

Die Änderung des Mietvertrags

2023

ISBN 978-3-406-80276-8

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung 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 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 für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Partner im Gespräch

herausgegeben vom

eid – Evangelischer Immobilienverband Deutschland

Band 112



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Änderung des Mietvertrags

41. Mietrechtstage

herausgegeben vom

**eid – Evangelischer Immobilienverband
Deutschland**

2023

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



Zitiervorschlag: *Autor* PiG 112 (2023), Seite


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG
www.beck.de

ISBN 978 3 406 80276 8

© 2023 Verlag C.H.Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck und Bindung: Beltz Bad Langensalza GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Druckerei C.H.Beck Nördlingen
Umschlaggestaltung: fernlicht kommunikationsgestaltung, Gauting


chbeck.de/nachhaltig

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

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Vorwort

Als Dauerschuldverhältnisse mit einer Laufzeit von nicht selten mehreren Jahrzehnten müssen Immobilienmietverträge oft an veränderte Umstände angepasst werden. Neben der Netto-Miete betrifft das etwa die Zahlungen der Mieter für Nebenkosten, was das zurückliegende Jahr besonders deutlich gezeigt hat, weil die Energiepreise sprunghaft anstiegen und viele Vermieter daher die Vorauszahlungen entsprechend erhöhten. Außerdem kommt es nicht selten zu Anpassungen des Mietgegenstandes, etwa bei Modernisierungen, und sogar die Vertragsparteien können sich im Laufe der Zeit ändern.

Die 41. Berchtesgadener Mietrechtstage widmeten sich also einem hoch aktuellen Thema: „Die Änderung des Mietvertrags“. Diejenigen, die mit mietvertraglichen Fragen schon länger befasst sind, wissen aber, dass es sich zugleich um einen Dauerbrenner in der Praxis handelt. Verwalterinnen und Verwalter sowie Rechtsberaterinnen und Rechtsberater müssen sich immer wieder fragen, ob der Vertrag geändert werden kann oder sogar geändert werden muss und wie die Änderung rechtssicher umzusetzen ist. Hierzu lieferten hochkarätige Vortragende aus Praxis und Wissenschaft Antworten.

Abseits des Hauptthemas ging es auf den Mietrechtstagen außerdem um weitere virulente, die Praxis herausfordernde Themen. So behandelte ein Workshop die nun rasch umzusetzenden Neuerungen durch das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz und ein weiterer den Umgang mit steigenden Energiekosten, neuen Vorschriften und vertraglichen Möglichkeiten. Selbstverständlich fehlte auch nicht der gewohnte Überblick über die Rechtsprechung des BGH zur Miete im zurückliegenden Jahr sowie Referate zu einem Klassiker, nämlich dem Lärm im Mietgebäude, und zu den jüngst wiederholt im Fokus der Politik stehenden qualifizierten Mietspiegeln.

Beigetragen haben die Professoren Dres. Martin Häublein, Arnold Lehmann-Richter, die Vizepräsidentin des AG a.D. Dr. Beate Flatow, die VRiLG Astrid Siegmund, der RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, der RiAG Dr. Sven Caspers, die RAinnen Henrike Butenberg und Dr. Ira Hörndler, die RAe Dr. Michael Sommer und Serdar C. Karabulut, der Notar Dr. Felix Wobst und Sebastian Klöppel vom Deutschen Städtetag.

Der eid ist allen Beteiligten, insbesondere der Moderatorin, Rechtsanwältin Ruth Breiholdt, zum Dank verpflichtet für eine interessante Tagung und den anregenden Gedankenaustausch mit den Gästen der Veranstaltung.

Berlin, im Sommer 2023

Ihr Prof. Dr. Martin Häublein

Stellvertretender Präsident des eid und Professor an der Universität Innsbruck, als Herausgeber für den eid Evangelischer Immobilienverband Deutschland e. V.



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
<i>Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter</i> Grundsätze der Mietvertragsänderung: Gibt es ein allgemeines Mietvertragsverfahrensrecht?	1
<i>Dr. Felix Wobst</i> Vertragliche Änderungsrechte und ihre Bedeutung in der Geschäftsraummiete ...	9
<i>Dr. Ira Hörndler</i> Änderung der Mietvertragsparteien durch Vertrag	15
<i>RiAG a. D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus</i> Aktuelles zur Mieterhöhung	25
<i>Henrike Butenberg</i> Änderung der Betriebskostenvereinbarung	43
<i>Dr. Michael Sommer, LL.M.</i> Änderung durch und nach Modernisierung	57
<i>RiAG Dr. Sven Caspers</i> Die Änderung des Gebrauchsrechts des Wohnraummieters	79
<i>Serdar C. Karabulut</i> Auswirkungen von Änderungen im öffentlichen Recht auf den Mietvertrag	113
<i>Prof. Dr. Martin Häublein</i> Die mietrechtliche Rechtsprechung des BGH im vergangenen Jahr	135
<i>VRinLG Astrid Siegmund</i> Lärm im Mietgebäude	151
<i>Sebastian Klöppel</i> Der qualifizierte Mietspiegel in der Praxis: Erstellung, Anwendung, Probleme	163



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG