

Partner im Gespräch 92

Vertragsgerechte Qualität von Wohn- und Gewerberaum

Mietrechtsreform 2012

von

Evangelischen Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis

1. Auflage

Vertragsgerechte Qualität von Wohn- und Gewerberaum – 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 2012

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 406 63779 7

beck-shop.de

Partner im Gespräch

herausgegeben vom
Evangelischen Bundesverband für Immobilienwesen
in Wissenschaft und Praxis

Band 92

beck-shop.de

beck-shop.de

Vertragsgerechte Qualität von Wohn- und Gewerberaum

Mietrechtsreform 2012

31. Mietrechtstage

herausgegeben vom

**Evangelischen Bundesverband für Immobilienwesen
in Wissenschaft und Praxis**



Verlag C.H. Beck München 2012

beck-shop.de

Zitiervorschlag: Autor, PiG 92, Seite ...

www.beck.de

ISBN 978 3 406 63779 7

© 2012 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)

Vorwort

Die 31. Mietrechtstage – Partner im Gespräch – des ESWiD Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis fanden vom 25. bis 27. April 2012 in Rosenheim statt. Der vorliegende 92. Band der Publikationsreihe „Partner im Gespräch“ umfasst alle Vorträge dieser Veranstaltung.

Über 250 Teilnehmer widmeten sich bei den 31. Mietrechtstagen dem Generalthema „Vertragsgerechte Qualität von Wohn- und Gewerberaum“. In acht Vorträgen wurde insbesondere das Spannungsfeld bei Abweichungen zwischen vertraglicher Regelung und tatsächlichen Gegebenheiten beleuchtet. Wobei die tatsächlichen Gegebenheiten sich während der Vertragslaufzeit deutlich verändern können und damit zu erheblichen Problemen bei der Vertragserfüllung führen.

Weitere vier Vorträge waren den aktuellen Problemen des Mietrechts gewidmet mit so unterschiedlichen Themen, wie Wohnungszuweisung nach der Scheidung, Wirtschaftlichkeitsgrundsatz bei Betriebskostenabrechnung und aktuelle Informationen zur geplanten Mietrechtsreform. Und wie jedes Jahr erfolgte hier der Bericht über höchstrichterliche Entscheidungen direkt aus dem BGH durch Dr. Karin Milger, Richterin am Mietrechtssenat des BHG.

Ein Nachmittag der 31. Mietrechtstage war vier Arbeitsgruppen vorbehalten mit den Themen Technik für Kaufleute und Rechtsanwälte, Verkehrssicherung – Facilitymanagement, Persönlichkeit – Führung sowie Teilnehmer fragen – Referenten antworten. Die Vorträge der Arbeitsgruppen zu den Themen „Altengerechtes Bauen von Wohnanlagen“, „Führungskompetenz erweitern“ und „Erfolgreich Vermietpflichten auf Dritte übertragen“ finden sich ebenfalls in dieser Publikation.

Neben all den juristischen Vorträgen und Diskussionen konnten sich die Teilnehmer aber auch entspannen und die Kontakte untereinander pflegen. Wer sich sportlich betätigen wollte konnte am 4. bayerischen Teppichcurlingturnier teilnehmen, das dieses Jahr von der Seniorensportgruppe aus Berlin-Wedding ausgetragen wurde und ein kurzweiliger Festabend mit einer modernen Ball-Jonglage-Performance sorgte für die nötige Entspannung.

Hochkompetente, engagierte Referenten und Referentinnen sowie das gesamte Programm überzeugten die Teilnehmer, so dass sie die Veranstaltung überdurchschnittlich gut bewerteten.

Nürnberg, im Mai 2012

Herausgeberin

Dagmar Reiß-Fechter

Rechtsanwältin

für ESWiD Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis e.V.

beck-shop.de

Inhaltsverzeichnis

Hubert Blank

Die geschuldete Beschaffenheit des Mietraums 1

Prof. Dr. Peter Derleder

Anpassungspflichten des Vermieters von Wohn- und Gewerberaum 13

Ruth Breiholdt

Sicherheit der Mieträume 29

Prof. Dr. Friedemann Sternel

Gemeinschaftsflächen als Vertragsgegenstand 47

Dr. Beate Flatow

Vermieterpflichten bei Lärmbelästigung 63

Prof. Dr. Martin Häublein

Mietflächen und Beschaffenheitsvereinbarung 81

Dr. Ulf Börstinghaus

Flächenabweichung und ihre Auswirkung auf die Miethöhe 105

Dr. Arnold Lehmann-Richter

Flächenabweichung und ihre Auswirkung auf die Abrechnung der Betriebskosten 115

Dr.-Ing. Thomas Jocher

**„ready“ – vorbereitet für altengerechtes Wohnen
Zwischenbericht eines Forschungsvorhabens** 133

Dr. Marion Duparré

**Führungskompetenz erweitern – Forschung und Praxis zur Motivierung der
Mitarbeiterschaft** 139

Jörg Schielein, LL. M.

Verkehrssicherungspflichten in der Wohnungswirtschaft 145

Konstantin Riesenberger

**Altengerechtes Bauen von Wohnanlagen zwischen technischen Rechtsnormen
und Wirtschaftlichkeit** 149

Dr. Isabell Götz

Wohnungszuweisung nach der Scheidung 157

Prof. Dr. Markus Artz

Wirtschaftlichkeitsgrundsatz bei Betriebskostenabrechnung – Konsequenzen aus der BGH-Entscheidung vom 6. 7. 2011, VIII ZR 340/10 173

Rechtsanwalt Norbert Eisenschmid

Mietrechtsreform 2012 – Ausgewählte Schwerpunkte – 179

Dr. Karin Milger

Aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs 189