

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 Altm Mieter: 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 Altm Mieter: Schutz des Mieters vor <i>overshooting</i> (Typ D)	141
	IV. Neu- und Altm Mieter: 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