

Inhaltsverzeichnis

Inhalt	7
Vorwort	11
I. Teil	
Der Wohnraummietvertrag	13
TITEL I. Anwendungsbereich	14
A. Die vom Gesetz von 2006 geregelten Mietverträge.....	14
B. Die nicht unter das Gesetz fallenden Verträge	15
TITEL II. Form des Mietvertrags	16
A. Der schriftliche Mietvertrag.....	16
B. Der mündliche Mietvertrag.....	16
TITEL III. Inhalt des Mietvertrags	17
A. Obligatorische Anführungen	17
B. Fakultative Anführungen	17

TITEL IV. Die Vertragsparteien	20
A. Bedingungen, um einen Mietvertrag abschließen zu können.....	20
1. Rechtsfähigkeit.....	20
2. Eigentümer, Mitbesitzer eines unteilbaren Eigentums, Untermieter und Nutznießer.....	20
B. Wer ist Vertragspartei?	21
1. Allgemeines.....	21
2. Mehrere Mieter.....	21
3. Miete durch Ehepartner.....	22
3.1. Ehepartner – Vermieter	22
3.2. Ehepartner – Mieter	23
4. Miete durch zu einer Lebensgemeinschaft gehörenden Personen.....	23
5. Lebensgefährten.....	23
6. Vermittlung durch einen Immobilienmakler	24
TITEL V. Eintragung des Mietvertrags	24
TITEL VI. Die Miete	25
A. Begrenzung der Miete	25
1. Berechnung des investierten Kapitals	26
2. Neubewertung des investierten Kapitals	26
3. Anwendung eines Abnutzungsabschlags.....	27
4. Rechenbeispiel zum investierten Kapital.....	28
5. Nachweis des Betrags des investierten Kapitals	29
6. Verdoppelung der Begrenzung für möblierte Wohnungen..	29
B. Ausnahmen bezüglich der Begrenzung der Miete	29
1. Übereinstimmung der Parteien	30
2. Luxuswohnungen.....	30
2.1. Wohnungen mit modernem, nicht standardisiertem Komfort	30

2.2. Bedingungen bezüglich der Miete oder des investierten Kapitals	30
2.3. Vermerk im Mietvertrag	31
2.4. Vorteile	31
C. Anpassung der Miete während des Mietverhältnisses	32
1. Übereinstimmung der Parteien	32
2. Anpassung auf Antrag einer der Parteien	32
2.1. Wann kann es eine Mietanpassung geben?	32
2.2. Anpassungsverfahren der Miete	33
3. Indexierungsklauseln	34
TITEL VII. Die Nebenkosten	34
A. Welche Nebenkosten gehen zulasten des Mieters?	34
1. Beträge, die tatsächlich für den Mieter bezahlt wurden	35
2. Einschränkende Aufzählung der umlegbaren Nebenkosten	35
2.1. Energieverbrauch	35
2.2. Laufende Instandhaltung der Wohnung und der gemeinsam genutzten Bereiche	35
2.3. Kleinere Reparaturen	36
2.4. Die mit der Nutzung des Wohnraums verbundenen Abgaben und Kosten	36
B. Die Nebenkostenvorauszahlungen	37
C. Abrechnung der tatsächlichen Nebenkosten oder Pauschalbetrag	38
1. Abrechnung der tatsächlichen Nebenkosten	38
2. Möglichkeit eines Pauschalbetrags für die Nebenkosten	38
D. Verjährung	39
TITEL VIII. Die Mietkaution	39
A. Prinzipien	39
B. Dauer	40

C. Gesetzliche Begrenzung.....	41
D. Mietkaution und Zahlung der Miete.....	41
E. Erfordernis einer Bestandsaufnahme.....	41
F. Untervermietung.....	41
G. Ausnahme für Luxuswohnungen.....	42
H. Los der Mietkaution bei Erneuerung des Mietvertrags.....	42
I. Rückgabe am Ende des Mietvertrags.....	42
J. Los der Mietkaution im Fall eines Verkaufs der gemieteten Immobilie.....	43
1. Einfache Bankgarantie und Bürgschaft.....	43
2. Bankgarantie auf erste Anforderung.....	43
3. Hinterlegung einer Kaution.....	44
TITEL IX. Die Pflichten des Vermieters.....	44
A. Übergabe des Mietobjekts.....	44
B. Instandhaltung und Reparatur des Mietobjekts.....	45
C. Für eine ungestörte Nutzung des Mietobjekts sorgen.....	46
1. Haftung für eigenes Handeln des Vermieters.....	46
2. Störung durch eine Drittperson.....	47
3. Garantie gegen Mängel und Fehler des Mietobjekts.....	47
D. Übermittlung des Energieeffizienzausweises.....	48
TITEL X. Die Verpflichtungen des Mieters.....	48
A. Normalbürgerliche Nutzung des Mietobjekts.....	48
B. Respekt der Bestimmung des Mietobjekts.....	49
C. Zahlung der Miete.....	49
D. Das Mietobjekt ausreichend möblieren.....	50

E. Verwahrungsverpflichtung	51
F. Unterhalt des Mietobjekts	51
G. Dringende Reparaturen dulden	51
H. Respekt der Regeln in Sachen Änderung des Mietobjekts	52
1. Vertragsfreiheit	52
2. Verbotene Veränderungen	52
3. Erlaubte Veränderungen	52
4. Los der Änderungen am Ende des Mietvertrags	53
I. Respekt der Miteigentumsverordnung	54
J. Tiere und Besucher	54
K. Besichtigungsrecht des Vermieters	54
L. Respekt der Dienstbarkeiten	55
M. Rückgabeverpflichtung	55
1. Die Übergabe der Schlüssel	55
2. Das Übergabeprotokoll beim Auszug	56
TITEL XI. Die Haftung des Mieters	57
A. Schäden und Verluste	57
B. Feuer	58
1. Haftungsvermutung	58
2. Mehrere Mieter	58
C. Schäden zulasten des Mieters durch Personen aus seinem Haushalt oder Untermieter	59
TITEL XII. Die Untervermietung	59
A. Prinzipien	59
B. Sanktion der Nichteinhaltung des Untervermietungsverbots	60

C. Die Pflichten des Untermieters gegenüber dem Hauptvermieter.....	60
D. Das Los des Untermieters am Ende des Hauptmietvertrags	61
1. Das Ende des Mietvertrags beendet den Untervermietungsvertrag	61
2. Die Vollstreckung der Zwangsräumung gegen den Untermieter	61
3. Die Frage des Räumungsaufschubs für den Untermieter	62
4. Schadenersatzmöglichkeit für den Untermieter.....	62
TITEL XIII. Die Abtretung des Mietvertrags	62
TITEL XIV. Die Dauer des Mietvertrags.....	63
A. Mietvertrag auf bestimmte oder unbestimmte Zeit.....	63
B. Verlängerung des Mietvertrags.....	63
1. Prinzip: automatische Verlängerung jedes Mietvertrags	63
1.1. Ausdrückliche gesetzliche Verlängerung.....	63
1.2. Stillschweigende Verlängerung.....	64
2. Nutznießer der Verlängerung	64
3. Die Ausnahmen zur automatischen Verlängerung des Mietvertrags	65
3.1. Luxuswohnungen	65
3.2. Gemischter Mietvertrag mit vorwiegend gewerblichem Charakter	65
3.3. Vom Gesetz erlaubte Kündigungsfälle	65
TITEL XV. Die Kündigung des Mietvertrags	66
A. Prinzipien	66
B. Auflösung in gegenseitigem Einverständnis.....	66
C. Beendigung des Mietvertrags durch den Vermieter	66
1. Der Eigenbedarf des Vermieters	67

1.1. Definition des Eigenbedarfs	67
1.2. Personen, die den Eigenbedarf geltend machen können	68
1.3. Beweis des Eigenbedarfs	68
1.3.1. Der Vermieter ist eine physische Person	68
1.3.2. Der Vermieter ist eine juristische Person	68
1.4. Kündigungsfrist.....	68
1.4.1. Dauer der Kündigungsfrist.....	68
1.4.2. Ausgangspunkt der Kündigungsfrist	69
1.4.3. Wirkung einer vorzeitig gegebenen Kündigung.....	69
1.5. Einhalten des Mietvertrags auf bestimmte Dauer durch den neuen Eigentümer	69
1.6. Verlängerung der Kündigungsfrist.....	69
1.7. Vorgeschriebene Formalitäten	71
1.7.1. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und verschiedene obligatorische Vermerke enthalten	71
1.7.2. Das Kündigungsschreiben muss per Posteingang mit Empfangsbestätigung verschickt werden	73
1.7.3. Das Schreiben muss die Gründe für die Mietvertragskündigung erwähnen	73
1.7.4. Beizulegende Dokumente	73
1.7.5. Sanktion der Nichteinhaltung der vorgeschriebenen Formalitäten	73
1.8. Eigenbedarf des Käufers einer Mietwohnung	73
1.9. Sonderfall der Untervermietung	74
1.10. Schadenersatz bei Nichtnutzung durch den Vermieter	74
1.10.1. Prinzip.....	74
1.10.2. Unterbrechung der Frist wegen Arbeiten	76
2. Kündigung wegen Nichteinhalten seiner Verpflichtungen durch den Mieter.....	76
2.1. Die Verfahren der Kündigung wegen Fehlers.....	76
2.1.1. Gerichtliche Auflösung	76
2.1.2. Kündigungsschreiben durch den Vermieter	76
2.2. Schwere des Fehlers	77
2.3. Schadenersatz.....	78

3.	Kündigung durch den Vermieter aus schwerwiegendem und berechtigtem Grund	78
3.1.	Welches sind die schwerwiegenden und berechtigten Gründe?	78
3.2.	Verfahren	79
4.	Kündigung einer Dienstwohnung durch den Vermieter	80
D.	Beendigung des Mietvertrags auf Initiative des Mieters..	81
1.	Kündigung mit Kündigungsfrist	81
1.1.	Vertrag auf bestimmte Zeit	81
1.2.	Diplomatische Klausel	82
1.3.	Vertrag auf unbestimmte Dauer	82
1.3.1.	Kündigungsfrist	82
1.3.2.	Weitervermietungsentschädigung	82
1.3.3.	Entschädigung für Nichtverfügbarkeit	83
1.3.4.	Schadenersatz	83
2.	Gerichtliche Auflösung aufgrund von Versäumnissen des Vermieters	83
TITEL XVI. Besondere Regeln im Fall des Verkaufs der vermieteten Wohnung		84
A.	Vorkaufsrecht des Mieters	84
B.	Besichtigungsrecht	85
C.	Durchsetzbarkeit des Mietvertrags gegenüber dem Käufer	85
TITEL XVII. Die Rechtsmittel		86
A.	Der Rekurs bei der Mietkommission	86
B.	Der Gerichtsrekurs	88
1.	Rekurs beim Friedensrichter	88
1.1.	Zuständigkeit des Friedensrichters	88
1.1.1.	Rekursinstanz gegen die Entscheidungen der Mietkommission	88

1.1.2. Anfechtung der Existenz und der Ausführung des Mietvertrags.....	89
1.1.3. Vorläufige Maßnahmen durch Eilverfahren im Notfall	89
1.2. Verfahren	90
1.2.1. Territoriale Zuständigkeit.....	90
1.2.2. Antrag	90
1.2.3. Vorladung	90
1.2.4. Anhörung	90
1.2.5. Nichterscheinen einer Partei und Einspruch	90
1.2.6. Urteil.....	91
1.2.7. Vorläufige Ausführung des Urteils.....	91
1.2.8. Verzugszinsen.....	91
1.2.9. Entschädigung für Verfahrenskosten.....	92
2. Berufung beim Distriktsgericht.....	92
3. Kassationsrekurs	93
TITEL XVIII. Die Räumung der Wohnung.....	93
A. Der freiwillige Auszug des Mieters.....	93
B. Die Zwangsausweisung.....	94
1. Das Verfahren der Zwangsausweisung.....	94
1.1. Ausweisung im Fall einer Kündigung wegen Eigenbedarfs.	94
1.1.1. Der Mieter hat keine Verlängerung der Kündigungsfrist des Mietvertrags beantragt	94
1.1.2. Der Mieter hat eine Verlängerung der Kündigungsfrist beantragt.....	95
1.2. Ausweisung in den anderen Mietvertragskündigungsfällen.....	95
1.3. Zustellung des Vollstreckungstitels	96
1.4. Der Ablauf der Zwangsausweisung.....	96
2. Der Schutz der zum Auszug verurteilten Personen.....	96
2.1. Natur des Aufschubs	96
2.2. Wer kann einen Aufschub beantragen?	96
2.3. Bedingungen, um einen Aufschub genehmigt bekommen zu können.....	96

2.4. Welches ist die Frist, um den Aufschub oder seine Verlängerung zu beantragen?	97
2.5. Fälle, in denen der Aufschub ausgeschlossen ist	97
2.5.1. Höchstfrist eines Jahres ab der Einreichung des Gerichtsverfahrens bezüglich der Ausweisung und des Auslaufens der Auszugsfrist.....	97
2.5.2. Begrenzung bei Kündigung wegen Eigenbedarfs.....	98
2.5.3. Ausschluss im Fall eines Verlängerungsantrags der Kündigungsfrist	98
2.5.4. Ausschluss im Fall einer abgewiesenen Berufung des Mieters.....	98
2.6. Verfahren des Aufschubs.....	98
2.7. Dauer des Aufschubs	99
2.8. Nutzungsentschädigung	99
2.9. Unterbringung der ausgewiesenen Personen	100
3. Die besonderen Maßnahmen zur Sicherung der beweglichen Gegenstände der zum Auszug verurteilten Personen.....	100

TITEL XIX. Übersicht der Fristen in Sachen Kündigung, Aufschub und Auszug.....	101
---	------------

II. Teil

Der Geschäftsraummietvertrag	103
---	------------

TITEL I. Definition	104
----------------------------------	------------

TITEL II. Unterschiede zu anderen beruflichen Mietverträgen.....	104
---	------------

TITEL III. Dauer	105
-------------------------------	------------

TITEL IV. Untervermietung und Abtretung des Geschäftsraummietvertrags.....	106
---	------------

TITEL V. Miete.....	107
----------------------------	------------

TITEL VI. Bevorzugte Erneuerung des Mietvertrags	107
TITEL VII. Übernahme des Mietvertrags	109
TITEL VIII. Kündigung des Mietvertrags	109
TITEL IX. Stillschweigende Verlängerung	110
TITEL X. Aufschub	110
III. Teil	
Das Miteigentum	113
TITEL I. Der Unterschied zwischen Privatanteilen und Gemeinschaftsanteilen	114
A. Die Privatanteile.....	114
B. Die Gemeinschaftsanteile.....	115
TITEL II. Die Miteigentumsverordnung	116
A. Verbindlichkeit der Miteigentumsverordnung.....	116
B. Zweck.....	116
C. Grenzen.....	117
D. Beschränkungen der Miteigentümerrechte.....	117
E. Erstellung der Miteigentumsverordnung.....	118
F. Änderung der Miteigentumsverordnung.....	119
G. Wirkung der Miteigentumsverordnung.....	120
H. Überwachung der Beachtung der Miteigentumsverordnung: das Einschreiten des Miteigentumsverwalters.....	120
I. Sanktionen der Missachtung der Miteigentumsverordnung.....	121

TITEL III. Die Miteigentümergeinschaft	122
A. Beschaffenheit.....	122
B. Zuständigkeitsbereich.....	122
C. Vertretung.....	123
D. Verantwortung.....	123
TITEL IV. Der Miteigentumsverwalter	124
A. Definition.....	124
B. Der Vertrag des Miteigentumsverwalters.....	125
C. Bestellung des Miteigentumsverwalters.....	126
D. Aufnahme der Tätigkeit.....	127
E. Dauer des Mandats.....	128
1. Höchstdauer.....	128
2. Bestimmte oder unbestimmte Dauer des Vertrags.....	129
3. Zulässige Handlungen des Miteigentumsverwalters nach Ablauf seines Mandats.....	129
F. Ende des Mandats.....	130
1. Ablauf der Zeit.....	130
2. Die Abberufung.....	130
3. Der Rücktritt.....	131
4. Andere Fälle, in denen das Mandat endet.....	131
5. Die Ungültigkeit des Mandats.....	132
6. Der Übergang vom alten zum neuen Miteigentumsverwalter.....	132
7. Die Einladung der Generalversammlung, die einen neuen Miteigentumsverwalter bestimmen soll.....	133
G. Die Vergütung des Miteigentumsverwalters.....	134
H. Die Aufgaben des Miteigentumsverwalters.....	136
1. Die Vertretung der Miteigentümergeinschaft.....	136

1.1. Der ausschließliche Charakter der Vertretung	137
1.2. Die Vertretung hinsichtlich der zivilrechtlichen Urkunden ...	137
1.3. Die Vertretung vor Gericht	138
1.3.1. Gerichtliche Vertretung als Kläger	139
1.3.2. Gerichtliche Vertretung als beklagte Partei	141
2. Abhalten der Generalversammlungen der Miteigentümer einer Immobilie.....	142
3. Information der Miteigentümer hinsichtlich gerichtlicher Streitfälle.....	144
4. Überwachung der Einhaltung sowie der Ausführung der Bestimmungen der Miteigentumsverordnung	145
5. Verwaltung der Immobilie.....	145
5.1. Allgemeine Verwaltung der Immobilie	145
5.1.1. Verwaltung der Archive der Miteigentumsgemeinschaft und der Liste der Miteigentümer	145
5.1.2. Korrespondenz.....	146
5.2. Finanzverwaltung	146
5.3. Die Personalverwaltung der Miteigentumsgemeinschaft ...	146
5.4. Das Ausstellen von Bescheinigungen und Erklärungen seitens der Miteigentumsverwaltung	147
5.5. Grundbucheintragung (vertikales Kataster).....	148
5.6. Erhaltung, Verwahrung und Unterhalt der Immobilie	148
6. Beratungspflicht des Miteigentumsverwalters gegenüber den Miteigentümern.....	148
7. Andere fakultative Aufgaben	149
8. Grenzen der Befugnisse des Miteigentumsverwalters	149
I. Rechnungslegung und Entlastung.....	150
1. Rechnungslegung.....	150
2. Entlastung („quitus“).....	150
J. Verhinderung oder Untätigkeit des Miteigentumsverwalters: Bestellung eines provisorischen Verwalters.....	152
K. Der gerichtlich bestellte Miteigentumsverwalter.....	154

TITEL V. Der Miteigentümersrat	155
A. Einrichtung	155
B. Zusammensetzung	156
C. Ernennung der Mitglieder	156
1. Ernennung durch die Miteigentumsverordnung	156
2. Ernennung durch die Generalversammlung	157
3. Ernennung durch den Präsidenten des Bezirksgerichts	157
D. Aufgaben	158
E. Die Aufgaben des Vorsitzenden des Miteigentümersrats	160
TITEL VI. Die Generalversammlung der Miteigentümer	161
A. Zuständigkeitsbereich	161
B. Einladung	161
1. Ausschließliche Befugnis des Miteigentumsverwalters	161
1.1. Das Prinzip	161
1.2. Ausnahmen	162
1.3. Einladung und Mandatsende	163
2. Initiative	163
3. Inhalt	164
3.1. Angabe von Ort, Datum und Uhrzeit	164
3.2. Tagesordnung	165
3.3. Dokumente, die beigelegt werden müssen	165
3.4. Zusatzpunkte zur Tagesordnung auf Anfrage von Miteigentümern	167
4. Fristen	167
5. Form der Einladung	167
6. Empfänger	168
C. Abhalten der Generalversammlungen	169
1. Materielle Organisation	169

2.	Sekretariat	169
2.1.	Person, die mit dem Sekretariat beauftragt ist.....	169
2.2.	Anwesenheitsliste.....	170
2.3.	Vollmachten	170
2.4.	Protokoll.....	171
3.	Die Abstimmungen	173
3.1.	Die Anzahl der Stimmen jedes Miteigentümers.....	173
3.2.	Quorum	174
3.3.	Stimmgleichheit.....	174
3.4.	Prinzip: einfache Mehrheit	175
3.5.	Absolute Mehrheit.....	175
3.6.	Verstärkte absolute Mehrheit	177
3.7.	Einstimmigkeit	178
3.8.	Notwendigkeit der Zustimmung eines bestimmten Miteigentümers	178
4.	Konsequenzen der Unregelmäßigkeiten in den Formalitäten der Generalversammlung	179
D.	Ausführung der Entscheidungen der Miteigentümergeinschaft	179

TITEL VII.	Die Finanzen	
	der Miteigentumsgemeinschaft	181
A.	Einrichtung eines Bankkontos auf den Namen der Miteigentümergeinschaft	181
B.	Bezahlen der Ausgaben.....	181
C.	Die Regelung der Vorauszahlungen und Provisionen	182
1.	Die von der Generalversammlung festzulegenden Vorauszahlungen.....	182
1.1.	Monatliche Lastenvorauszahlungen.....	182
1.2.	Vorauszahlung für eine Liquiditätsreserve	183
2.	Provisionen, die in die Zuständigkeit des Miteigentumsverwalters fallen.....	183

2.1. Provisionen zu Beginn des Haushaltsjahrs	183
2.2. Rückerstattung der Ausgaben während des Haushaltsjahrs	183
2.3. Besondere Provisionen	183
2.4. Provisionen in Dringlichkeitsfällen, um die Immobilie zu erhalten	184
D. Einkassieren und Eintreibung der Forderungen	184
1. Einkassieren der Vorauszahlungen und der Salden	184
2. Die Eintreibung der Forderungen	184
2.1. Zuständigkeitsbereich des Miteigentumsverwalters	184
2.2. Einforderungsmittel allgemeinen Rechts	185
2.3. Eintragung einer gesetzlichen Hypothek	185
2.4. Vorrecht des Vermieters	185
2.5. Einspruch im Fall des Verkaufs eines Loses	186
2.6. Gesamtschuldnerische Haftbarkeit des Käufers mit dem Verkäufer für die Lasten des abgeschlossenen Haushaltsjahrs und der Monate des laufenden Haushaltsjahrs	186
E. Verbot von Vorschüssen vom Miteigentumsverwalter	187
F. Buchhaltung der Immobilie	187
G. Haushaltsvoranschlag	188
TITEL VIII. Die Immobilie betreffende Arbeiten	188
A. Die Gemeinschaftsteile betreffende Arbeiten	188
1. Arbeiten auf Initiative der Miteigentumsgemeinschaft	188
1.1. Das Prinzip: Genehmigung durch die Generalversammlung	188
1.1.1. Instandsetzungs-, Unterhalts- oder Auswechslungsarbeiten der Gemeinschaftsteile	189
1.1.2. Reparatur-, Instandsetzungs- oder Auswechslungsarbeiten, die zugleich die Verbesserung oder Umwandlung von bestehenden Elementen enthalten	189

1.1.3. Arbeiten, die ausschließlich Umwandlung, Zusatz und Verbesserung darstellen	190
1.2. Die Ausnahmen	190
1.2.1. Unterhalt und Instandsetzung der Gemeinschaftsteile	191
1.2.2. Handlungen der tagtäglichen Verwaltung	192
1.2.3. Befugnisübertragung	192
1.2.4. Dringende Schutzmaßnahmen	193
1.3. Finanzielle Beteiligung der Miteigentümer und Entschädigung	194
2. Arbeiten auf Initiative eines Miteigentümers	194
TITEL IX. Rechtsreurse in Sachen Miteigentum	194
A. Rekurs gegen eine Entscheidung der Generalversammlung der Miteigentümergeellschaft	195
B. Schuldrechtliche, aus der Anwendung des Gesetzes von 1975 über das Miteigentum entstandene Klagen	195
C. Sachliche und örtliche Zuständigkeit der Gerichte	197
1. Sachliche Zuständigkeit	197
2. Örtliche Zuständigkeit	198
TITEL X. Die Beziehungen zwischen Miteigentumsgemeinschaft, Miteigentümer-Vermieter und Mieter	198
A. Die Beziehungen zwischen der Miteigentumsgemeinschaft und dem Miteigentümer-Vermieter	198
1. Einschränkungen des Vermietrechts	199
2. Information des Miteigentumsverwalters	199
3. Lasten	199
4. Haftung des Vermieters wegen des Mieters	200

B. Das Verhältnis zwischen dem Miteigentümer-Vermieter und dem Mieter	200
1. Der Miteigentümer-Vermieter ist der Ansprechpartner des Mieters	200
2. Der Miteigentümer-Vermieter bleibt Garant der Nutznießung der Räumlichkeiten	201
3. Übermittlung der notwendigen Informationen an den Mieter hinsichtlich die Miteigentumsgemeinschaft.....	201
C. Die Beziehungen zwischen dem Mieter und der Miteigentumsgemeinschaft	202
1. Einhalten der Miteigentumsverordnung.....	202
2. Lasten	202
3. Störungen des nachbarlichen Verhältnisses durch den Mieter	203
4. Störungen der Nutznießung des Mieters durch die Miteigentümergeinschaft	203
5. Klage aus dem Recht eines Dritten gegen die Miteigentümergeinschaft	204
6. Der Mieter und der Miteigentumsverwalter	204

IV. Teil

Kauf und Verkauf von Immobilien..... 207

TITEL I. Der Verkauf einer bestehenden Immobilie 208

A. Die Verkaufsvereinbarung	208
1. Definition	208
2. Anwendungsbereich.....	208
3. Formale und inhaltliche Bedingungen	208
4. Nützlichkeit der Verkaufsvereinbarung	209
5. Aufschiebende Bedingung.....	210
6. Auflösung der Verkaufsvereinbarung.....	211
6.1. Auflösungsklausel	211
6.2. Gerichtliche Auflösung	211

7.	Nichtigkeit der Verkaufsvereinbarung.....	212
8.	Beurkundungsfrist.....	212
9.	Gewährleistungsklauseln	212
9.1.	Strafklausel	212
9.2.	Widerrufsklausel.....	212
9.3.	Anzahlung.....	213
9.4.	Abschlagszahlung.....	213
9.5.	Möglichkeit der Zurückziehung	213
10.	Ersetzungsklausel.....	214
11.	Wirkungen der Verkaufsvereinbarung.....	214
12.	Wird das Eigentum im Moment der Verkaufsvereinbarung oder bei der Beurkundung übertragen?	215
13.	Maklergebühr	215
14.	Verkauf einer Immobilie an einen anderen Käufer vor Unterschrift der Beurkundung	216
15.	Bestimmung des vom Käufer erlittenen Schadens im Fall einer unrechtmäßigen Aufkündigung.....	217
16.	Eintragung.....	217
B.	Die notarielle Beurkundung.....	218
1.	Die Eigentumsübertragung und ihr Beweis	218
2.	Gerichtsklage, falls eine Vertragspartei sich weigert, zur Beurkundung zum Notar zu kommen	219
C.	Die Gewährleistung der Mängel und Fehler	219
1.	Definition der Mängel, die eine Gewährleistung zur Folge haben: sichtbare Fehler, versteckte Fehler, Konformitätsmängel.....	220
2.	Die Gewährleistung der Konstruktionsfehler einer Immobilie.....	220
2.1.	Die sichtbaren Fehler.....	220
2.2.	Die versteckten Fehler.....	221
2.2.1.	Garantieumfang	221
2.2.2.	Gewährleistungs- und Klagefrist.....	222
2.3.	Konformitätsmangel der Immobilie.....	223

TITEL II. Verkauf durch Bauträgerverträge	223
A. Definition des Verkaufs durch Bauträgerverträge	223
B. Anwendungsbereich der Gesetzgebung über Bauträgerverträge	225
C. Der Reservierungsvertrag	226
1. Formale Bedingungen	226
2. Hinterlegung der Gewährleistungseinlage.....	226
3. Exklusivität des Reservierungsvertrags.....	227
4. Nichtigkeit des Reservierungsvertrags.....	227
5. Wirkungen des Reservierungsvertrags.....	228
5.1. Für den Reservierenden.....	228
5.2. Für den Bauträger.....	228
D. Inhalt des Bauträgerkaufvertrags	229
1. Zwingende Angaben	229
2. Beizufügende Dokumente.....	230
3. Diverse Klauseln	230
3.1. Strafklausel	230
3.2. Rückkaufsklausel	231
3.3. Klauseln der Nicht-Gewährleistung, der Erklärung und des Haftungsausschlusses.....	231
3.4. Als nicht geschrieben geltende Klauseln	231
E. Beim Verkauf von Bauträgerverträgen zu erfüllende Bedingungen.....	231
F. Fertigstellung und Abnahme der fertigzustellenden Immobilie	232
1. Fertigstellung der Immobilie	232
1.1. Der Begriff der Fertigstellung.....	232
1.2. Formalitäten.....	233
1.2.1. Terminverkauf.....	233
1.2.2. Verkauf von Immobilien auf Teilzahlungsbasis je nach errichtetem Zustand.....	234

1.2.3. Vorbehalte und Verweigerung der Feststellung der Fertigstellung.....	235
2. Abnahme des Gebäudes	235
2.1. Definition	235
2.2. Form	235
2.3. Wirkungen.....	236
2.4. Die Besonderheiten einer Annahme in einer Miteigentumsgemeinschaft	237
2.4.1. Individuelle Abnahme von jedem einzelnen Miteigentümer.....	237
2.4.2. Abnahme der privaten Teile und der gemeinschaftlichen Bereiche.....	237
2.4.2.1. Abnahme der privaten Teile.....	237
2.4.2.2. Abnahme der gemeinschaftlichen Teile.....	238
G. Bezahlung des Preises	240
1. Terminverkauf.....	241
2. Verkauf einer Immobilie auf Teilzahlungsbasis je nach errichtetem Zustand.....	241
H. Fertigstellungsgarantie und Geldzurückgarantie.....	242
1. Definitionen.....	242
2. Wahl zwischen Fertigstellungsgarantie und Geldzurückgarantie	243
3. Form der Garantie.....	243
4. Bedingungen zur Gewährleistung.....	244
5. Ersetzung der Fertigstellungsgarantie durch die Rückzahlungsgarantie von Rechtswegen	244
6. Umfang und Grenzen des Fertigstellungsgarantie.....	244
7. Ende der Gewährleistung.....	245
I. Nichterfüllung des Vertrags	245
1. Auflösung.....	246
2. Zwangsvollstreckung.....	246

J. Garantie wegen Fehlern oder Mängeln bei Bauträgerverträgen	246
1. Die Gewährleistungsfristen.....	247
1.1. Die sichtbaren Fehler.....	247
1.2. Versteckte Fehler	248
1.3. Konformitätsmängel.....	248
2. Wer haftet für die Garantie der Fehler und Mängel?	249
3. Beginn der Gewährleistungsfrist	249
4. Die Instandsetzungsmodalitäten.....	250
K. Fristgerechte Lieferung.....	251
TITEL III. Steuerliche Aspekte beim Immobilienverkauf	251
A. Eintragungs- und Überschreibungsgebühren.....	252
1. Einfacher Immobilienkauf.....	252
2. Erwerb einer Immobilie für den Weiterverkauf.....	253
3. Der Steuerfreibetrag („Bëllegen Akt“).....	254
3.1. Prinzip	254
3.2. Bedingungen.....	254
B. Besteuerung von Veräußerungsgewinnen.....	256
1. Hauptwohnsitz.....	256
2. Immobilien, die weniger als 2 Jahre seit Erwerb gehalten wurden	256
3. Immobilien, die mehr als 2 Jahre seit Erwerb gehalten wurden	257
4. Verlustausgleich	258
C. Mehrwertsteuer.....	258
1. Verkauf einer bestehenden Immobilie	258
2. Bauträgervertrag.....	258
2.1. Normalsatz von 17 %.....	258
2.2. Superreduzierter Satz von 3 %	258

TITEL IV. Vermittlung durch einen Immobilienmakler...	259
A. Ist die großherzogliche Verordnung vom 20. Januar 1972, welche die Gebührenverordnung der Maximalprovisionen der Immobilienmakler festlegt, noch immer anwendbar?.....	259
B. Die Höhe der Immobilienmaklergebühr	260
C. Wer muss die Provision bezahlen?	261
D. Die Maklergebühr ist eine Vergütung „sui generis“ und nicht Teil des Verkaufspreises.....	261
E. Bedingungen des Anspruchs auf eine Provision	262
 V. Teil	
Die Mietverwaltung	263
TITEL I. Definition der Mietverwaltung	264
TITEL II. Die Aufgaben des Mietverwalters	265
A. Suche nach neuen Mietern	265
B. Erstellung und Unterzeichnung des Mietvertrags	265
C. Übergabeprotokoll und Schlüsselübergabe	266
D. Kündigung des Mietvertrags	266
E. Ausführung des Vertrags, Überwachung der Zahlung der Mieten und Nebenkosten	266
F. Nebenkostenabrechnung.....	267
G. Allgemeine Verwaltung und Buchhaltung	267
H. Versicherungen	268
I. Administrative Formalitäten.....	268
J. Unterhalt des Mietobjekts	268

K. Telefonischer Bereitschaftsdienst.....	269
L. Steuererklärungen.....	269
M. Management der Konflikte und Streitfälle zwischen Eigentümer und Mieter.....	270
N. Vertretung des Eigentümers in einer Generalversammlung der Miteigentümer.....	270
TITEL III. Mögliche Interessenkonflikte.....	270
Inhaltsverzeichnis.....	273