VI.	Vorteile des Mediationsverfahrens	2594
VII.	Wer kommt als Mediator in Betracht?.	2594
VIII.	Welche Ausbildung braucht ein Mediator?.	2595
IX.	Wie findet man einen Mediator?	2595
X.	Kosten der Mediation.	2595
XI.	Das Mediationsgesetz	2596
XII.	Warum ist die Mediation für das Mietrecht und das Wohnungseigentumsrecht besonders geeignet?	2597
XIII.	Verfahren und Aufgaben des Mediators	2599
XIV.	Bearbeitungsdauer	2599
XV.	Besonderheiten der Mediation im Mietrecht	2600
XVI.	Möglichkeiten der Mediation bei Vertragsanpassungen Neuverhandlungen. . .	2600
XVII.	Abschlussvereinbarung – Vollstreckbarkeit und Verjährung	2602
Anhang Mietrechtliche Besonderheiten bei der Vermietung von Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum.		2605
Stichwortverzeichnis		2671