

(Miet)Recht in der Zeitenwende

2023

ISBN 978-3-406-80388-8

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.

Festschrift für
THOMAS HANNEMANN
zum 65. Geburtstag


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



Stefan Jäger

(MIET)RECHT IN DER ZEITENWENDE

FESTSCHRIFT FÜR
THOMAS HANNEMANN

ZUM
65. GEBURTSTAG

Herausgegeben von

Alice Burgmair

Beate Heilmann

Christine Martin

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

2023



Zitiervorschlag:
Börstinghaus FS Hannemann, 2023, 1 (2)

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

ISBN 978 3 406 80388 8

© 2023 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



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

Der erste Eindruck zählt. Bei Thomas Hannemann ist er bleibend. Und dies – nein – nicht wegen der Statur, und auch nicht allein wegen seines allerdings wirklich herausragenden Humors (es soll Seminarteilnehmer geben, die sich noch nach Jahren an seine Witze – wenn auch nicht unbedingt an das Thema des Vortrages – erinnern können), sondern vor allem wegen seiner Gabe, den Menschen stets wohlgesonnen und freundlich zu begegnen, ihnen zuzuhören und die zu regelnden Dinge unaufgeregert, aber entschlossen und konsequent anzugehen. Thomas Hannemann ist nicht nur ein Entertainer, sondern auch ein wunderbarer Erklärer, wovon unzählige Teilnehmer seiner Vorträge in über 35 Jahren seines umfassenden Schaffens als Dozent profitiert haben. Nicht zuletzt mehrere große Reformen des Mietrechts und Wohnungseigentumsrechts gaben hierzu immer wieder hinreichenden Anlass.

In den Anfangsjahren schrieb er die Beiträge für die Zeitschrift der von ihm vor mehr als 30 Jahren mitbegründeten ARGE Mietrecht und Immobilien ganz allein. Die von ihm mitherausgegebenen Standardwerke „Münchener Anwaltshandbuch Wohnraummietrecht“ und „Handbuch des Mietrechts“ begleiten viele Kolleginnen und Kollegen bereits über das gesamte Berufsleben. Zudem kennen ihn Miet- und WEG-Rechtler als langjährigen Mitherausgeber der Neuen Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht.

Die ARGE hat er am 17. März 1997 mitgegründet und später als Vorsitzender über 15 Jahre lang – von 2006 bis 2021 – geleitet und geprägt. Er ist auch heute mit seinen Ideen und seinen weitseitsichtigen Ratschlägen aus dem Geschäftsführenden Ausschuss der ARGE nicht wegzudenken.

Schon seit 1987 war er für die Verwaltungs- und Wirtschafts-Akademien (VWA) in Karlsruhe und Stuttgart und – nach der Wiedervereinigung bis 1995 – im Zuge der baden-württembergischen Landes-Patenschaft mit Sachsen auch in Dresden, Leipzig und Chemnitz mit Tagesseminaren zum Mietrecht unterwegs. Später kam die Tätigkeit für andere Veranstalter – gewerbliche Seminaranbieter, Anwaltvereine, Verwalterverbände ua – sukzessive hinzu. Zudem ist er Referent der ersten Stunde der im Jahr 2000 ins Leben gerufenen „Karlsruher Mietrechtskonferenz“ für Anwälte und Richter, welche vom Vorstand des Mietervereins Karlsruhe jährlich veranstaltet wird.

Obwohl den Meisten wohl so bekannt, gilt sein Wirken nicht nur dem Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Auch das Bank- und Kapitalmarktrecht, das Erbrecht und die Zusatzversorgung der Angestellten im öffentlichen Dienst gehören unter anderem zu seinem Repertoire. Mit dem letztgenannten Rechtsgebiet hat er sogar die Ein-Mann-Großkanzlei erfunden, nachdem er sich mit Massenverfahren konfrontiert sah.

Man kann wohl sagen, was Thomas Hannemann anpackt, ist schnell und unaufgeregert gemacht. Ohne Aufhebens und große Worte – mit Pioniergeist, großem Tatendrang und offensichtlich unerschöpflicher Energie.

Nahezu unvorstellbar, dass bei dieser Omnipräsenz nun ernsthaft ein Ruhestand in Erwägung gezogen werden soll?

Lieber Thomas, es ist uns eine große Ehre, diese Dir gewidmete Festschrift herausgeben zu dürfen und wir wünschen Dir für den geplanten (vermutlich doch eher Un-) Ruhestand alles erdenklich Gute und große Freude bei allen Dingen, die Du Dir dafür vorgenommen hast.

München und Berlin, im Juni 2023

Alice Burgmair
Beate Heilmann
Christine Martin



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

BLITZLICHT: THOMAS HANNEMANN,
DAS MIETRECHT UND DIE VWA

Kakerlaken, tote Mieter, Schönheitsreparaturen, Probleme mit der Betriebskostenabrechnung . . . der ganz normale Wahnsinn des Mietrechts.

Themen, die sich auch in der Mietrechtsreihe der VWA (Verwaltungs- und Wirtschafts-Akademie* widerspiegeln.

„Thomas, Du kannst doch Mietrecht, mach mal ein Seminar“.

Mit dieser Aufforderung der früheren Geschäftsführerin der VWA Baden, Martina Schneider, damals noch Referentin für Sonderveranstaltung, fiel 1986/87 der Startschuss für die Mietrechtsreihe „Mietrecht und WEG“ an der VWA, die auch an der VWA in Stuttgart und bis 1995 in Sachsen (Chemnitz, Leipzig und Dresden) großen Anklang fand.

Aus einem Seminar wurde eine Reihe, die nach über 30 Jahren noch immer begehrt und hochaktuell ist. Anregungen und Wünsche der Teilnehmer/Teilnehmerinnen trugen zum Erfolg der Reihe bei, ebenso das schnelle Reagieren von Herrn Hannemann auf aktuelle Rechtsprechung und die aktuelle Gesetzeslage.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Auszug aus dem Seminarportfolio:

- o Das 1×1 des Mietrechts: 3 Module mit verschiedenen Schwerpunkten
- o Die Betriebskostenabrechnung
- o Allgemeines Pachtrecht inkl. Landpacht/Kleingartenpacht und Fischpacht
- o Praktische Arbeitshilfen und Mustertexte
- o Energetische Modernisierung
- o After-Workshop-Special für Hausverwalter
- o Das Mietrechtsreformgesetz
- o Die WEG-Reform
- o jährlich:
 - o Mietrecht-Update, Gewerberaummietrecht – Aktuelle Rechtsprechung
- o jährlich
 - o Mietrecht-Update, Wohnraummietrecht – Aktuelle Rechtsprechung
- o Umgang mit säumigen Mietern

* Die Verwaltungs- und Wirtschafts-Akademie ist eine renommierte Bildungseinrichtung mit Tradition. Sie bietet bundesweit Studiengänge und Seminare für Fach- und Führungskräfte aus Wirtschaft und Verwaltung an.

Seine Seminare leben von hoher Qualität – gepaart mit dem unverwechselbaren Wortwitz und der Sprachgewandtheit von Herrn Hannemann. Es entwickelte sich eine große Fan-Gemeinde, die sich mindestens einmal im Jahr zum Mietrecht-Update und dem obligatorischen gemeinsamen Mittagessen traf. So war traditionell erster wichtiger Seminar-Tagungsordnungspunkt: Eintragung des Essenswunsches in die Essensliste.

Für die VWAen ist Herr Hannemann einer der VIP-Dozenten. Auch außerhalb der eigentlichen Mietrecht-Seminare ist er relevant. 2 Beispiele: Bei der Auswahl von Seminarsesseln war eines der Kriterien: „Hannemann-Tauglichkeit“, bei der Auswahl des Lokals für die Mittagspause fanden seine Vorlieben Berücksichtigung.

Auch Online kommt er gut rüber. Er war einer der ersten, der innerhalb von wenigen Stunden nach dem 1. Lockdown im März 2020 von Präsenz- auf Online-Seminare umschwenkte und so den VWAen ermöglichte, auch in Corona Zeiten Seminare anzubieten. Diese Online-Seminare machten es auch möglich, dass außerhalb von Baden-Württemberg, zB aus Bremen, Zuhörerinnen und Zuhörer gewonnen werden konnten.

Herr Hannemann war immer offen für neue Formate. So stand er für den Prototyp „Thekengespräche Mietrecht“ für die VWA vor der Kamera.

Fazit:

Die Weiterbildung in Sachen „Mietrecht und WEG“ ist eine der tragenden Säulen seines Wirkens und wird hoffentlich auch noch weiter im angedachten Ruhestand Bedeutung haben – ganz im Sinne der VWA und seiner Fangemeinde.

Es grüßt aus dem Ruhestand**

Martina Schneider

** Ruhestand ist ein guter Zustand.

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	V
Blitzlicht: Thomas Hannemann, das Mietrecht und die VWA	VII
Autorenverzeichnis	XIII
Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur	XV
 <i>Ulf P. Börstinghaus</i>	
Mietspiegel in der Zeitenwende	1
 <i>Ruth Breiholdt/Ulrich Leo</i>	
Zwei kleine Probleme formularvertraglicher Automatikklauseln in Gewerberaummietverträgen in der Mieterberatung	11
 <i>Carsten Brückner</i>	
Wie das Recht sich selbst im Wege steht – Warum die energetische Modernisierung keine Angelegenheit des Mietrechts mehr ist	17
 <i>Wolfgang Dötsch/Frank Zschieschack</i>	
Prozessuale Durchsetzung des Erlaubnisanspruchs aus § 554 BGB bei der vermieteten Eigentumswohnung	29
 <i>Axel Dyroff</i>	
Schnittstellen zwischen Milieuschutz und Mietrecht	43
 <i>Peter H. Eckl</i>	
§ 565 BGB und Betreutes Wohnen im Eigentümer-Betreiber-Modell	49
 <i>Jost Emmerich</i>	
Vertragliche Vereinbarungen zu Ausschlussfristen für Nachforderungen oder Einwendungen im Zusammenhang mit Betriebskostenabrechnungen	55
 <i>Thomas Emmert</i>	
Das Wirtschaftlichkeitsgebot im Betriebskostenrecht – Ein zahnlöser Tiger?	71
 <i>Detlev Fischer</i>	
Sittenwidrige Maklerprovisionsabsprachen	85
 <i>Hubert Fleindl</i>	
Kündigungen im beA-Zeitalter – Besonderheiten der Kündigung eines Miet- vertrags in elektronischer Form	103

<i>Peter Günter</i> Die Schriftform von gewerblichen Mietverträgen – Gedanken zu einer Reform des § 550 BGB	119
<i>Jutta Hartmann</i> Der indexierte Wohnraummietvertrag im Trend	141
<i>Martin Häublein</i> „Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Textform“ – Was folgt daraus?	151
<i>Werner Hinz</i> Lebenslang plus Sicherungsverwahrung – Ein „doppelter Boden“ des Individualgüterschutzes?	163
<i>Johannes Hogenschurz</i> Barrierefreiheit in der Wohnungseigentumsanlage	181
<i>Hans Reinold Horst</i> Wohnungsmietrecht, Klimaschutz und „Ökostromoffensive“ durch Mini-Solaranlagen („Balkonkraftwerk“)	189
<i>Andreas Kappus</i> Spurensuche zum (altbadischen) Stockwerkseigentum	201
<i>Joachim Kummer</i> Das Transparenzgebot in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Satzung der VBL	217
<i>Torsten Landwehr</i> Die Räumungsverfügung bei Gewerberaummietverhältnissen als Beispiel richterlicher Rechtsfortbildung	227
<i>Klaus Lützenkirchen</i> Umlage der Wartungskosten in der Gewerberaummieta nur mit Kostenbegrenzung?	241
<i>Erich-Wolfgang Moersch</i> Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz im Miet- und Arbeitsrecht	247
<i>Wendt Nassall</i> Räumungsschutz und Schutzräumung	253
<i>Thomas Pliester</i> Soziales Mietrecht kontra dinglichem Wohnrecht	257

Michael Reinke

Die Schonfristzahlung des Wohnraummieters und § 242 BGB – eine unzulässige Analogie durch die Hintertür? 263

Olaf Riecke

E-Mobilität – Im Spannungsfeld zwischen Miet- und WEG-Recht 273

Michael Selk

Zur anwaltlichen Haftung im Mietrecht oder: von kleinen und großen Katastrophen 291

Norbert Slomian

Die Betriebskostenabrechnung der vermieteten Eigentumswohnung 305

Elmar Streyll

Die Überlassung als Zäsur für das mietrechtliche Gewährleistungsrecht 311

Peter Weber

Die Wahrnehmung der öffentlichen Wohnraumversorgungsaufgabe durch die Soziale Wohnungswirtschaft und ihre gesetzliche Verankerung im Recht der Länder 317

Schriftenverzeichnis Thomas Hannemann 333

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG