

Inhaltsübersicht

| | |
|--|------|
| Vorwort | V |
| Inhaltsverzeichnis | IX |
| Tabellenverzeichnis | XIII |
| Abbildungsverzeichnis | XV |
| Abkürzungsverzeichnis | XVII |
| | |
| <i>Teil I: Quantitative Rechtsvergleichung</i> | 1 |
| § 1 Einleitung | 3 |
| § 2 Funktion und Nutzen quantitativer Rechtsvergleichung | 7 |
| § 3 Methode quantitativer Rechtsvergleichung | 29 |
| § 4 Ausgangsszenario der Simulation | 65 |
| | |
| <i>Teil II: Qualitativer Rechtsvergleich</i> | 71 |
| § 5 Überblick | 73 |
| § 6 Schutzzumfang und Umgehungsmöglichkeiten | 87 |
| § 7 Mietzins | 111 |
| § 8 Kündigungsschutz | 177 |
| § 9 Quantitativer Vergleich/Simulation | 295 |
| | |
| Zusammenfassung | 309 |
| English Summary | 319 |
| Literaturverzeichnis | 325 |
| Gesetzesregister | 345 |
| Entscheidungsregister | 351 |
| Personenregister | 359 |
| Sachverzeichnis | 361 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---------------------------------|------|
| Vorwort | V |
| Inhaltsverzeichnis | IX |
| Tabellenverzeichnis | XIII |
| Abbildungsverzeichnis | XV |
| Abkürzungsverzeichnis | XVII |

Teil I:

Quantitative Rechtsvergleichung

| | |
|---|----|
| § 1 <i>Einleitung</i> | 3 |
| § 2 <i>Funktion und Nutzen quantitativer Rechtsvergleichung</i> | 7 |
| I. Rechtsvereinheitlichung und -harmonisierung | 7 |
| II. Rechtsarbitrage, Rechtswettbewerb und Risikogewichtung | 13 |
| III. Ökonometrische Nutzung | 17 |
| IV. Wissenschaftstheoretische Einordnung | 20 |
| § 3 <i>Methode quantitativer Rechtsvergleichung</i> | 29 |
| I. Stand der Forschung | 29 |
| II. Auswahl des Rechtsgebietes | 30 |
| III. Auswahl der Rechtsordnungen | 33 |
| IV. Auswahl der Problemkreise | 35 |
| 1. Problemkreise als Variablen | 35 |
| 2. Regeln oder Ereignisse als Variablen/ Abhängigkeit der Variablen | 44 |
| 3. Anzahl der Variablen/Reduktionismus | 47 |
| V. Erfassung ausländischen Rechts | 48 |
| VI. Entscheidungstheorie und ökonomische Analyse des Rechts | 53 |
| VII. Kodierung und Gewichtung | 58 |
| § 4 <i>Ausgangsszenario der Simulation</i> | 65 |

Teil II:

Qualitativer Rechtsvergleich

| | | |
|-----|--|-----|
| § 5 | Überblick | 73 |
| | I. Deutschland | 73 |
| | II. England | 75 |
| | III. Frankreich | 81 |
| § 6 | Schutzumfang und Umgehungsmöglichkeiten | 87 |
| | I. Wohnraum | 88 |
| | II. Umgehungsmöglichkeit: Nebenräume | 95 |
| | III. Erstwohnung | 97 |
| | IV. Geringe persönliche Prägung der Wohnung | 98 |
| | V. Insbesondere: Möblierte und Einliegerwohnungen | 102 |
| | VI. Umgehungsmöglichkeit: Gewerbliche Weitervermietung | 105 |
| | VII. Neubauten/Sanierungen | 106 |
| | VIII. Luxuswohnungen und Niedrigzinswohnungen | 106 |
| | IX. Algorithmen zum Anwendungsbereich | 108 |
| § 7 | Mietzins | 111 |
| | I. Vergleichsmaßstab | 113 |
| | 1. Verhältnis zur Marktmiete | 113 |
| | 2. Methode der Ermittlung | 116 |
| | 3. Sicherstellung der Sachkunde (Institutioneller Rahmen) | 116 |
| | 4. Kriterien der Einteilung/Vergleichsmerkmale | 119 |
| | 5. Flexibilität im Einzelfall | 123 |
| | 6. Prozessuale Rolle/Beweiswert/Entlastung der Justiz | 124 |
| | 7. Geographische Erstreckung des Schutzgebiets | 125 |
| | II. Neu- und Altmietter: Schutz der Allgemeinheit vor sozialer Segregation (Mietzinsniveau) (Typ E) | 128 |
| | 1. Regulierung der Neumieten | 129 |
| | 2. Vertrauensschutz | 132 |
| | a) Vertrauen auf Bestand des vorherigen Mietzinses | 132 |
| | b) Vertrauensschutz i. R. d. Rückzahlungsanspruches | 133 |
| | 3. Regulierung der Bestandsmieten | 133 |
| | 4. Ausnahmen bei im Voraus vereinbarter Erhöhung | 139 |
| | III. Neu- und Altmietter: Schutz des Mieters vor <i>overshooting</i> (Typ D) | 141 |
| | IV. Neu- und Altmietter: Schutz des Mieters vor Monopolstellung des Vermieters (Schutz aller Mieter vor höherer als Marktmieten) und Wissensvorsprung des Vermieters (Typ C) | 141 |
| | V. Bestandsmieten: Schutz des Mieters vor höherem Marktniveau (Schutz von Bestandsmietern vor höherer Miete wegen höherer Nachfrage) (Typ B) | 145 |

| | | |
|-------|--|-----|
| VI. | Bestandsmieten: Schutz des Mieters vor Transaktionskosten (Schutz gegen Mietentwicklung bei Bestandsmieten (Typ A)) . . . | 146 |
| VII. | Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestands | 150 |
| | 1. Neuvermietung | 150 |
| | 2. Bestandsmieter | 151 |
| | 3. Art und Umfang der Arbeiten | 152 |
| VIII. | Verfahren und Rechtsschutz | 158 |
| | 1. Schutz des Mieters durch Information | 159 |
| | 2. Rechtsschutz des Mieters und Vermieters | 160 |
| IX. | Umgehungsmöglichkeit: Nebenkosten | 162 |
| X. | Sonderzahlungen des Mieters | 167 |
| XI. | Algorithmen zum Mietzins (Wirkung des Ereignisses) | 168 |
| § 8 | <i>Kündigungsschutz</i> | 177 |
| I. | Beendigung aus Gründen in der Sphäre des Vermieters | 177 |
| | 1. Berechtigte Rückerlangungsinteressen des Vermieters | 177 |
| | a) Wille des Vermieters | 178 |
| | b) Eigenbedarf | 186 |
| | aa) Eigenbedarf im laufenden Vertrag | 186 |
| | bb) Befristung wegen Eigenbedarfs | 193 |
| | c) Bauliche Veränderungen | 195 |
| | aa) Kündigung wegen baulicher Veränderungen | 195 |
| | bb) Befristung wegen baulicher Veränderungen | 199 |
| | d) Veräußerung an Dritte | 200 |
| | aa) Kündigung/Ende des Besitzrechts wegen Eigentü- merwechsels | 200 |
| | (1) <i>Emptio non tollit locatum</i> | 200 |
| | (2) Kündigungsschutz bei Veräußerung | 203 |
| | (3) Schutz des Erwerbers | 208 |
| | bb) Befristung wegen Eigentümerwechsels | 211 |
| II. | Beendigung wegen Gründen in der Sphäre des Mieters | 212 |
| | 1. Ausstehende Gegenleistung des Mieters | 213 |
| | a) Umfang des Vertragsbruchs | 213 |
| | b) Verschulden | 220 |
| | c) Warnung des Mieters | 221 |
| | d) Heilungsmöglichkeiten | 222 |
| | 2. Schutz der Informationsrechte des Vermieters durch Zutritt | 226 |
| | 3. Untervermietung/(Teil-)Überlassung an Dritte | 230 |
| | 4. Unerlaubte gewerbliche Nutzung | 234 |
| | 5. Nichtdurchführung von Erhaltungsmaßnahmen | 236 |
| | 6. Unerlaubte Veränderungen | 239 |
| | 7. Schutz vor Verletzung des Hausfriedens durch den Mieter | 241 |
| | 8. Insbesondere: Unerlaubte Tierhaltung | 246 |
| III. | Staatliche Kontrolle der Einhaltung der Kündigungsvoraussetzungen | 247 |
| | 1. (Vor-)gerichtliches Verfahren | 248 |

| | |
|---|-----|
| 2. Gerichtliches Verfahren | 252 |
| 3. Schnellverfahren auf Prüfungsebene | 256 |
| 4. Räumungsverfahren | 257 |
| IV. Besonderer Bestandsschutz trotz Rückerlangungsinteresses | 266 |
| 1. Vermeidung von Obdachlosigkeit | 266 |
| 2. Schutz vor Gefahren des Umzugs selbst/Gesundheitsgefährdung/hohes Alter/Suizidgefahr | 270 |
| V. Fortsetzung trotz Vertragsendes und Entschädigung | 276 |
| VI. Gerichtliche Zuständigkeit | 279 |
| VII. Algorithmen zum Kündigungsschutz (Wahrscheinlichkeit eines Ereignisses) | 280 |
| § 9 <i>Quantitativer Vergleich/Simulation</i> | 295 |
| Zusammenfassung | 309 |
| English Summary | 319 |
| Literaturverzeichnis | 325 |
| Gesetzesregister | 345 |
| Entscheidungsregister | 351 |
| I. Deutschland | 351 |
| II. England und Wales | 353 |
| III. Frankreich | 354 |
| IV. Andere Rechtsordnungen | 357 |
| Personenregister | 359 |
| Sachverzeichnis | 361 |