

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
---------------	---

Prof. Dr. Volker Emmerich
Universität Bayreuth

Neues Mietrecht und Schuldrechtsmodernisierung im Überblick	1
I. Einleitung	2
II. Anfängliche Leistungsstörungen	6
III. Nachträgliche Unmöglichkeit und Wegfall der Geschäftsgrundlage	11
IV. Pflichtverletzung und Schadensersatz statt der Leistung	13
V. Zusammenfassung	19

Dr. Klaus Lützenkirchen
Rechtsanwalt, Köln

Probleme der Überleitungsvorschriften im neuen Miet- und Schuldrecht	21
A. Mietrechtsreform	22
I. Grundsatz	22
II. Gesetzlich geregelte Ausnahmen	33
B. Schuldrechtsmodernisierung	45
I. Verjährung	46
II. Allgemeines Schuldrecht	66

Prof. Dr. Peter Derleder
Universität Bremen

Die Mängelrechte des Wohnraummieters nach der Mietrechts- und der Schuldrechtsreform	71
I. Einleitung	72
II. Die Minderung des Wohnraummieters wegen Sachmängeln	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 Leistungsstörungsrecht	100

Ulf P. Börstinghaus
Richter am AG Gelsenkirchen

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

Prof. Dr. Friedemann Sternal
Universität Leipzig

Überlassung der Wohnung an Partner und Dritte	121
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

Das Wirtschaftlichkeitsgebot im Mietrecht	147
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

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

Jürgen Fritz
Rechtsanwalt, Düsseldorf

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

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

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

III. Beendigung des Mietverhältnisses	201
IV. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	203
V. Mietprozess, Zwangsvollstreckung	207

Hubert Blank

Richter am LG Mannheim

Der befristete Wohnraummietvertrag – Zeitmietabrede und Kündigungsausschluss	209
I. Das Problem	209
II. Die Lösungsversuche	212
III. Einzelne Vertragsvereinbarungen	217
IV. Probleme der Umdeutung	224

Dr. Hans Langenberg

Vors. Richter am LG Hamburg

Neue Verjährungsfristen im Mietrecht	227
I. Regelmäßige Verjährung (§§ 195, 199 BGB)	228
II. Aufschub 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

Dr. Beate Hinkelmann

Richterin am AG Kiel

Die Verwirkung nach der Mietrechtsreform	247
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

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