

Handbuch des Mietrechts |

/ Griebel/Wiek (Hrsg.)

8–10 Minuten

Emmert/Griebel/Wiek (Hrsg.), Handbuch des Mietrechts, 8. Auflage, Deubner Recht & Praxis, 2023

Eine Rezension zu:



Emmert

Handbuch des Mietrechts

Fachanwaltshandbuch zur effizienten Mandatsbearbeitung im
Wohn- und Gewerberaummietrecht

8. Auflage

mit CD-ROM und Onlinezugang

Köln: Deubner Recht & Praxis, 2023, 1.846 S.,

+++ Subskriptionspreis: 189 € bis zum 01.02.2023 +++

zzgl. einmaliger VK-Pauschale

von 5,90 € und 7% USt

ISBN 978-3-88606-553-0

www.deubner-recht.de

Die Neubearbeitung des erfolgreichen Handbuches erscheint zum Zeitpunkt einer schwierigen Situation für das Mietrecht, da viele Entwicklungen derzeit zu einer gewissen Unübersichtlichkeit, nicht zuletzt aufgrund der Corona – Pandemie und dem Krieg in der Ukraine, geführt haben, die aber in der Neuauflage insgesamt hergestellt. Die Rechtsprechung wurde umfassend ausgewertet. Die Onlineausgabe ist aber ohnehin ständig auf dem aktuellen Stand der Rechtsentwicklung. Der Gründungsherausgeber Karl Friedrich Wiek ist leider im April 2022 verstorben.

Alle Änderungen aufgrund der neu geschaffenen gesetzlichen Änderungen und der hierzu bisher ergangenen Rechtsprechung bzgl. der COVID-19-Pandemie sind eingearbeitet und in den entsprechenden Kapiteln erläutert, da sie Praxisrelevanz über ihre zeitliche Begrenzung hinaus haben, besonders nachdem der BGH die „große Geschäftsgrundlage“ wieder belebt hat.

Berücksichtigt wurden weiterhin das zum 1.7.2022 in Kraft getretene „Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) und die ebenfalls am 1.7.2022 in Kraft getretene „Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel

(Mietspiegelverordnung – MsV).

Auch die zum 1.12.2021 in Kraft getretenen Änderungen der Heizkostenverordnung wurden eingearbeitet. Die Printausgabe hat den Stand von Juni 2022.

Die zahlreichen Rechtsprechungs-ABCs, Tabellen, Checklisten und Praxistipps in der Neuauflage fortgeführt und deutlich erweitert worden.

Die Neuauflage berücksichtigt eine Rechtsdisziplin, die als Klimarecht bezeichnet wird und auf das Mietrecht Einfluß ausübt. Hinzu kommen Einflüsse des sich damit überschneidenden Nachhaltigkeitsrechts, mit entsprechenden Anpassungserfordernissen, etwa hinsichtlich der verwendeten Baumaterialien, Heizungen und etwa dem Einfluß der Photovoltaikanlagen auf das Mietrecht.

Alle aktuellen Reformen sind in das „Handbuch des Mietrechts“ vollständig eingearbeitet und werden fundiert für die Praxis in den einschlägigen Kapitel aufbereitet. Eine Synopse enthält zudem eine kommentierte Übersicht zu allen Änderungen, was sehr hilfreich ist. Vertieft eingegangen wird auch auf die Einführung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung durch Makler.

Das Handbuch ist bei allen Fällen aus dem Wohn- oder aus dem Gewerberaummietrecht eine bedeutende, völlig unabhängig davon, ob es sich um ein materiell-rechtliches Problem oder eine prozessrechtliche Frage handelt, denn dieses Handbuch hilft in der Tat weiter. Es ist so geschrieben, dass für ein identifiziertes Problem die Lösung schnell gefunden werden kann.

Das Handbuch setzt sich darüber hinaus selbstredend mit allen wichtigen Themen aus der aktuellen Rechtsprechung auseinander.

Näher eingegangen wird auch auf die neuere Rechtsprechung zum Eigenbedarf und dessen Voraussetzungen, auch mit Blick auf den Eigenbedarf einer GbR, die letztlich den Anwendungsbereich ausgedehnt hat. Nach der neueren Rechtsprechung des BGH ist die Quotenabgeltungsklausel nicht mehr verwendbar, während die Renovierungsklausel bei unrenoviert übergebener Wohnung unwirksam ist, was auch für Altverträge gilt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Inhalte unter www.handbuchmietrecht.de ständig aktualisiert werden. Über die beigelegte CD – ROM und den Zugangscode kann jeder Erwerber des Handbuches die fortlaufenden Aktualisierungen nutzen. Das Angebot kann 14 Tage zur Probe getestet werden. Tabellarische Rechtsprechungsübersichten und Fristentabellen ermöglichen dem Nutzer einen schnellen Zugriff auf praxisorientierte Lösungen. Wertvolle Praxistipps, Formulierungsbeispiele und Checklisten unterstützen den anwaltlichen Nutzer in der Beratungspraxis.

Der Inhalt der CD – ROM geht über den Inhalt des Handbuches hinaus. Auf der CD – ROM befinden sich zusätzlich Gesetzesmaterialien, über 100 Checklisten und Vertrags – und Schriftsatzmuster in erheblichem Umfang. Diese Inhalte werden ergänzt durch eine umfassende Gesetzes – und Rechtsprechungsdatenbank. Der auf der CD – ROM enthaltene Inhalt ist über einen eigenen Internetbrowser des Programms wie auf einer Internetseite leicht nutzbar.

Die Vernetzung zwischen Buchtext und Datenbank ist sehr sinnvoll, da effektive Fallbearbeitungen ohne Datenbanknutzung kaum mehr möglich ist. Auch die früher noch in den Voraufgaben im Handbuch abgedruckten Mietminderungslisten mit umfassendem Rechtsprechungs- ABC finden sich nur noch in der

Onlinekomponente bzw. auf der CD – ROM. Die sehr anwenderfreundliche Gestaltung bietet dem Nutzer einen sehr hohen Nutzwert, da die Materialien sofort in der Fallbearbeitung eingesetzt werden können.

Das Handbuch zielt nach wie vor darauf, Anwälten im Alltag bei der Lösung von mietrechtlichen Fragen eine rasche und zeitsparende Lösung anzubieten. Dies zeigt bereits die praxisnahe Gestaltung des Handbuches, in dem auch Themen behandelt werden, die in manch anderen Handbüchern fehlen. Alle Informationen sind kompakt und systematisch aufgebaut.

Das Handbuch ist nicht nur sehr leserfreundlich gesetzt, sondern ist auch in sich sehr strukturiert und extrem systematisch aufgebaut. Der Leser kann die Probleme schnell der Darstellung zuordnen und findet rasch einen Lösungsansatz mit sehr vielen Praxishinweisen und zahlreichen Beispielen, etwa für Betriebskostenfälle oder für die Möglichkeiten/Unmöglichkeiten eines Nachschiebens von Gründen bei Kündigungen. Viele Schemata erleichtern den Überblick.

Eingegangen wird etwa auch auf die zahlreichen Beweisprobleme – etwa im Zusammenhang mit der Minderung -, so dass auch alle Fragen des Sachverständigenbeweises praxisgerecht erörtert werden, inklusive Hinweisen zum Umgang mit unzureichenden Sachverständigengutachten. Die Prozesspraxis wird durchgehend berücksichtigt, auch insoweit finden sich viele Hinweise zu Strategie und Prozesstaktik.

Das Handbuch behandelt zunächst den Mietprozess mit allen Klagearten, dem Kostenrecht und Verfahrensfragen. Der Teil 2 stellt das Wohnungsmietrecht umfassend und systematisch dar,

wobei auch Besonderheiten behandelt werden, wie etwa insolvenzrechtliche Aspekte oder geförderter Mietwohnraum mit Überlagerungen aus öffentlichem Recht. Intensiv vorgestellt werden alle gängigen Formularverträge mit Analysen. Der dritte Teil behandelt die Besonderheiten des Gewerbemietrechts (ohne Pachtrecht) sehr umfassend.

Jeder Nutzer, der einen Fall aus dem Wohn- oder aus dem Gewerberaummietrecht bearbeitet, ob er ein materiell-rechtliches Problem hat oder etwa eine prozessrechtliche Frage, das vorliegende Handbuch nebst Online – Inhalten wird dem Nutzer in jedem Falle weiter helfen. Es ist insbesondere auch für die Praxis der Fachanwälte und für die Fachanwaltsausbildung geeignet. Es bietet sich aber letztlich für alle Anwälte an, die mit mietrechtlichen Fragestellungen befasst sind.

Das Handbuch bietet eine sehr kompakte Praxislösung für alle Bereiche des Mietrechts und ist für den Praktiker von einem sehr hohem Nutzen. Der Einsatz dieser Praxislösung spart Zeit, ist sehr effizient und bietet sehr rasche und umfassende Lösungsmodelle.