Bücher

Quelle: Luchterhand-Verlag

Luchterhand-Verlag: Mietrecht
Schmid/Harz (Hrsg.) Mietrecht. Kommentar; XVIII 1937 Seiten, Luchterhand-Verlag (Wolters Kluwer Deutschland), 5. Auflage 2017. ISBN 978-3-472-08949-0; 179,00 Euro.

In die Handbibliothek des Eigentümers, Verwalters oder Anwalts gehört ein Buch, dass man auch tatsächlich nutzbringend anwenden kann. Der Schmid/Harz hat sich als zuverlässiger Kommentar und Nachschlagewerk bewährt: Der Band orientiert sich an den Bedürfnissen der Praxis und klärt die Vielzahl von Zweifelsfragen des Mietrechts auf der Basis des aktuellen Standes der Gesetzgebung und Rechtsprechung. Die Besprechung dieses Werkes muss aufgrund der Komplexität des Bandes auf einige für Eigentümer und Verwalter wesentliche Anmerkungen beschränkt bleiben.

Paragraf 535 BGB, „Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrages", werden von Harsch auf 307 Seiten kommentiert. Schon die Probleme des Vertragsabschlusses sind umfassend thematisiert: elektronische Form, Stillschweigen, Eheleute, Wohngemeinschaften – die Frage, wer dem Vermieter letztlich haftet, dürfte spätestens dann relevant werden, wenn sich der Unterzeichner des Vertrages als vermögenslos herausstellt und die Mietsicherheit nicht ausreicht. Bei der „Selbstauskunft" werden die immer wieder auftretenden Zweifel, was der Mietbewerber von sich aus oder auf ausdrückliche Nachfrage zu offenbaren hat, rechtssicher beantwortet (Rn. 71 ff. zu § 535 BGB), dazu: ein Katalog zulässiger und unzulässiger Fragen. Für die Anbahnung von Mietverhältnissen über Gewerberaum wird darauf hingewiesen, dass der BGH seine frühere Rechtsprechung bekräftigt hat, dass auch hier keine „allgemeine Aufklärungspflicht" besteht, allerdings ist der Mietinteressent verpflichtet, alle Tatsachen zu offenbaren, die für den Vermieter von ausschlaggebender Bedeutung sind.

In die neue Auflage werden die gravierenden Veränderungen einzuarbeiten sein, die sich durch die jetzt in Kraft getretene EU-Datenschutzgrundverordnung ergeben. Streitpunkte nach Vertragsschluss ergeben sich häufig aus der „Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters", die sich beispielsweise auf Duldung von Tierhaltung, Immissionen aller Art (Kinderlärm, angebliches „Musizieren", Küchengerüche), aber auch Gerümpel im Flur- und öffentlichen Kellerbereichen erstreckt. Geklärt wird auch, ob und wann Handwerker die Mieträume betreten dürfen, ebenso wie Fragen des Hausrechts (§ 535 BGB Rn. 76 ff.).

Hohe Relevanz für Eigentümer und Verwalter hat das Thema „Erhaltungsmaßnahmen – Erhaltungspflicht des Vermieters". Harsch setzt hier einen Schwerpunkt und erörtert die zahlreichen Einzelprobleme, die Hauptursachen für den Gang vor Gericht sein können. Dazu gehören wirksame und unwirksame Klauseln ebenso wie die Frage: Wann stehen die Kosten zur Instandsetzung in einem auffälligen Missverhältnis zum Nutzen des Mieters?, Stichwort „Opfergrenze". Bei der Übertragung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten auf den Mieter wird die Unterscheidung zwischen Wohn- und Geschäftsraum, Individual- und Formularvertrag nachvollziehbar erläutert. Das Thema „Modernisierungsmaßnahmen" ist im gesamten Werk umfassend berücksichtigt. Im Übrigen erläutert der Autor die Entwicklung und den von der Rechtsprechung aktuell definierten Begriff „Schönheitsreparaturen"; der Leser wird mit zahlreichen Rechtsprechungsbeispielen auf den neuesten Stand gebracht, so: Abgrenzung von Schönheitsreparaturen zur Schadensbeseitigung; Schadensersatzpflicht des Mieters zum Beispiel bei Klebresten nach Entfernung des Teppichbodens; kein Schadensersatz bei Rauchspuren an Wänden und Decken, da Rauchen in der Mietwohnung vertragsgemäß ist (BGH, Urteil vom 18. Februar 2015 – VIII ZR 186/14 = ZMR 2015, 376 für 15 Zigaretten täglich), was lange umstritten war.

Riecke hat sich des § 538 BGB „Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch" angenommen. Seine Erläuterungen ergänzen die Ausführungen von Harz zu § 535 BGB und schaffen Klarheit darüber, dass der vertragsgemäße Gebrauch nicht allein aus dem konkreten Mietvertrag abgeleitet werden kann, sondern Rechtsprechung und „Verkehrsanschauung" lückenhafte Regelungen des Vertrages ausfüllen. Für „vertragswidrigen Gebrauch" gibt es einleuchtende Beispiele, so zur Schadensersatzpflicht des Mieters bei Substanzeingriffen, etwa in die Sanitäreinrichtungen (Beschädigungen an Wasch- oder Toilettenbecken), oder mangelhaft ausgeführte Malerarbeiten. Der Mieter haftet gemäß § 278 BGB grundsätzlich für Fremdverschulden (Angehörige, Untermieter, Mitarbeiter, Lieferanten und Handwerker).

Der Leser wird Rieckes Ausführungen zu prozessualen Zweifelsfragen wertschätzen, beispielsweise in Bezug auf die Beweislast und die ganz erheblichen Schwierigkeiten, vor die sich der Vermieter gestellt sehen kann: Er ist beweispflichtig für die Einflusssphäre des Mieters hinsichtlich des Schadens. Erst dann hat der Mieter die Entlastungs- und Darlegungspflicht, dass der Schaden durch vertragsgemäßen Gebrauch eingetreten ist. Die Erörterung des § 540 BGB „Gebrauchsüberlassung an Dritte" gewinnt zunehmend an Bedeutung für die Fälle der Untervermietung, insbesondere bei undurchsichtigen Überlassungsverhältnissen. Beispiele für in der Person des Untermieters liegende Unzumutbarkeit: Untervermietung gewerblicher Räume zur Unterbringung von Asylanten, vorhersehbare Konflikte mit Mitmietern oder der restlichen Miteigentümergemeinschaft (bei Teil- beziehungsweise Wohnungseigentum), vorbestrafter Untermieter in „gehobener" Wohngegend; Negativprognose des Vermieters in Bezug auf Hausfrieden oder Sachbeschädigung; Überbelegung: Gefahr von Feuchtigkeitserscheinungen und Schimmelbefall.

Bei der Überlassung von Wohnraum gilt die Spezialvorschrift des § 553 BGB – der Mieter kann ein berechtigtes Interesse und einen Anspruch auf Genehmigung der Untermiete haben. Bei Verweigerung besteht eventuell ein außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters. Wichtig sind Rieckes weitere Erläuterungen für Eigentümer in Bezug auf Wohngemeinschaften. Verwalter werden die 120-seitigen Ausführungen zu „§ 556 Vereinbarungen über Betriebskosten" zu schätzen wissen (Schmid/Riecke/Harsch), mit umfassender Rechtsprechung unter anderem zu den Stichworten: Wohnraum-Geschäftsraum, Nebenkostenumlegung mit Vorauszahlung (Bestimmtheitsgrundsatz, Angemessenheit) und Abrechnung (Anforderungen an die Abrechnung, Einwendungen des Mieters). Der „Wirtschaftlichkeitsgrundsatz", dessen Auslegung Vermietern immer wieder Schwierigkeiten macht, wird tragfähig erläutert, auch mit dem Hinweis, warum Richtlinien von Unternehmensverbänden, an denen sich Eigentümer häufig orientieren, kritisch zu sehen sind. Neben einem Katalog von Einzelfällen zur „Bestimmtheit" ist der Abschnitt „Prozessuales und Zwangsvollstreckung" von hohem praktischen Nutzen, mit Hinweisen zu Streit- und Beweisfragen und Vermeidung von Verfahrensfehlern. Die vertieften Ausführungen zu § 556a BGB „Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten" und § 556c „Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten" bilden die sinnvolle Ergänzung.

Von hoher praktischer Relevanz ist die ebenfalls aus der Feder von Riecke stammende Kommentierung sämtlicher Bestimmungen zur Mieterhöhung, bei denen er zum Beispiel Probleme der einseitigen Mieterhöhung gemäß § 557 Absatz 3 BGB erläutert, die der Teil- oder Gesamtnichtigkeit einer Staffelmietvereinbarung (§ 557a BGB) und der Tatbestandsvoraussetzungen für eine Indexmietvereinbarung der Parteien gemäß § 557b BGB (richtiger Preisindex, Umindexierung von Altverträgen). Wie immer bei Riecke: Klarstellungen zur Beweislastverteilung. Außerdem ist die Kommentierung der §§ 558, 558a – 558d BGB unverzichtbar, weil in Bezug auf die „ortsübliche Vergleichsmiete" (§ 558 BGB), Begründung der Mieterhöhung (558a BGB) oder die Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung (558b BGB) Risikipotential besteht. Paragraf 559 BGB „Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen" ist immer wieder Gegenstand erbitterter Rechtsstreitigkeiten. Riecke erläutert anhand von Rechtsprechung und Literatur neben der Duldungspflicht die Tatbestandsvoraussetzungen des Mieterhöhungsanspruchs und den zulässigen Umfang der Mieterhöhung.

Das Kompendium wird ergänzt durch 200 Seiten Anhänge zu mietrechtlichen Besonderheiten bei der Vermietung von Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum (Elzer/Riecke); Genossenschaftsrecht (Sommer); Steuerrecht (Rohde/Kopatschek); Versicherungen (Harz/Moosgraber) und Mediation/alternative Streitschlichtungsmöglichkeiten (Kloster-Harz). Der Schmid/Harz bietet eine rundherum überzeugende Darstellung des gesamten Mietrechts mit allen relevanten Nebenbestimmungen; bei aller Komplexität werden Detailfragen nachvollziehbar beantwortet, wobei der Nutzer von dem reichhaltigen Erfahrungsschatz des hochkarätigen Autorenteams profitiert. Dieser große Kommentar ist Handbuch und Nachschlagewerk, ein zuverlässiger Ratgeber in allen mietrechtlichen Zweifelsfragen. Wer dieses Werk in seiner Praxis als Immobilienmanager oder Fachjurist heranzieht, kann sich vor teuren und lästigen Fehlentscheidungen bewahren. Gesamtbewertung: Unverzichtbares Handwerkszeug für die Immobilienwirtschaft.

Hartmut Glenk, Direktor,
Institut für Genossenschaftswesen
und Bankwirtschaft (IGB), Siegen/Berlin

Dieser Artikel ist urheberrechtlich geschützt. Die rechtliche Freigabe ist für den Abonnenten oder Erwerber ausschließlich zur eigenen Verwendung.
Helmut Richardi Verlag GmbH