

Schriftenreihe  
des Evangelischen  
Siedlungswerkes  
in Deutschland e.V.

# Mietrecht im Umbruch

---

21. Berchtesgadener Gespräche  
vom 24. 4. - 26. 4. 2002

Mit Beiträgen von

Prof. Dr. Volker Emmerich  
RA Dr. Klaus Lützenkirchen  
Prof. Dr. Peter Derleder  
RiAG Ulf P. Börstinghaus  
Prof. Dr. Friedemann Sternel  
RA Norbert Eisenschmid  
Dr. Hans-Herbert Gather  
RA Jürgen Fritz  
RA Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub  
RiLG Hubert Blank  
VorsRiLG Dr. Hans Langenberg  
RiAG Dr. Beate Hinkelmann  
RAuN Dr. Michael Schultz

2002

**ojs** Verlag  
Dr. Otto Schmidt  
Köln

---

# Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort .....	V
 <i>Prof. Dr. Volker Emmerich</i> Universität Bayreuth	
<b>Neues Mietrecht und Schuldrechtsmodernisierung im Überblick</b> .....	1
I. Einleitung .....	2
II. Anfängliche Leistungsstörungen .....	6
III. Nachträgliche Unmöglichkeit und Wegfall der Geschäfts- grundlage .....	11
IV. Pflichtverletzung und Schadensersatz statt der Leistung	13
V. Zusammenfassung .....	19
 <i>Dr. Klaus Lützenkirchen</i> Rechtsanwalt, Köln	
<b>Probleme der Überleitungsvorschriften im neuen Miet- und Schuldrecht</b> .....	21
A. Mietrechtsreform .....	22
I. Grundsatz .....	22
II. Gesetzlich geregelte Ausnahmen .....	33
B. Schuldrechtsmodernisierung .....	45
I. Verjährung .....	46
II. Allgemeines Schuldrecht .....	66
 <i>Prof. Dr. Peter Derleder</i> Universität Bremen	
<b>Die Mängelrechte des Wohnraummieters nach der Mietrechts- und der Schuldrechtsreform</b> .....	71
I. Einleitung .....	72
II. Die Minderung des Wohnraummieters wegen Sachmän- geln .....	73

III. Der Sachmangelbeseitigungsanspruch und das Leistungsverweigerungsrecht des Wohnraummieters .....	81
IV. Die Schadensersatz- und Aufwendungsersatzansprüche nach § 536a BGB bei Sachmängeln .....	86
V. Ausschluss und Verwirkung von Sachmängelrechten ..	90
VI. Die Haftung für Rechtsmängel .....	94
VII. Das Kündigungsrecht gemäß § 543 BGB.....	98
VIII. Das Verhältnis der Mieterrechte nach §§ 536 ff. BGB zum allgemeinen Leistungsstörungenrecht.....	100

*Ulf P. Börstinghaus*

Richter am AG Gelsenkirchen

<b>Die Vertragspartner beim Wohnraummietvertrag – Personenmehrheiten und Gesellschaften .....</b>	<b>103</b>
I. Einleitung .....	103
II. Personenmehrheiten auf Vermieterseite .....	106
III. Personenmehrheiten auf Mieterseite .....	114
IV. Rechtsfolgen .....	117
V. Schluss .....	119

*Prof. Dr. Friedemann Stornel*

Universität Leipzig

<b>Überlassung der Wohnung an Partner und Dritte .....</b>	<b>121</b>
I. Berücksichtigung sozialer Veränderungen in der Mietrechtsreform .....	122
II. Rechtsgrundlagen für die Überlassung der Wohnung an Partner und Dritte .....	123
III. Rechtsfolgen aus der Überlassung der Wohnung an Partner und Dritte .....	139
IV. Zusammenfassung der Ergebnisse .....	144

*Norbert Eisenschmid*

Rechtsanwalt, Deutscher Mieterbund, Berlin

<b>Das Wirtschaftlichkeitsgebot im Mietrecht .....</b>	<b>147</b>
I. Einleitung .....	147

II. Das Wirtschaftlichkeitsgebot als subjektives Recht des Mieters .....	149
III. Die Bedeutung der Wirtschaftlichkeit für den Anspruch des Mieters auf Modernisierung .....	152
IV. Das Wirtschaftlichkeitsgebot als Hauptpflicht .....	154
V. Das Wirtschaftlichkeitsgebot als Kappungsgrenze .....	156
VI. Der Mieteranspruch auf Effektivität .....	157
VII. Schlussbetrachtung .....	159

Dr. *Hans-Herbert Gather*  
Meerbusch

<b>Formularmietverträge auf dem Prüfstand – Überblick und kritische Klauselprüfung .....</b>	<b>161</b>
I. Vorbemerkung .....	161
II. Praxisrelevante Klauseln .....	162

*Jürgen Fritz*  
Rechtsanwalt, Düsseldorf

<b>Formularmietverträge auf dem Prüfstand – Überblick und kritische Klauselprüfung .....</b>	<b>171</b>
I. Einbeziehung von AGB in den Vertrag .....	172
II. Transparenzgebot .....	174
III. Betriebskosten .....	176
IV. Mietminderung .....	184
V. Haftungsbeschränkungen .....	185
VI. Kautions .....	187
VII. Kündigungsausschluss .....	189
VIII. Verlängerung der Verjährungsfrist .....	190

Prof. Dr. *Wolf-Rüdiger Bub*  
Rechtsanwalt, München  
Honorarprofessor an der Universität Potsdam

<b>Aktuelle Rechtsprechung zum Mietrecht .....</b>	<b>193</b>
I. Abschluss, Inhalt und Änderung des Mietvertrages ....	193
II. Durchführung des Mietverhältnisses .....	196

	Seite
III. Beendigung des Mietverhältnisses .....	201
IV. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses .....	203
V. Mietprozess, Zwangsvollstreckung .....	207
<i>Hubert Blank</i>	
Richter am LG Mannheim	
<b>Der befristete Wohnraummietvertrag – Zeitmietabrede und Kündigungsausschluss .....</b>	<b>209</b>
I. Das Problem .....	209
II. Die Lösungsversuche .....	212
III. Einzelne Vertragsvereinbarungen .....	217
IV. Probleme der Umdeutung .....	224
<i>Dr. Hans Langenberg</i>	
Vors. Richter am LG Hamburg	
<b>Neue Verjährungsfristen im Mietrecht .....</b>	<b>227</b>
I. Regelmäßige Verjährung (§§ 195, 199 BGB) .....	228
II. Aufschiebung des Ablaufs der Verjährungsfrist .....	231
III. Berechnung der Verjährungsfrist im Übergangszeitraum .....	234
IV. Allgemeine Auswirkungen der Neuregelung auf das Mietrecht .....	235
V. Besondere Auswirkungen der Neuregelung auf § 548 BGB .....	242
<i>Dr. Beate Hinkelmann</i>	
Richterin am AG Kiel	
<b>Die Verwirkung nach der Mietrechtsreform .....</b>	<b>247</b>
I. Einleitung .....	247
II. Rechtsgrund und Voraussetzungen der Verwirkung .....	248
III. Verwirkung und Gewährleistungsrechte .....	249
IV. Verwirkung und Nebenkostennachforderungen .....	259
V. Schluss .....	261

*Dr. Michael Schultz*  
Rechtsanwalt und Notar, Berlin

<b>Die neue Vorfälligkeitsregelung und ihre Auswirkung auf die Mieterrechte</b> .....	263
I. Einleitung .....	263
II. Bisherige Rechtslage .....	264
III. Die neue Vorfälligkeitsregelung .....	268
IV. Prognose .....	276