

Mietrecht aus Leidenschaft

2022

ISBN 978-3-406-78863-5

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Mietrecht aus Leidenschaft

Liber Amicorum für
Michael Schultz
zum 70. Geburtstag


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

MIETRECHT AUS LEIDENSCHAFT

LIBER AMICORUM FÜR
MICHAEL SCHULTZ
ZUM 70. GEBURTSTAG

Herausgegeben von

Martin Häublein

Carolin Schultz

Rebecca Schultz

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG
2022



Zitiervorschlag:
Häublein in Liber Amicorum Schultz, 2022, 39 (43)

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 78863 5

© 2022 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck: Beltz Grafische Betriebe GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Jung Crossmedia Publishing GmbH, Lahnau
Umschlaggestaltung: Druckerei C. H. Beck Nördlingen


chbeck.de/nachhaltig

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

VORWORT

*Nil sine magno vita
labore dedit mortalibus
(Horaz)*

Freunde und Weggefährten nehmen den 70. Geburtstag von Dr. iur. Michael Schultz zum Anlass, einen herausragenden Juristen auf dem Gebiet des Immobilienrechts zu ehren. Vor allem das Recht der Geschäftsraummiete hat er kautelarjuristisch, forensisch und durch seine vielfältigen Publikationen in den zurückliegenden Jahrzehnten fortentwickelt und mitgeprägt. Mit dieser Freundesgabe werden aber nicht nur die Verdienste des Jubilars als Rechtsanwalt, Notar, Referent und Autor gewürdigt, sondern zugleich sein außergewöhnlich respektvolles Auftreten seinen Kollegen gegenüber. Selbst harte Auseinandersetzungen in der Sache führt MS stets kollegial, was Ausdruck seines Respekts vor der Lebensleistung anderer und einer tief in ihm verwurzelten Bescheidenheit ist; Selbstüberhöhung ist ihm fremd.

Der Jubilar wurde als erstes von drei Kindern des Gerichtsreferendars und späteren Generalstaatsanwalts von Berlin, Dietrich Schultz, und seiner Frau Herta Schultz am 1. Juni 1952 in Berlin geboren, wo er das humanistische Gymnasium Steglitz und anschließend die Freie Universität Berlin besuchte, an der er von 1971–1975 sein Jurastudium und das Studium der Soziologie absolvierte. Bereits während des Studiums zeigte sich, was später noch stärker hervortreten sollte: Michael Schultz arbeitet gerne und viel. Er konnte schon damals nicht anders.

Zwischen 1972 und 1975 war er studentisches Mitglied in der Ausbildungskommission, in der Forschungskommission und im Fachbereichsrat am Fachbereich 9 (Rechtswissenschaft) der Freien Universität Berlin sowie studentischer Tutor im Bereich Mietrecht und Strafrecht. Nach den mit Prädikat bestandenen Staatsexamina betätigte er sich während des Referendariats von 1976 bis 1979 als wissenschaftlicher Assistent an der juristischen Fakultät und promovierte dort 1978 bei Rupert Scholz zum Thema: „Zuständigkeiten und Mitwirkungsformen im baurechtlichen Genehmigungsverfahren.“ Daneben war er Lehrbeauftragter an der Fachhochschule für Verwaltung und Rechtspflege, der heutigen Hochschule für Wirtschaft und Recht (HWR), in Berlin.

1979 erfolgte die Zulassung als Rechtsanwalt, 1982 gründete er zusammen mit Rosemaria Bujewski-Schultz eine Kanzlei in Berlin-Charlottenburg, die 1992 zur über die Stadt hinaus bekannten Sozietät Schultz und Seldeneck fusionierte. Seit 1989 ist Michael Schultz als Notar zugelassen und seit 2020 Partner bei Müller Radack Schultz am Berliner Kurfürstendamm.

Wäre der Jubilar Architekt geworden, wie er es sich hätte vorstellen können, dann wäre Berlin vermutlich um ästhetische, vor allem aber funktionale Bauwerke reicher, die Jurisprudenz aber um einen leidenschaftlichen Vertreter, der die Wis-

senschaft mit seiner praktischen Arbeit ideal zu verbinden weiß, ärmer. Auch wenn die Anzahl seiner Publikationen bemerkenswert ist, so ist Michael Schultz niemand, der sich in den Elfenbeinturm der Wissenschaft zurückziehen würde. Nicht nur als praxisorientierter Dozent ist er in jeder Kathederhöhe ansprechbar und Lösungen juristischer Probleme, die sich in der Praxis nicht oder nur schwer umsetzen lassen, sind ihm suspekt.

Wir wissen nicht, ob ihm sein als Student verfasster Beitrag zum Thema: „Marx und Engels zur Wohnungsfrage“ noch in Erinnerung ist. Der „Wohnungsfrage“ jedenfalls ist er auf seine Art treu geblieben, weil das Mietrecht und die damit zusammenhängenden Rechtsbereiche auch jenseits des Privatrechts, etwa das Zweckentfremdungsrecht, bereits in den frühen 1980er Jahren zum Schwerpunkt seiner Tätigkeit wurden. Dabei hat er sich niemals vollständig von der Vermieter- oder Mieterseite vereinnahmen lassen, was zur Wertschätzung seiner Arbeit im Kreise der Kollegen, mit denen er einen bundesweiten Austausch pflegt, sicher beitrug.

Halt findet der Geehrte, der von Kindesbeinen an die Höhen und Tiefen des Berliner Fußballclubs Hertha BSC als Fan begleitet, in seiner Familie. Er hat einen Sohn, zwei Töchter und eine Enkeltochter. Die Tatsache, dass beide Töchter als Rechtsanwältinnen in der nach ihm mitbenannten Sozietät Müller Radack Schultz tätig sind, ist Ausdruck dieser starken Bindung. Von familiärer Verwurzelung und Bodenständigkeit zeugt auch der Ort, an den sich Michael Schultz an Wochenenden so oft es eben geht zurückzieht: Auf dem früher bereits von seinen Großeltern bewirtschafteten Bauernhof an der Küste Mecklenburg-Vorpommerns betätigt er sich als Landwirt und Pferdezüchter; auch dabei geht er vollständig in seiner Arbeit auf. Freilich geben ihm ein kleiner Schreibtisch, eine Leselampe sowie Unmengen juristischen Lesestoffs selbst hier die Möglichkeit, bei Bedarf seiner juristischen Leidenschaft zu frönen. Möge ihm dies noch lange bei guter Gesundheit vergönnt sein.

Berlin, Frühjahr 2022

Martin Häublein
Carolin Schultz
Rebecca Schultz

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	V
Autorinnen und Autoren	IX
<i>Hans-Joachim Beck</i> Grunderwerbsteuer in der notariellen Praxis – Einige ausgewählte Probleme	1
<i>Dieter Blümmel</i> Wenn Mieter Eigentümer sind, sind sie auch in der Pflicht! – Gedanken zum Mieterschutz, seinen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und zur Selbst- verantwortung der Mieter	7
<i>Ruth Breiholdt und Ulrich Leo</i> Covid-19 in der Gewerberaummieta diesseits des § 313 BGB	13
<i>Wölf-Rüdiger Bub</i> Der Wohnungseigentumsrechts-Litigator Michael Schultz, oder: Zur Heilung formeller Ladungsfehler bei einer Vollversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft	27
<i>Martin Häublein</i> Schriftformvereinbarungen als Antwort auf die Risiken des § 550 BGB und die Unwirksamkeit von Heilungsklauseln	39
<i>Jürgen Herrlein</i> Franz von Kübel und der Weg des Mietrechts in das BGB	55
<i>Andreas Kappus</i> „Eigenbedarf“ oder „Mietereigentum“: Eine perspektivische Frage der Verteilung „socialpolitischen Öls“	69
<i>Arnold Lehmann-Richter</i> Die gemeinschaftliche Berechtigung an Wohnungseigentum	83
<i>Klaus Lützenkirchen</i> Besondere Fälle zur Höhe der ortsüblichen Miete im Sinne von § 546a I 2. Alt. BGB	97

Christian Osthus

Die neue Umwandlungsbeschränkung nach § 250 BauG? 111

Jens Petersen

Kants didaktische Methode und der ‚gemeinschaftliche Maßstab der
Rechtsgelahrtheit‘ 123

Detlev Ratjen und Marina Gregor

Wohnungsrecht statt Mietrecht – Zulässige Alternative zur Wohnungs-
vermietung oder Umgehungsgeschäft? 131

Joachim Schmidt

Nachhaltigkeit, ESG und Taxonomie in der Gewerberaummieta 139

Carolin Schultz und Rebecca Schultz

Das Mietervorkaufsrecht in der notariellen Praxis 157

Ferréol Jay von Seldeneck

Centermanagement-Kosten im EKZ-Mietvertrag:
Welche Klausel ist die beste? 173

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG