

Schriftenreihe
des Evangelischen
Siedlungswerkes
in Deutschland e.V.

Neues Mietrecht

20. Berchtesgadener Gespräche
vom 25. 4. - 27. 4. 2001

Mit Beiträgen von

RA Martin W. Huff
RiLG Hubert Blank
Prof. Dr. Peter Derleder
Prof. Dr. Volker Emmerich
Prof. Dr. Friedemann Stempel
RiAG Dr. Werner Hinz
RA Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub
RiAG Ulf P. Börstinghaus
RiBGH Hans-Jörg Kraemer
RA Christian Schopp
RAuN Dr. Michael Schultz
RA Dr. Ronald Kandelhard

2002

o|s Verlag
Dr. Otto Schmidt
Köln

Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort	V

Neues Mietrecht

Martin W. Huff

Rechtsanwalt, Frankfurt am Main

Ein erster Überblick über das Mietrechtsreformgesetz	1
I. Vorbemerkung	2
II. Einleitung	2
III. Aufbau des Mietrechtsreformgesetzes	6
IV. Änderung der §§ 535 bis 580a BGB	6
V. Das In-Kraft-Treten und seine Schwierigkeiten	15
VI. Übergangsvorschriften	15
VII. Ausblick nach vorne	16
VIII. Schluss	16

Hubert Blank

Richter am LG Mannheim

Mietspiegel und Mietdatenbank	17
I. Überblick über die Neuregelungen	17
II. Der „einfache“ Mietspiegel (§ 558c)	18
III. Der „qualifizierte“ Mietspiegel (§ 558d)	20
IV. Die Mietdatenbank (§ 558e)	30
V. Übergangsregelungen (Art. 229 § 3 EGBGB)	33

Prof. Dr. Peter Derleder

Universität Bremen

Die Neuordnung der Zeitmietverträge über Wohnraum	35
I. Einleitung	36
II. Die Konstellationen der Zeitmietverträge	38
III. Die bisherige Regelung	40
IV. Der Grundgedanke der Neuregelung	42
V. Die einfache Zeitmietabrede	44

	Seite
VI. Die qualifizierte Zeitmietabrede	54
VII. Die Verlängerung des befristeten Mietvertrages	61
VIII. Räumung und Vollstreckung	62

Prof. Dr. Volker Emmerich
Universität Bayreuth

Flexibilisierung des Mietzinses bei der Wohnraum- und Geschäftsraummiete	65
I. Einleitung	66
II. Staffelmieten	67
III. Indexmiete, Wertsicherungsklauseln	76
IV. Mehrbelastungsklauseln	85

Prof. Dr. Friedemann Stornel
Vors. Richter am LG a.D., Universität Leipzig

Wohnraummodernisierung	89
I. Der Begriff der Modernisierung nach neuem Recht	90
II. Durchsetzung von Modernisierungsmaßnahmen nach neuem Recht	99
III. Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungsmaßnah- men nach neuem Recht	112
IV. Auswirkungen des neuen Modernisierungsrechts auf die Investitionsbereitschaft der Wohnungswirtschaft ...	125

Dr. Werner Hinz
Richter am AG Pinneberg

ZPO-Reform und Mietprozess	129
I. Einleitung	130
II. Schwerpunkte der Reform	132
III. Stärkung der ersten Instanz/Neue Verfahrensaspekte ..	133
IV. Das Rechtsmittelsystem	140
V. Schlussbemerkung	158

Mietrecht aktuell

Prof. Dr. Wolf Rüdiger Bub
Rechtsanwalt, München

Aktuelle Rechtsprechung zum Mietrecht	161
I. Abschluss, Inhalt und Änderung des Mietvertrages	161
II. Durchführung des Mietverhältnisses	177
III. Beendigung des Mietverhältnisses	188
IV. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	197

Ulf P. Börstinghaus
Richter am AG Gelsenkirchen

Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen	201
I. Die bis 31.8.2001 gültige Rechtslage	202
II. Kurzer Rückblick auf das Gesetzgebungsverfahren des Mietrechtsreformgesetzes	203
III. Die ab 1.9.2001 gültige Rechtslage	204
IV. Schluss	211

Hans-Jörg Kraemer
Richter am BGH

Kaution und Mietbürgschaft	213
I. Vorbemerkung	214
II. § 551 n.F. im Vergleich zu § 550b a.F.	215
III. Kaution bei Geschäftsraummietverhältnissen	222
IV. Mietbürgschaft	223
V. Die Mietsicherheit während der Mietzeit	226
VI. Die Mietsicherheit nach Vertragsende	227
VII. Die Mietsicherheit bei Veräußerung der Mieträume (§§ 566a, 578 n.F.)	229
VIII. Ausblick	232

Christian Schopp
Rechtsanwalt, München

Videoüberwachung in der Wohnanlage	233
A. Einleitung	233

	Seite
B. Eingrenzung des Themas	235
C. Hauptteil: Die Rechtslage nach der neueren Rechts- sprechung	236
D. Schlussbemerkung	246
 Dr. Michael Schultz Rechtsanwalt und Notar, Berlin	
Verwertungskündigung, insbesondere in den neuen Bundes- ländern	247
I. Einleitung	247
II. Bisherige und künftige Rechtslage, insbesondere bei geplantem Abriss	252
III. Ist der Ausschluss der Verwertungskündigung für Altverträge durch Artikel 232 § 2 Abs. 2 EGBGB weiter- hin sinnvoll bzw. verfassungsgemäß?	259
 Dr. Ronald Kandelhard Rechtsanwalt, Bremen	
Alte und neue Brennpunkte der kurzen Verjährung im Mietrecht	263
I. Einleitung	263
II. Sinn und Zweck der kurzen Verjährung	264
III. Weite Auslegung des § 548 BGB	266
IV. Unterbrechung durch selbständiges Beweisverfahren ..	273
V. Resümee	276