

Tillmann

Rechtsfragen in der Steuerberatung

Tillmann

Rechtsfragen in der Steuerberatung

Erste Hilfe über das Steuerrecht hinaus

Herausgegeben von

Prof. Dr. Oliver Tillmann, Steuerberater, Tecklenburg

Bearbeitet von

Oliver Tillmann

Joachim Beuck, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Insolvenzrecht, Norderstedt

Susanne Christ, Rechtsanwältin, Fachanwältin für Erbrecht, Köln

Christoph Gahle, Rechtsanwalt, Köln

Ulf Knöpnadel, Rechtsanwalt, München

Dr. Lambert Krause, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Familienrecht, Waldshut-Tiengen

Ulrich Mettler, Rechtsanwalt, Pforzheim

Michael Stockinger, Ass. Jur., Hauzenberg

IMPRESSUM

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

© 2018 by Deubner Verlag GmbH & Co. KG

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung
– auch auszugsweise – nicht gestattet.

Wichtiger Hinweis

Die Deubner Verlag GmbH & Co. KG ist bemüht, ihre Produkte jeweils nach neuesten Erkenntnissen zu erstellen. Deren Richtigkeit sowie inhaltliche und technische Fehlerfreiheit werden ausdrücklich nicht zugesichert. Die Deubner Verlag GmbH & Co. KG gibt auch keine Zusicherung für die Anwendbarkeit bzw. Verwendbarkeit ihrer Produkte zu einem bestimmten Zweck. Die Auswahl der Ware, deren Einsatz und Nutzung fallen ausschließlich in den Verantwortungsbereich des Kunden.

Deubner Verlag GmbH & Co. KG
Sitz in Köln
Registergericht Köln
HRA 16268

Persönlich haftende Gesellschafterin:
Deubner Verlag Beteiligungs GmbH
Sitz in Köln
Registergericht Köln
HRB 37127
Geschäftsführer: Ralf Wagner, Werner Pehland

Deubner Verlag GmbH & Co. KG
Oststraße 11, D-50996 Köln
Fon +49 221 937018-0
Fax +49 221 937018-90
kundenservice@deubner-verlag.de
www.deubner-verlag.de, alternativ: www.deubner-steuern.de

Umschlag geschützt als eingetragenes Design der
Deubner Verlag GmbH & Co. KG
Satz: Vladimir Pospischil, 86391 Stadtbergen
Druck: Druckerei Steinmeier, Deiningen
Bildquelle: Fineas@fotolia.com
Printed in Germany 2017

ISBN 978-3-88606-753-4

Vorwort

Haben Sie heute schon Ihren besten Mandanten erschossen? Zumindest in Hollywood („The Accountant“ von 2016) gehört diese Tätigkeit – neben Buchungssätzen – zur Arbeitsplatzbeschreibung eines Steuerberaters. Auch wenn Ihr Berufsalltag vielleicht nicht ganz so spektakulär ist, so unterliegt der Beruf des Steuerberaters in Deutschland einem – man kann es so sagen – „dramatischen“ Wandel. Lag die Arbeit früher einmal im Ausfüllen von Erklärungsdrucke, so ist der Steuerberater von heute ein Helfer in allen Lebenslagen. Die reine Deklarationsberatung wird zwar in der Regel notwendigerweise weiterhin betrieben, ist aber bei den meisten Beratern nur noch ein Teil des Brot- und Buttergeschäfts. Demgegenüber nimmt die Gestaltungsberatung zu und ist auch bei kleineren Unternehmen regelmäßig ein Thema. Steuergestaltung erfordert aber eben auch Kenntnisse der zivil- und gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen. Besondere Fähigkeiten des Beraters werden auch darüber hinaus gefordert. So findet er sich nicht selten in der Rolle des betriebswirtschaftlichen Sparringspartners seiner Mandanten wieder. Dabei wird er auch mit Themen konfrontiert, die nichts mit dem Steuerrecht zu tun haben. In der Praxis ergibt sich daraus dann eine Zwickmühle, die Sie vielleicht kennen. Auf der einen Seite möchten Sie als serviceorientierter Dienstleister Ihrem Mandanten schnell und unbürokratisch helfen. Auf der anderen Seite sind Ihnen aber Grenzen gesetzt. Diese Grenzen ergeben sich faktisch aus den zeitlichen Ressourcen, aber auch aus den rechtlichen Bestimmungen, die Ihnen als Steuerberater zunächst einmal nur eine Beratung in steuerlichen Angelegenheiten erlauben. Etwas Erleichterung bringt da die Annexkompetenz des § 5 RDG. Danach sind seit 2008 Rechtsdienstleistungen im Zusammenhang mit einer anderen Tätigkeit als der Steuerberatung erlaubt, wenn sie als Nebenleistung zum Berufs- oder Tätigkeitsbild gehören. Doch was heißt das konkret? In welchen Bereichen dürfen Sie als Steuerberater genau tätig werden? Dürfen Sie für den Mandanten einen Gesellschaftsvertrag vorformulieren? Wie sieht es mit Maßnahmen im Zusammenhang mit arbeitsrechtlichen Maßnahmen aus? Wo sind die Grenzen bei sonstigen zivilrechtlichen Gestaltungen?

Mit dem vorliegenden Werk versuchen wir, Ihnen als Steuerberater die Arbeit an den Schnittstellen zu den Rechtsgebieten außerhalb des Steuerrechts zu erleichtern. Dabei haben wir uns kompromisslos an den Bedürfnissen der Praxis orientiert. Das bedeutet: Das Buch beschränkt sich nicht auf ein einzelnes Rechtsgebiet, sondern umfasst alle Bereiche, die im Alltag eines Steuerberaters typischerweise eine Rolle spielen. Es finden sich hier keine abstrakt formulierten kommentarmäßigen Ausführungen, sondern konkrete Fälle mit praktischen Lösungen. Dabei gehen wir wie folgt vor: Zum Einstieg vermittelt das Buch einen allgemeinen Überblick über das Berufsrecht der Steuerberater. Im Hauptteil haben wir sodann die typischen Fragestellungen aus der Praxis gesammelt und nach Rechtsgebieten sortiert. Eine einschlägige Beratungssituation bildet den Ausgangspunkt der Überlegungen. Im Anschluss daran erhalten Sie eine rechtliche Einordnung der Situation und Ansatzpunkte für eine gangbare Lösung. Besonders markierte Praxistipps und Hinweise helfen Ihnen, potentiellen Haftungsfallen zu entgehen.

Am Ende des jeweiligen Falls stecken wir den berufsrechtlichen Rahmen ab. Inwieweit dürfen Sie als Steuerberater selbst tätig werden? Wann muss ein Rechtsanwalt oder ein anderer Berufsträger mit einbezogen werden? Auch hierbei gehen wir so konkret wie möglich vor. Ein Ampelsystem

sorgt für den schnellen Überblick. Damit Sie im Praxisalltag auch alle wichtigen Punkte beachten und nichts übersehen, gibt es zum Schluss noch eine Checkliste oder eine andere Arbeitshilfe. Mit diesem Konzept ist das Werk – soweit ersichtlich – einzigartig und wir hoffen, dass es Ihnen eine wertvolle Hilfe sein wird ist. Wir freuen uns über Ihr Feedback mit kritischen und konstruktiven Hinweisen. Bitte schreiben Sie an folgende Adresse: rechtsfragen@deubner-verlag.de.

Zum Schluss möchte ich allen danken, die geholfen haben, dieses Werk zu erstellen:

Zuvörderst danke ich allen Autoren: Herrn Rechtsanwalt Christoph Gahle für das Arbeits- und Sozialrecht, Frau Rechtsanwältin Susanne Christ für das Erbrecht, Herrn Rechtsanwalt Dr. Lambert Krause für das Familienrecht, Herrn Rechtsanwalt Joachim Beuck für das Insolvenzrecht, Herrn Michael Stockinger für das Kauf- und Werkvertragsrecht und nicht zuletzt Herrn Rechtsanwalt Ulf Knöpnadel für den Überblick über das Berufsrecht. Natürlich wäre das Buch nicht entstanden ohne den unermüdlichen Einsatz des Verlags. Herrn Rechtsanwalt Stephan Kindgen danke ich für die Idee, die hervorragende Organisation und die vielen befruchtenden Gespräche. Schließlich bin ich dankbar für die Unterstützung durch meine Familie Karin, Nina, Jana, Christopher und Bernhard.

Tecklenburg im November 2017

Prof. Dr. Oliver Tillmann

Über dieses Buch

Rechtsfragen in der Steuerberatung – Erste Hilfe über das Steuerrecht hinaus bietet nach einer berufsrechtlichen Einführung typische Beratungssituationen aus unterschiedlichen Rechtsgebieten außerhalb des Steuerrechts.

Die Beratungsampel

Das Besondere: Praktische Handlungsanweisungen mit der Beratungsampel zeigen an, inwieweit eine Beratung von berufsrechtlichen Vorschriften gedeckt ist:

	<p>Zeigt die Ampel auf Grün, ist die Beratung nach berufsrechtlichen Vorschriften auch außerhalb des steuerlichen Bereichs zulässig; in einigen Fällen ist sie sogar notwendig, um dem Mandanten eine optimale Lösung zu bieten.</p>
	<p>Zeigt die Ampel auf Gelb, ist Vorsicht geboten. Die berufsrechtliche Beratungskompetenz umfasst in diesen Fällen nicht die gesamte Fragestellung. Ziehen Sie im Zweifel einen spezialisierten Rechtsanwalt hinzu.</p>
	<p>Zeigt die Ampel auf Rot, sollten Sie die Beratung unterlassen und den Mandanten direkt an einen spezialisierten Rechtsanwalt verweisen.</p>

Die digitalen Komponenten

„Zum Mitnehmen oder für hier?“ Diese Frage müssen Sie bei den *Rechtsfragen in der Steuerberatung* nicht beantworten. Auch wenn Sie das Fachbuch in der Kanzleibibliothek belassen, haben Sie alle Inhalte schnell im Zugriff. Alle Beratungssituationen, die zitierte Rechtsprechung und eine umfangreiche Gesetzessammlung finden Sie auf der beiliegenden CD-ROM sowie Online unter www.deubner-steuern.de/produkte/rechtsfragen. Die Zugangsdaten zum Onlinebereich haben Sie per E-Mail erhalten.

Wir beantworten Ihre Fragen

Die schönsten Geschichten schreibt das (Berufs)leben. Kennen Sie Beratungssituationen, die auf eine Lösung warten und die wir noch nicht berücksichtigt haben? Dann senden Sie uns eine E-Mail an rechtsfragen@deubner-verlag.de. Unsere Experten geben Ihnen eine erste Einschätzung und nehmen Ihre Beratungssituation in eine spätere Aktualisierung der *Rechtsfragen* auf.

Köln, im November 2017

Stephan Kindgen (Produktmanager)

Autorenverzeichnis

Der Herausgeber

Dr. Oliver Tillmann ist Professor für Steuerrecht und Wirtschaftsprivatrecht an der Hochschule Osnabrück. Als Steuerberater und Jurist ist er seit vielen Jahren an der Schnittstelle des Steuerrechts und Zivilrechts tätig. Nach dem Studium der Rechtswissenschaften an den Universitäten Köln und Brighton promovierte Tillmann bei Professor Lang in Köln und absolvierte sein Referendariat in Aachen und Sydney. Anschließend war er mehrere Jahre in einer mittelständischen Rechtsanwalts- und Steuerberaterkanzlei in Köln tätig, bevor er dem Ruf der Hochschule Osnabrück 2008 folgte. Tillmann ist verheiratet und Vater von vier Kindern. Er ist Mitautor des EStG-Kommentars Hermann/Heuer/Raupach und Erster Vorsitzender des TuS Graf Kobbo Tecklenburg e.V. von 1902. Für die *Rechtsfragen in der Steuerberatung* zeichnet er als Herausgeber verantwortlich und hat die Kapitel *Gesellschaftsrecht*, *Handelsrecht* und *Umwandlungsrecht* bearbeitet.

Die Autoren

Joachim Beuck ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Insolvenzrecht. Nach einer Banklehre folgten Studium in Hamburg und Rechtsreferendariat am Landgericht Schleswig. Anschließend war Beuck in unterschiedlichen Rechtsanwaltskanzleien angestellt tätig und ist nunmehr selbständiger Rechtsanwalt und bestellter Insolvenzverwalter bei Nissen & Beuck Rechtsanwälte (www.nb-law.de). Beuck ist verheiratet und hat zwei Kinder. Er ist Mitglied des Norddeutschen Insolvenzforum e.V. und Co-Autor des Fachanwaltshandbuch für Insolvenzrecht, 2011 unter der Herausgabe von Bork/Koschmieder und des Handbuch Insolvenzrecht, 2014 unter der Herausgabe von Bork/Höfelle. Für die *Rechtsfragen in der Steuerberatung* hat er das Kapitel *Insolvenzrecht* bearbeitet.

Susanne Christ, Rechtsanwältin und Fachanwältin für Steuerrecht, Köln, betreibt seit 1999 die von ihr gegründete Steuer- und Wirtschaftskanzlei. Schwerpunkte sind die Rechts- und Steuerberatung, neben Steuerrecht insbesondere Erbrecht, Erbschaftsteuerrecht und Regelungen zur Unternehmensnachfolge. Zuvor war sie bei der Finanzverwaltung und in der Steuerabteilung einer großen Versicherung tätig. Christ ist verheiratet und hat einen Sohn. Sie ist als Dozentin für Steuer-, Wirtschafts- und Erbrecht tätig und hat sich mit zahlreichen Fachbeiträgen und Buchveröffentlichungen einen Namen gemacht. Für die *Rechtsfragen in der Steuerberatung* hat sie das Kapitel *Erbrecht* bearbeitet.

Christoph Gahle ist Rechtsanwalt. Er studierte an den Universitäten in Saarbrücken und Saragossa und absolvierte sein Referendariat in Hagen und Madrid. Seit 2005 ist Herr Gahle Partner der unternehmensberatenden interprofessionellen Sozietät Eggesiecker und Partner Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer mit Hauptsitz in Köln (www.eggesiecker.de). Seine Schwerpunkte bilden das Arbeits- und Gesellschaftsrecht sowie sozialversicherungsrechtliche Statusfragen und -verfahren. Eine ausgeprägte Autoren- und bundesweite Referententätigkeit, u. a. für zahlreiche

Steuerberaterverbände aber auch private Seminaranbieter, runden das Profil von Herrn Gahle ab. Für die *Rechtsfragen in der Steuerberatung* hat er das Kapitel *Arbeits- und Sozialversicherungsrecht* bearbeitet.

Ulf Knöpnadel, Rechtsanwalt, studierte Rechtswissenschaften in Kiel und Hamburg mit den Schwerpunkten Handels- und Gesellschaftsrecht sowie Steuerrecht. Er war viele Jahre in Hamburg als Rechtsanwalt tätig, bevor er im Jahr 2002 als Referent zur Allianz Versicherung AG München wechselte. Dort war er zunächst als Schadenreferent schwerpunktmäßig für die Bearbeitung von Haftungsfällen von Steuerberatern zuständig verantwortete anschließend als Referent und Justitiar die Ausarbeitung der Versicherungsbedingungen für Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer (AVB-RSW). Zuletzt begleitete Rechtsanwalt Knöpnadel als Underwriting Manager den erfolgreichen Markteintritt eines neuen internationalen Anbieters im Bereich Vermögensschaden-Haftpflicht in Deutschland. Aktuell ist er Rechtsanwalt und Senior Underwriter Professional Indemnity für Austria und Germany bei AIG Europe Limited in Wien und München. Für die *Rechtsfragen in der Steuerberatung* hat er das Kapitel *Berufsrechtlicher Überblick* bearbeitet.

Dr. Lambert Krause, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Familienrecht, ist seit 1989 in der Kanzlei Gröning & Dr. Krause (www.kanzlei-groening-krause.de) in Waldshut-Tiengen und seit 2009 zudem in der Kanzlei Rechtsanwälte Strub & Dr. Krause (www.rechtsanwalt-strub-krause-wurmlingen.de) auch in Wurmlingen tätig. Der erfahrene Jurist ist ständiger Mitarbeiter der Zeitschrift „Der Familien-Rechts-Berater“ und Mitautor des „Praxishandbuch Familiensachen“ aus dem Deubner Verlag. Dr. Krause ist Vorsitzender des Anwaltsverein Waldshut e.V. Für die *Rechtsfragen in der Steuerberatung* hat er das Kapitel *Familienrecht* bearbeitet.

Ulrich Christian Mettler, Rechtsanwalt, Studium der Rechtswissenschaften an der Eberhard Karls Universität zu Tübingen und Referendariat beim Landgericht Stuttgart. Nach Tätigkeit als Rechtsanwalt in Tübingen und Stuttgart trat Mettler 2015 in die renommierte Kanzlei Ladenburger Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB (www.ladenburger.com) ein. Dort ist er ausschließlich im Immobilienrecht, insbesondere im Gewerberaum- und Wohnraummietrecht sowie im privaten Baurecht und WEG-Recht tätig. Mettler veröffentlicht laufend und ist ständiger Mitarbeiter der Fachzeitschrift „Der Mietrechtsberater“. Er verfügt zudem über universitäre Lehrerfahrung im Studiengang Infrastrukturmanagement an der Hochschule für Technik Stuttgart. Rechtsanwalt Mettler ist verheiratet und bekennender Anhänger des VfB Stuttgart. Für die *Rechtsfragen in der Steuerberatung* hat er das Kapitel *Miet- und Immobilienrecht* bearbeitet.

Ass. Jur. **Michael Stockinger** war nach Studium der Rechtswissenschaft an der Universität Passau und Referendariat in München einige Jahre in eigener Kanzlei als Rechtsanwalt tätig. Anschließend wechselte er zur Stadt Hauzenberg, wo er der Abteilung Finanzverwaltung angehört. Für die *Rechtsfragen in der Steuerberatung* hat er das Kapitel *Kauf- und Werkvertragsrecht* bearbeitet.

Inhaltsverzeichnis

Teil A: **Berufsrechtlicher Überblick** (*Knöpnadel*)

1. Einführung	3
2. StBerG und RDG: Systematik und Problemaufriss	4
3. Exkurs: Der Anwalt als Erfüllungsgehilfe?	20
4. Zwischenergebnis	21
5. Folgen unzulässiger Rechtsdienstleistungen	22
6. Zusammenfassung	25

Teil B: **Rechtsgebiete**

Kapitel 1: **Arbeits- und Sozialversicherungsrecht** (*Gahle*)

1.1 Geld zum Abschied? – Abfindung	29
1.2 Richtig reagieren – Abmahnung	31
1.3 Arbeit nach Bedarf – Abrufarbeit	32
1.4 Leihen statt anstellen – Arbeitnehmerüberlassung	34
1.5 Wer schreibt, der bleibt – Arbeitsvertrag	38
1.6 Besser vertragen statt streiten – Auflösungs- und Abwicklungsvereinbarungen	40
1.7 Drum prüfe, wer sich ewig bindet – Befristung	43
1.8 Heute mal anders – Direktionsrecht	46
1.9 Geld trotz Nichtleistung – Entgeltfortzahlung	47
1.10 Recht auf Freizeit – Erholungsurlaub	50
1.11 Unterstützung zum Nulltarif – Familiäre Mitarbeit	54
1.12 Eine Hand wäscht die andere – Gefälligkeitsverhältnisse	56
1.13 Nachzahlungsrisiko Statusirrtum – Gesellschafter/Geschäftsführer	57
1.14 Ende gut, alles gut? – Kündigung	61
1.15 Wenn es ums Geld geht – Lohn	65
1.16 Die Jugend fördern – Praktikum	66
1.17 Auto statt Geld – Sachbezug	70
1.18 Erfahrung sichern – Rentnerbeschäftigung	72
1.19 Arbeitnehmer wider Willen – Scheinselbständigkeit	74
1.20 Muss kurz weg – Vorübergehende Verhinderung	77
1.21 Unnötige Konflikte vermeiden – Zeugnis	79

Kapitel 2: **Erbrecht** (*Christ*)

2.1 Das Vermächtnis (§ 2147 BGB)	83
2.2 Das „verlorengegangene“ Vermächtnis	85
2.3 Das Pflichtteilsrecht	86
2.4 Wer erbt bei Familien mit Kindern?	88
2.5 Gesetzliche Erbfolge bei kinderlosen Ehepaaren/ eingetragenen Lebenspartnern	91
2.6 Ausschlagung einer Erbschaft – Frist	93
2.7 Ausschlagung einer Erbschaft – Folgen	98

2.8	Wirksame Errichtung eines Testaments	101
2.9	Erbenhaftung	105
2.10	Miterben	109
2.11	Rechte und Pflichten von Miterben	111
2.12	Auflösung (Auseinandersetzung) einer Miterbengemeinschaft	115
Kapitel 3: Familienrecht (Krause)		
3.1	Voraussetzungen der Scheidung	121
3.2	Grundlagen des Unterhaltsrechts	124
3.3	Kindesunterhalt	128
3.4	Ehegattenunterhalt	132
3.5	Unterhaltsanspruch des Lebenspartners	147
3.6	Unterhaltsanspruch des nichtehelichen Partners	148
3.7	Elternunterhalt	150
3.8	Güterrecht	152
3.9	Versorgungsausgleich	160
3.10	Beteiligung der Schwiegereltern	162
3.11	Ehevertrag	165
Kapitel 4: Gesellschaftsrecht (Tillmann)		
4.1	Abhaltung einer Gesellschafterversammlung einer GmbH	169
4.2	Der Beirat	172
4.3	Beschlussmängelstreitigkeiten	174
4.4	Einberufung einer Gesellschafterversammlung einer GmbH	177
4.5	Die Errichtung einer Einheitsgesellschaft	180
4.6	Die Errichtung einer gemeinnützigen GmbH	184
4.7	Die Gründung einer GmbH im „vereinfachten Verfahren“	187
4.8	Die Einmann-GmbH & Co. KG	189
4.9	Die Haftung des Geschäftsführers einer Personengesellschaft	191
4.10	Die Haftung des GmbH-Geschäftsführers bei nicht ordnungsgemäßer Unternehmensführung	194
4.11	Haftungsgefahren bei Unterbilanz	197
4.12	Der Kapitalschnitt zur Sanierung einer GmbH	201
4.13	Die Mantelgründung	205
4.14	Die Partnerschaftsgesellschaft	208
4.15	Die Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)	212
4.16	Die verdeckte Sacheinlage	214
4.17	Die Verpfändung von Gesellschaftsanteilen	217
Kapitel 5: Handelsrecht (Tillmann)		
5.1	Haftung bei Eintritt in ein einzelkaufmännisches Gewerbe	221
5.2	Nachvertraglicher Provisionsanspruch des Handelsvertreters	223
5.3	Nachvertragliches Wettbewerbsverbot eines Handelsvertreters	226
5.4	Unternehmenskauf: Unterschiede von Share und Asset Deal	228

Kapitel 6: Insolvenzrecht *(Beuck)*

6.1	Der insolvenzreife Mandant	231
6.2	Feststellung einer bilanziellen Unterdeckung	237
6.3	Beratung eines insolventen Mandanten	246
6.4	Zurückbehaltungsrecht gegenüber dem insolventen Mandanten/Insolvenzverwalter	249
6.5	Auskunftspflichten gegenüber dem vorläufigen Insolvenzverwalter	252
6.6	Forderungsanmeldung im Insolvenzverfahren	255
6.7	Die geschönte Bilanz	257
6.8	Die sichere Honorarforderung in der Krise	264
6.9	Treuhänderische Weiterleitung von Geldern in der Krise	269
6.10	Kapitalmaßnahmen zur Abwendung der Insolvenz	271
6.11	Thesaurierungsverpflichtung der UG	275
6.12	Die Erstellung einer Fortführungsprognose	276
6.13	Haftungsrisiken bei der Prüfung der Insolvenzzreife	278
6.14	Die Insolvenz des Steuerberaters	281

Kapitel 7: Kauf- und Werkvertragsrecht *(Stockinger)*

7.1	Die Nacherfüllung: Die defekte Kaffeemaschine	285
7.2	Die gescheiterte Nacherfüllung	288
7.3	Schadenersatz: Die überschwemmte Wohnung	290
7.4	Die Garantie: Die defekte Festplatte	292
7.5	Der Verbrauchsgüterkauf: Der (auch) betrieblich genutzte Pkw	293
7.6	Werkvertrag – Was ist das?	294
7.7	Das mangelhafte Werk	296
7.8	Die gescheiterte Abnahme	298
7.9	Die Selbstvornahme: Das kann ich alles besser	300

Kapitel 8: Miet- und Immobilienrecht *(Mettler)*

8.1	Der findige Vermieter – Rechte und Pflichten beim Mietvertrag	305
8.2	Der Großvermieter – Einzelne Arten von Mietverhältnissen	307
8.3	Der geschäftige Mieter – Das Mischmietverhältnis	310
8.4	Die Qual der Wahl – Die Auswahl des „richtigen“ Mieters	313
8.5	Der zahlungsunwillige Mieter – Zahlungsverzug des Mieters	314
8.6	Der säumige Mieter – Exkurs: Die Kündigung des zahlungsunwilligen Mieters	316
8.7	Der „formbewusste“ Vermieter – Der mündlich geschlossene Mietvertrag	318
8.8	Der vermeintliche „Nichtmieter“ – Vereinbarungen zur Miete	320
8.9	Der preisbewusste Vermieter – Die Miethöhe	322
8.10	Der vergessliche Mieter – Die (fehlende) Vereinbarung zur Miete	324
8.11	Der „ausgebremste“ Vermieter – Die Mietpreisbremse	326
8.12	Der profitgierige Vermieter – Grenzen der Mietpreisvereinbarung durch § 5 WiStG	328
8.13	Der sicherungsbedürftige Vermieter – Die Indexmiete beim Wohnraummietvertrag	330

8.14 Die gestaffelte Miete – Staffelmietvereinbarungen	332
8.15 Die Anpassung der Miete – Mieterhöhung durch Vereinbarung oder Gesetz	333
8.16 Bloß keine Formfehler – Der Adressat einer Mieterhöhung	336
8.17 Mieterhöhung bei vorhandenem Mietspiegel und zu beachtende Fristen ...	338
8.18 Der investitionsbereite Vermieter – Mieterhöhung bei Modernisierungsmaßnahmen	341
8.19 Der querulatorische Mieter – Grundsätzliches zur Betriebskostenabrechnung	345
8.20 Die einzelnen Betriebskosten und die Betriebskostenverordnung	347
8.21 Der einwendungsfreudige Mieter – Einwände gegen die Betriebskostenabrechnung	349
8.22 Ärger mit der Heizkostenabrechnung – Grundlagen der Heizkostenverordnung	352
8.23 Der untätige Vermieter – Der Abrechnungsanspruch des Mieters	355
8.24 Die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen und das Wirtschaftlichkeitsgebot	356
8.25 Der sicherungsbedürftige Vermieter – Die Mietsicherheit („Kautions“)	358
8.26 Der übersicherte Vermieter – Grenzen der Mietsicherheit	360
8.27 Der vorschnelle Vermieter – Verwertung der Mietsicherheit	361
8.28 Der dreiste Mieter – „Abwohnen“ der Kautions	363
8.29 Der freizeitbewusste Mieter – Gebrauch der Mietsache (Betriebspflicht)	365
8.30 Der Hundeliebhaber – Tierhaltung in der Mietsache	366
8.31 Der lärmende Mieter – Störungen des Gebrauchs der Mietsache	367
8.32 Der arbeitswillige Mieter – Berufsausübung in der Mietwohnung	369
8.33 Der rauchende Mieter – Rauchen in der Mietsache	370
8.34 Der kontrollwütige Vermieter – Besichtigungsrecht des Vermieters	372
8.35 Der sorglose Vermieter – Erhaltungspflicht des Vermieters	374
8.36 Der reparaturunwillige Mieter – Kleinreparaturklauseln in Mietverträgen ...	376
8.37 Die Schönheitsreparaturen – Ein mietrechtlicher Dauerbrenner	378
8.38 Unrenovierte Wohnung vermietet – Schönheitsreparaturen geschuldet? ...	379
8.39 Unrenovierte Gewerbeimmobilie vermietet – Schönheitsreparaturen geschuldet?	381
8.40 Unwirksame Schönheitsreparaturklauseln	382
8.41 Die Rückgabe der Mietsache	385
8.42 Die mangelhafte Mietsache – Mängelansprüche des Mieters	386
8.43 Die mangelhafte Mietsache – Mietminderung	388
8.44 Die mangelhafte Mietsache – Höhe der Mietminderung	389
8.45 Mangel der Mietsache – Schadenersatz	390
8.46 Die mangelhafte Mietsache – Kündigung der Vertragsbeziehung	391
8.47 Die Übertragung des Mietverhältnisses	392
8.48 Die Grundstücksveräußerung und ihre Auswirkung auf bestehende Mietverhältnisse	394
8.49 Die Beendigung des Mietverhältnisses beim Zeitmietvertrag	396
8.50 Beendigung des Mietverhältnisses durch Rücktritt?	398

8.51	Beendigung des Mietverhältnisses – Kündigung durch den Wohnraummieter	399
8.52	Die Kündigung des Wohnraummietvertrags durch den Vermieter – Grundsatzfragen	402
8.53	Die Kündigung wegen nicht unerheblicher schuldhafter Vertragspflichtverletzungen	405
8.54	Die Kündigung des Mietvertrags wegen Eigenbedarfs	408
8.55	Die sogenannte Verwertungskündigung	411
8.56	Kündigung wegen Berufs- oder Geschäftsbedarfs	412
8.57	Die Kündigung „ohne“ berechtigtes Interesse	415
8.58	Die Teilkündigung des Mietverhältnisses	417
8.59	Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund – Grundlagen	418
8.60	Die Kündigungsgründe bei einer außerordentlichen Kündigung	420
8.61	Die außerordentliche befristete Kündigung	424
8.62	Die Abwicklung des Mietverhältnisses – Ansprüche des Vermieters	426
8.63	Die Abwicklung des Mietverhältnisses – Ansprüche des Mieters	428
8.64	Immobilienrecht – Die Funktion des Grundbuchs	430
8.65	Immobilienrecht – Das Eintragungsverfahren	432
8.66	Der Rang der Grundstücksrechte	433
8.67	Das unrichtige Grundbuch – Widerspruch und Grundbuchberichtigungsanspruch	435
8.68	„Änderungen“ an Grundstücken und Grundstücksrechten	437
8.69	Die Vormerkung	438
8.70	Die notarielle Form des Grundstückskaufvertrags	440
8.71	Die Übereignung von Grundstücken – Die Auflassung	441
8.72	Nutzungsrechte an Grundstücken	442
8.73	Die Sicherungsrechte an Grundstücken – Grundpfandrechte	443
Kapitel 9: Umwandlungsrecht (Tillmann)		
9.1	Die Verschmelzung	447
9.2	Die Spaltung eines Unternehmens	449
9.3	Der Formwechsel einer GmbH in eine GmbH & Co. KG	453
9.4	Die Anwachsung	455
Stichwortverzeichnis		459

