

Literatur

Hannemann/Wiek/Emmert (Hrsg.), Handbuch des Mietrechts, Fachanwaltsband zur effizienten Mandatsbearbeitung im Wohn- und Gewerberaummietrecht, Deubner Verlag, Köln, 6., neubearbeitete und aktualisierte Auflage 2015, 1.624 Seiten, gebunden, inklusive CD-Rom, € 198 zzgl. MwSt, ISBN 978-3-88606-866-1

Die 6. Aufl. dieses bewährten Handbuchs ist kurz nach Inkrafttreten des Mietrechtsnovellierungsgesetzes erschienen. Die gesetzlichen Änderungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung sind für eine erleichterte und erste Orientierung in einem Teil 1 vorangestellt. Dieser enthält eine Synopse der alten und neuen Vorschriften und gibt einen ersten Überblick über das neue Recht. Nähere Erläuterungen zum Mietrechtsnovellierungsgesetz erfolgen anschließend in den nachfolgenden Kapiteln.

Rechtsprechung und Literatur sind auf dem Stand März 2015. Bereits berücksichtigt wurden drei aktuelle Urteile des BGH vom 18.3.2015 zu unwirksamen Schönheitsreparatur- und Quotenhaftungsklauseln. In diesen Urteilen hatte der BGH seine bisherige Rechtsprechung aufgegeben und einerseits Schönheitsreparaturklauseln bei einer unrenoviert übergebenen Wohnung und andererseits Quotenhaftungsklauseln insgesamt für unwirksam erkannt. Diese Rechtsprechungsänderung wird von Wiek ausführlich erläutert.

Das Handbuch bereitet für den Anwalt nicht nur die neue Gesetzeslage und die aktuelle Mietrechtsprechung übersichtlich auf, sondern ist zugleich ein höchst effizientes Arbeitsmittel zur Mandatsbearbeitung für alle Fragen zum Wohn- und Gewerberaummietrecht. Zielsetzung des Handbuchs ist es unverändert, dem Mietrechtler im Alltag bei der Lösung der unterschiedlichsten Rechtsfragen rasch und zuverlässig behilflich zu sein. Diesem Zweck dienen die zahlreichen Rechtssprungs-ABCs, Tabellen, Checklisten und Praxistipps, welche in dieser Neuaufgabe fortgeführt und deutlich erweitert wurden.

Der komplette Text des Handbuchs ist auf der beigefügten CD-ROM gespeichert, die außerdem eine umfassende Rechtsprechungs- und Gesetzesdatenbank zum Mietrecht enthält. Die Vernetzung zwischen Buchtext und Datenbank per Hyperlink ermöglicht den direkten Aufruf der im Text zitierten Entscheidungen und Normen im Volltext. Auf der CD-ROM befinden sich zusätzlich Gesetzesmaterialien sowie über 100 Checklisten, Vertrags- und Schriftsatzmuster – ideal zur Bearbeitung am PC.

Im Unterschied zu früheren Auflagen wurde auf den Abdruck der Mietminderungslisten und anderer umfassender Rechtsprechungs-ABCs im Handbuch verzichtet. Diese Tabellen befinden sich jetzt ausschließlich auf der CD-ROM bzw. in der Onlinekomponente.

Das Handbuch ist gegliedert in drei Teile (Mietprozess, Wohnraummietrecht und Gewerberaummietrecht), wobei diese wiederum in 46 Kapitel untergliedert sind. In Verbindung mit dem ausführlichen Stichwortverzeichnis ist damit ein schneller Zugriff auf die Problematik des jeweiligen Mandats gewährleistet. Lediglich exemplarisch wird kurz auf einige der vorgenannten Kapitel eingegangen:

Unter § 2 („Besondere Verfahrensarten im Mietrecht“) erörtert Emmert die Räumungsklage und die Problematik von Mieter- und Vermietermehrheiten.

Mehrere Mieter haften gesamtschuldnerisch für die Rückgabe der Mietsache. Es bestehe keine notwendige Streitgenossenschaft, sodass es theoretisch nicht zwingend sei, alle Mieter gemeinschaftlich auf Räumung und Herausgabe zu verklagen. Allerdings schränkt der nachfolgende Praxistipp dieses zutreffend sogleich wieder ein: Die Notwendigkeit ergebe sich aber im Hinblick auf die spätere Vollstreckung, da bis auf Ausnahmen aus einem Räumungstitel nicht gegen Mitbesitzer vorgegangen werden könne, die nicht im Titel genannt sind. Von der Wohnungswirtschaft weitgehend unbemerkt – nicht jedoch von Wiek in § 4 („Vertragsabschluss“) – sind durch das Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrichtlinie vom 20.9.2013 die §§ 312 ff., 355 ff. BGB neu gestaltet worden. Diese regeln das Widerrufsrecht des Verbrauchers bei außerhalb von Geschäftsräumen des Unternehmers geschlossenen Verträgen. Zutreffend verweist der Autor darauf, dass dieses Widerrufsrecht insbesondere bei Mieterhöhungs- und Mietaufhebungsvereinbarungen zu berücksichtigen sei. Habe der Vermieter den Mieter nicht oder nicht ordnungsgemäß über dieses Widerrufsrecht belehrt, so beginne die Widerrufsfrist nicht zu laufen. Allerdings erlösche das Widerrufsrecht auch ohne Erteilung einer ordnungsgemäßen Belehrung aber spätestens 12 Monate und 14 Tage nach dem Abschluss der Mieterhöhungs- und/oder Mietaufhebungsvereinbarung. In § 18 („Schönheitsreparaturen“) stellt Wiek den mierechtlichen Dauerbrenner der Schönheitsreparaturen dar. Die Leitlinien der Rechtsprechung des BGH werden übersichtlich und auch für einen nicht täglich mit dieser mierechtlichen Problematik befassten Rechtsanwalt leicht verständlich dargestellt. Eine tabellarische Übersicht „Lexikon der BGH-Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen-AGB“ rundet dieses Kapitel ab. Mit der praxisrelevanten Thematik „Gewährleistung und Vermieterhaftung“ befassen sich Hannemann/Grundmann in § 21. Diese verweisen auf die ständige Rechtsprechung des BGH für eine Beweislastverteilung nach den beiderseitigen Verantwortungsbereichen: Bei einem über die normale vertragsgemäße Abnutzung hinausgehenden Schaden an der Mietwohnung trage zunächst der Vermieter die Beweislast dafür, dass die einzig denkbare Herkunft der Schadensursache aus dem unmittelbaren Einfluss-, Herrschafts- und Obhutsbereich des Mieters stammt. Danach erst hat der Mieter zu beweisen, dass die Verschlechterung der Mietsache nicht von ihm verursacht und verschuldet wurde. Die Autoren stellen fest, dass diese Grundsätze in der Regel auf alle unmittelbar den vermieteten Räumlichkeiten oder Einrichtungen anhaftenden Schäden angewandt werden. Insbesondere treffe den Vermieter etwa bei Feuchtigkeitsschäden die Beweislast dafür, dass es sich nicht um bauseitige Mängel handelt, insbesondere nicht um von außen eindringende oder im Mauerwerk aufsteigende Feuchtigkeit, dass das Gebäude nach dem Stand der Technik zur Bauzeit frei von wärmetechnischen Baumängeln ist und hieran gemessen keine unzumutbaren Beheizungs- oder Belüftungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, um den eingetretenen Schaden zu verhindern.

Dieses Handbuch des Mietrechts mit seinen immerhin 1624 Seiten und den zusätzlichen Arbeitshilfen auf der beiliegenden CD-ROM ist in der Tat die von den Herausgebern im Vorwort genannte effiziente Arbeitshilfe für den Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg