Partner im Gespräch 90

Pflichtverletzungen im Mietverhältnis

30. Mietrechtstage

von

Evangelischen Siedlungswerk in Deutschland ESWiD, Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis, Evangelischen Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis

1. Auflage

Pflichtverletzungen im Mietverhältnis – Evangelischen Siedlungswerk in Deutschland ESWiD / Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis / Evangelischen Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Miet- und Wohnrecht, Leasing, Pachtrecht

Verlag C.H. Beck München 2011

Verlag C.H. Beck im Internet:
www.beck.de
ISBN 978 3 406 61965 6

beck-shop.de

Partner im Gespräch

herausgegeben vom
Evangelischen Bundesverband für Immobilienwesen
in Wissenschaft und Praxis

Band 90

beck-shop.de

beck-shop.de

Pflichtverletzungen im Mietverhältnis

30. Mietrechtstage

herausgegeben vom

Evangelischen Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis

Verlag C.H. Beck München 2011

beck-shop.de

Zitiervorschlag: Autor, PiG 90, Seite …

Verlag C. H. Beck im Internet:
beck.de

ISBN 978 3 406 619656

© 2011 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck und Bindung: Nomos Verlagsgesellschaft
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

Satz: Druckerei C. H. Beck Nördlingen
(Adresse wie Verlag)

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

beck-shop.de

Vorwort

Seit 30 Jahren veranstaltet das ESWiD – der Evangelische Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis – die Mietrechtstage „Partner im Gespräch“. Präsident Dr. h.c. Steffen Heitmann führt in seiner Ansprache zur Jubiläumsfeier aus: „Die Grundlagen der Mietrechtstage lassen sich in fünf Punkten zusammenfassen: Partnerschaft, Aktualität, Professionalität, Dokumentation und Nachhaltigkeit“.

Auf diesen Grundlagen basierend beschäftigten sich die 30. Mietrechtstage mit zwei Schwerpunktthemen, zum einen mit der geplanten Mietrechtsnovellierung und zum anderen mit dem Thema Pflichtverletzung im Mietverhältnis, beleuchtet aus der Perspektive des Verwalters. Erstmals wurden bei den Mietrechtstagen auch Arbeitsgruppen angeboten mit den Themen Technik für Kaufleute und Juristen, Facility Management und Kommunikation.

Der vorliegende 90. Band der Publikationsreihe „Partner im Gespräch“ umfasst alle Beiträge der Veranstaltung. Die Mietrechtsreform wird beleuchtet und kritisch gewürdigt. Bearbeitungsstand ist der 11. Mai 2011. Alle Aufsätze und Überlegungen der Autoren sind in die Mietrechtsreform eingeflossen und werden den weiteren Diskurs mit bestimmen.

Die Beiträge zu Verwalteraufgaben und Verwalterhaftung zeigen sehr deutlich, dass hohe Anforderungen an Fach- und Rechtskenntnisse gestellt werden. Der Leser bekommt einen guten Überblick über diese Anforderungen und kann mit dem Wissen seine Handlungspraxis überprüfen und gegebenenfalls anpassen.

Die Beiträge aus den Arbeitsgruppen umfassen die Themen Lüftungsprobleme und Fensterkonstruktion im Mietwohnungsbau, die Betreiberhaftung und Verkehrssicherungspflichten für Immobilieneigentümer und Verwalter, sowie Verhandlungsführung im Mietverhältnis. Die Beiträge vertiefen die juristischen Fragestellungen und erweitern sie um Praxisbeispiele.

Der Band wird abgerundet mit einem Überblick über die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs von Dr. Karin Milger, Richterin am BGH-„Mietrechtssenat“.

Nürnberg, im Juli 2011
ESWiD Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis

Dagmar Reiß-Fechter
Rechtsanwältin
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied

beck-shop.de

beck-shop.de

Inhaltsverzeichnis

Vorwort V

Dr. iur. h. c. Steffen Heitmann
Ansprache aus Anlass der 30. Mietrechtstage in Rosenheim am 5. Mai 2011 1

Sabine Bohndick
Aktuelle Herausforderungen und Entwicklung der Wohnungspolitik und der Stadtentwicklung 5

Dr. Beate Flatow
Mietrechtsreform: Duldungspflichten des Mieters bei energetischer Modernisierung 15

Prof. Dr. Wolfgang Hau
Mietrechtsreform – Minderung und sonstige Gewährleistungsrechte des Mieters während und nach Modernisierungsmaßnahmen 31

Dr. Riever Nagel
Mieterhöhung wegen energetischer Modernisierung 45

Ulf P. Börstinghaus
Mietrechtsreform Kündigung, Räumung, und einstweiliger Rechtsschutz 65

Prof. Dr. Beate Gsell
Die Haftung des Verwalters bei Verwendung unwirksamer Vertragsklauseln 75

Hubert Blank
Haftung des Verwalters bei fehlerhafter Betriebskostenabrechnung 85

Dr. Michael Schultz
Haftung des Verwalters bei unterlassenen oder fehlerhaften Mieterhöhungen 101

Frank Meier
Risikominderung für Vermieter und Verwalter durch Versicherung 113

Ruth Breiholdt
Notwendigkeit lüftungstechnischer Maßnahmen in der Mietwohnung – Vertragsgemäße Eigenschaft der Mietsache, insbesondere nach DIN 1946-6 – 123

beck-shop.de

Dr. Joachim Hessinger
Lüftersysteme im Spannungsfeld zwischen bauphysikalischen Anforderungen und Behaglichkeitsansprüchen 135

Klaus Doppler
Die Kunst professioneller Verhandlungsführung 145

Dr. David Greiner
Betreiberverantwortung im Facility Management – GEFMA 190 155

Jörn von der Lieth
Betreiberverantwortung im Facility Management – GEFMA 190 – aus der Praxis des Vermieters 165

Prof. Dr. Friedemann Sternel
Verletzung der Zahlungspflicht materielle und formelle Voraussetzungen der Kündigung 175

Norbert Eisenschmid
Die unberechtigte Vermieterkündigung 191

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter
Faktische Fortsetzung gekündigter Mietverhältnisse 199

Dr. Karin Milger
Aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Wohnraummiete 215