

# Vermietung in Zeiten der Mietpreisregelung

2021  
ISBN 978-3-406-75501-9  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](http://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

## Partner im Gespräch

herausgegeben vom

eid – Evangelischer Immobilienverband Deutschland

Band 110

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# **Vermietung in Zeiten der Mietpreisregulierung**

**39. Mietrechtstage**

herausgegeben vom

**eid – Evangelischer Immobilienverband  
Deutschland**  
**beck-shop.de**  
**DIE FACHBUCHHANDLUNG**  
2021



Zitievorschlag: *Autor* PiG 110 (2021), Seite



[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 75501 9

© 2021 Verlag C.H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Satz, Druck und Bindung: Druckerei C.H. Beck Nördlingen  
(Adresse wie Verlag)  
Umschlaggestaltung: fernlicht kommunikationsgestaltung, Gauting



Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

## **Vorwort**

Spätestens seit dem Bundestagswahlkampf 2013 hat das Thema „Regulierung der Miethöhe“ gewissermaßen Dauerkonjunktur. Dabei geht es nicht nur um die Be standsmiete, deren Erhöhung das Gesetz in gewissen, schon lange regulierten Grenzen vorsieht, sondern auch um die Miethöhe bei Abschluss des Vertrages. Seit 2015 gibt es im BGB die „Mietpreisbremse“, die 2020 unter verschärfenden Anpassungen bis 2025 verlängert wurde. Dem Land Berlin ging das nicht weit genug, weshalb es einen deutlich schärferen „Mietendeckel“ verabschiedete. U.a. diese bereits Mitte 2019 vom Berliner Senat beschlossene Maßnahme war der Anlass für den eid Evangelischer Immobilienverband Deutschland e.V., das Thema in den Mittelpunkt der Berchtesgadener Tagung des Jahres 2020 zu stellen. Diese Tagung fiel dann zwar der Pandemie zum Opfer (der damals als Eröffnungsreferat geplante Beitrag von *Heusch* ist in NZM 2020, 357 publiziert), das Thema jedoch blieb und bleibt virulent. Daher widmeten sich die Ende April 2021 – nolens volens online – abgehaltenen 39. Mietrechtstage ungeachtet der zeitlichen Verzögerung dem aktuellen Thema **Vermietung in Zeiten der Mietpreisregulierung**. Wenig zuvor und aus Sicht der betroffenen Referate gerade noch rechtzeitig hatte das BVerfG erkannt, dass der Berliner „Mietendeckel“ verfassungswidrig und nichtig ist. In diesem Band, der die – teils noch einmal aktualisierten – Verschriftlichungen der gehaltenen Vorträge enthält, findet sich diese Entwicklung daher bereits wieder.

Behandelt werden ferner die Auswirkungen der „Mietpreisbremse“ ebenso wie die Mieterhöhungen im Bestand (Stichworte: Ortsüblichkeit und Modernisierung). Auch das Betriebskostenrecht wurde unter dem Blickwinkel der Mietenbegrenzung betrachtet. Jenseits unseres Generalthemas ging es, wie gewohnt, ferner um sonstige aktuelle Entwicklungen in Rechtsprechung, Gesetzgebung und – ganz konkret – in Bezug auf Mietkautionen.

Referiert haben die Vizepräsidentin des AG Dr. *Beate Flatow*, die Vorsitzende Richterin am Landgericht *Astrid Siegmund*, der Richter am AG Dr. *Sven Caspers*, Richterin am AG *Nelli Schreiber* und der Vorsitzende Richter am LG a.D. Prof. Dr. *Friedemann Sternel*, ferner die Professoren Dres. *Martin Häublein*, *Jürgen Kühling* und *Arnold Lehmann-Richter*, der Rechtsanwalt und Notar Dr. *Michael Schultz*, die Rechtsanwältin *Henrike Butenberg* sowie der Justiziar *Stefan Bentrop*. Der eid ist allen Beteiligten, insbesondere der Moderatorin, Rechtsanwältin Ruth Breiholdt, zum Dank verpflichtet für eine interessante Tagung und den anregenden Gedankenaustausch mit den Gästen der Veranstaltung.

Berlin, im Sommer 2021

Ihr Prof. Dr. Martin Häublein  
Stellvertretender Präsident des eid und Professor an der Universität Innsbruck,  
als Herausgeber für den eid Evangelischer Immobilienverband Deutschland e.V.

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	v
<i>Prof. Dr. Jürgen Kühling, LL. M.</i>	
<b>Mietpreisbegrenzungen und Eigentumsgarantie</b> .....	1
<i>Astrid Siegmund</i>	
<b>Aktuelle (Anwendungs-)Probleme der „Mietpreisbremse“</b> .....	23
<i>Dr. Michael Schultz</i>	
<b>Mietpreisüberhöhung, Mietwucher und Mietendeckel</b> .....	43
<i>Nelli Schreiber</i>	
<b>Beschränkung durch das Recht der Kostenmiete</b> .....	55
<i>Dr. Beate Flatow</i>	
<b>Die Ermittlung der ortsüblichen Miete</b> .....	69
<i>Henrike Butenberg</i>	
<b>Durchführung der Vergleichsmieterhöhung</b> .....	87
<i>Prof. Dr. Friedemann Sternel</i>	
<b>Modernisierungshemmnisse durch Mietpreisrecht</b> .....	109
<i>Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter</i>	
<b>Begrenzung der Miete durch das Betriebskostenrecht</b> .....	129
<i>Prof. Dr. Martin Häublein</i>	
<b>Die mietrechtliche Rechtsprechung des BGH im vergangenen Jahr</b> .....	135
<i>Dr. Sven Caspers</i>	
<b>Die Mietkaution in der Wohn- und Geschäftsraummiete</b> .....	151
<i>Stefan Bentrop</i>	
<b>Gesetzgebungsupdate</b> .....	167

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG