

Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht

Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht. Hrsg. von Thomas Hannemann und Michael Wiegner. 3., überarb. Auflage. – München, Beck 2010. LIV, 1873 S., geb. Euro 138,—. ISBN: 978-3-406-57444-3.

Vors. Richter am LG Dr. Werner Hinz, Itzehoe

Auch in der dritten Auflage hat sich das Werk zum Ziel gesetzt, dem Anwalt neben einer Vermittlung der materiellen und prozessualen Grundlagen des Mietrechts Hinweise zur Annahme und Durchführung des Mandats, zu Haftungsrisiken sowie zu Kosten und Gebühren zu geben und dadurch die tägliche Fallbearbeitung zu unterstützen. Das gelingt den Autoren erneut durch eine aufgelockerte Darstellung mit vielen grau unterlegten Praxistipps, Formulierungsvorschlägen und taktische Überlegungen. Gegenüber den Voraufgaben ist eine wesentliche konzeptionelle Änderung erfolgt: die Beschränkung auf das Wohnraummietrecht wurde abgegeben; im Teil B erfährt das Gewerberaummietrecht eine ausführliche Behandlung, in den Teilen C und D schließen sich geraffte Darstellungen der Pacht und des Immobilienleasings an. Die neuen Kapitel umfassen 637 von 1826 Textseiten und bilden damit mehr als ein Drittel des Gesamtinhalts.

Die beiden großen Kapitel zum Wohn- und Gewerberaummietrecht beginnen jeweils mit allgemeinen Abschnitten zum anwaltlichen Mandat. Ihnen vorangestellt sind ausführliche Checklisten, die dem Anwalt einen schnellen Zugriff auf einzelne Probleme und darüber hinaus die Kontrolle ermöglichen, ob seine Beratung alle wesentlichen Gesichtspunkte umfasst hat. Das ist sicher nicht nur für den anwaltlichen Neueinsteiger von Interesse. Die Abschnitte enden jeweils mit einer kurzen Zusammenstellung der bedeutendsten anwaltlichen Haftungsrisiken.

Bei der Behandlung der Verwertungskündigung (§ 573 II Nr. 3 BGB) stellt *Schönleber* die Leitlinie des *BVerfG* komprimiert und praxisgerecht dar (§ 28 Rdnr. 480). Sehr treffend weist er auf die Diskrepanz zwischen der mitunter recht großzügigen Rechtsprechung des *BVerfG* und der vielfach rigiden Praxis der Instanzgerichte hin (§ 28 Rdnrn. 487, 495). Die grundlegende Entscheidung des *BGH* vom 28. 1. 2009 (NJW 2009, 1200), die im Volltext erst kurz vor dem Manuskriptabgabetermin vorgelegen haben dürfte, hat der Autor noch mit eingearbeitet (§ 28 Rdnr. 495). Auch das Urteil vom 16. 1. 2008 (*BGH*, NZM 2008, 281) wird thematisiert. Vielleicht hätte noch ein Hinweis auf die bedeutsame Aussage bei Rdnr. 23 zum Verkauf eines bereits im vermieteten Zustand erworbenen Objekts erfolgen können. Das Sonderkündigungsrecht bei Einliegerwohnraum (§ 573a BGB) bearbeitet *Schönleber* ebenfalls pointiert unter Berücksichtigung der aktuellen *BGH*-Rechtsprechung (*BGH*, NZM 2008, 682). Sehr wertvoll sind auch hier die Praxistipps, etwa zu den Möglichkeiten der Kündigungskombination im Hinblick auf potenzielle Härtegründe des Mieters nach § 574 BGB (§ 28 Rdnr. 530).

Sehr sorgfältig und detailliert behandelt *Hannemann* den Zeitmietvertrag (§ 29 Rdnrn. 1ff.); auch bislang wenig diskutierte Probleme, wie etwa die Höchstdauer (Rdnrn. 111ff.) oder die Zulässigkeit einseitiger Mieterhöhungen (Rdnrn. 119ff.) bespricht er ausgiebig. Die Tipps zur vorzeitigen Lösung des Mieters aus einer langen Vertragsbindung (§ 29 Rdnrn. 137ff., 142ff.) sollte jeder Anwalt beherzigen. Indes könnten die Ausführungen zum alten Recht (§ 29 Rdnrn. 32ff., 74ff.) in der nächsten Auflage gestrafft werden. Insbesondere die vor dem 1. 9. 2001 abgeschlossenen qualifizierten Zeitmietverträge nach § 564c II 2 BGB dürften dann angesichts der seinerzeit zulässigen Höchstdauer von fünf Jahren keine praktische Bedeutung mehr haben. Zu lang ist auch die in § 29 Rdnrn. 96ff. dargestellte Genese des Kündigungsausschlusses seit der Mietrechtsreform.

Der *BGH* hat die grundlegenden Fragen hierzu weitgehend geklärt. Angesichts der praktischen Ausrichtung des Werks hätte sich eine pointierte Darstellung der Rechtsprechung angeboten, wie sie in Rdnr. 110a für die ab 2005 ergangenen Entscheidungen dann auch erfolgt ist.

Ausgesprochen gut gelungen ist auch der von *Nies* bearbeitete Abschnitt über die Werkwohnung (§ 33 Rdnrn. 57ff.). Neben einer Behandlung der mietrechtlichen Probleme in ihrer gesamten Bandbreite, erfahren auch die vielfältigen Bezüge zum Arbeitsrecht eine eingängige Darstellung. Hier zeigt sich, dass der Autor in beiden Rechtsgebieten bestens zu Hause ist. Aus dem neu hinzu gekommenen Teil zum Gewerberaummietrecht darf noch auf die sehr problemorientierte Darstellung des Konkurrenzschutzes von *Lehr* hingewiesen werden (§ 55 Rdnrn. 1ff.). An dieser Schnittstelle von Miet- und Wettbewerbsrecht sind noch viele Fragen ungeklärt. Das nimmt der Autor zum Anlass, die derzeit dominierende OLG-Rechtsprechung nicht nur zu referieren, sondern vielfach kritisch zu hinterfragen (beispielhaft *OLG Schleswig*, NZM 2000, 1008 bei § 55 Rdnrn. 95ff.). Angesichts des begrenzten Raumes konnten naturgemäß nicht sämtliche Autoren des vorliegenden Werks gewürdigt werden. Doch so viel kann noch gesagt werden: Wo auch immer man das Münchner Anwaltshandbuch Mietrecht aufschlägt, findet man eine fundierte Darstellung der praxisrelevanten Probleme auf sprachlich und methodisch höchstem Niveau.