

Mietrecht

Prof. Dr. Friedemann Stornel, Vors. Richter am LG Hamburg a.D.

Kompakt-Seminar

Aktuelles Mietrecht – Fragen und Probleme aus der Rechtsprechung 2018

18.12.2018: 14:00 bis ca. 18:00 Uhr ■ **Bescheinigung** nach § 15 FAO für FA Miet- u. Wohnungseigentumsrecht

Wie schon in den vergangenen Jahren ist auch für dieses Jahr festzuhalten, dass fernab von der mietenpolitischen Diskussion etwa um die Mietpreisbremse die für die Praxis wichtige mietrechtliche Entwicklung maßgeblich durch die Rechtsprechung vorgebracht wird. Einerseits wirken die „Leuchtturmentscheidungen“ des BGH insbesondere zur Gewährleistung bei Lärmstörungen und zur Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Wohnungsmieter fort und werden von den Instanzgerichten hinterfragt. Andererseits muss das breite Spektrum weiterer praxiswichtiger Fragen, das ebenfalls Gegenstand der Rechtsprechung ist, beachtet werden. Aus Gründen der Aktualität, aber auch wegen des Erfordernisses einer inhaltlichen Begrenzung beschränkt sich die Themenauswahl auf im Jahre 2018 veröffentlichte Rechtsprechung. Die Auswahl steht – wie in jedem Jahr – unter dem Vorbehalt der Aktualisierung bis zum Seminarbeginn.

Prof. Dr. Friedemann Stornel

einer der führenden Mietrechtler
Deutschlands

1. Vertrag – Vertragsgestaltung – Vertragseintritt

Gesetzliche Schriftform bei langfristigen Verträgen: gehört zur Schriftformwahrung der Austausch der Vertragsurkunden dazu? – Muss eine auf mehrere Jahre bezogene Verlängerungsoption in einem langfristigen Mietvertrag in Schriftform ausgeübt werden oder kann Telefax genügen? – Miete oder Pacht: die Photovoltaikanlage auf fremdem Dach – welche Kündigungsfristen gelten? – Rechtsfolgen bei Doppelvermietung: „wer zuerst kommt, mahlt zuerst“? – Ist ein Mieterwechsel durch bloße Umfirmierung zulässig?

2. Mietgebrauch

„Überlassung zur Nutzung“ (z.B. Einbauküche oder Auslege ware): bloße Leihe oder doch Miete wegen Umgehung der unabdingbaren Minderungsbefugnis? – Hundebaltung in der vermieteten ETW: Anspruch des Mieters auf Erlaubnis trotz entgegenstehenden Beschlusses der WE-Versammlung? – Erstreckt sich die vertragliche Verkehrssicherungspflicht des Vermieters gegenüber dem Mieter auch auf den öffentlichen Grund vor dem Mietgrundstück, selbst wenn den Vermieter dort keine Anliegerpflichten (hier: Wintendienst) treffen? – Wie und mit welchen Rechtsfolgen sind Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters von erheblichen baulichen Veränderungen der Mietsache abzugrenzen?

3. Gewährleistung – Vertragsstörungen

Neues zur Minderung wegen Bau- und Straßenbaulärm in der Nachbarschaft und Beweislast (Abgrenzungen zum „Bolzplatzurteil“ des BGH)? – Liegt ein Mietmangel vor, wenn eine Modernisierungsmaßnahme des Vermieters als solche zu Gebrauchsnachteilen gegenüber dem früheren Zustand führt (oder wird durch die Modernisierung die „Sollbeschaffenheit“ neu bestimmt)? – Was muss ein Mieter darlegen, der sich auf eine Mietminderung wegen (massiver) Feuchtigkeitsschäden beruft? Schadensersatzanspruch des Vermieters: wann muss dem Mieter eine Frist zur Schadensbeseitigung gesetzt werden? – Ausweg aus der Schadenshaftung: Plausibilitätskontrolle? – Wann verjährt der Anspruch des Vermieters auf Unterlassung von vertragswidriger Nutzung?

4. Miete – Mietsicherheiten – Betriebskosten

Neues zur Zulässigkeit und Schlüssigkeit von (Miet-)Saldoklagen: Wie werden Teilleistungen auf Mietrückstände verrechnet? – Konkludente Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung durch wiederholte vorbehaltlose Zahlung trotz Schriftformklausel? – Anforderungen an die Änderungserklärung bei Indexmieten? Gelten Verwertungsbeschränkungen der Mietsicherheit auch nach Beendigung des Mietverhältnisses fort? – Welche Auswirkungen haben „Fallen“ in der Bürgschaftserklärung auf die Kautionsabrede? – Vermieterpfandrecht an Fahrzeugen des Mieters bei Entfernung vom Mietgrundstück? Neues zur Flächenberechnung bei der Betriebskostenabrechnung? – Datenschutz und Beleginsicht in fremde Verbrauchsdaten? – Anspruch des Mieters auf Rückerstattung von Betriebskostenvorauszahlungen bei unterlassener Abrechnung?

→ Fortsetzung nächste Seite

Forts. Sternel, Aktuelles Mietrecht – Fragen und Probleme aus der Rechtsprechung 2017

5. Kündigung und Vertragsbeendigung

Konkludente Kündigung durch bloßes Räumungsverlangen? – Erweiterter Kündigungsschutz von Endmiethern bei Zwischenvermietung im Interesse des Zwischenmieters? – Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen drohender finanzieller Leistungsunfähigkeit? – Voraussetzungen für eine Eigenbedarfskündigung nach Veräußerung an eine GbR zugunsten eines Gesellschafters? – Unter welchen Voraussetzungen kann der Gewerberaummietter den Räumungsanspruch nach fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzugs abwenden? – Ist bei Zahlungsverzug des Wohnraummietters eine mit der fristlosen Kündigung hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung noch zulässig? – Wie ist der Mietausfallschaden bei vorzeitiger Mietbeendigung zu berechnen?

6. Vertragsabwicklung

Kann der Veräußerer nach Eigentumsumschreibung einen von ihm begonnenen Räumungsrechtsstreit gegen den Mieter im eigenen Namen weiterführen? – Räumungsverfügung gegenüber Dritten bei der Gewerberaummiete: Angleichung an die Rechtslage bei der Wohnraummiete? – Wie wirken sich Mängel am Mietobjekt auf die Höhe der Nutzungsentschädigung aus? – Ist die Übertragung von laufenden Schönheitsreparaturen auch bei Übergabe einer renovierten Wohnung (noch) zulässig? – Verpflichtet eine Formulklausel in einem Gewerberaummietvertrag, nach der die Räume bei Mietende „in bezugsfertigen Zustand“ zurückzugeben sind, den Mieter zu einer Schlussrenovierung? – Können Beginn und Verlängerung der kurzen Verjährungsfristen bei der Wohnraummiete formularmäßig verändert werden?

Aktualisierungen aus Anlass neuester Rechtsprechung bis zum Seminarbeginn bleiben vorbehalten.

Prof. Dr. Friedemann Sternel

einer der führenden Mietrechtler Deutschlands

Neuer Veranstaltungsort:

Eden Hotel Wolff,
Arnulfstraße 4, 80335 München

→ direkt gegenüber dem Hauptbahnhof

Teilnahmegebühr Kompakt-Seminar (4 Fortbildungsstunden):

für DAV-Mitglieder: € 135,00 zzgl. MwSt (= € 160,65)

für Nichtmitglieder: € 158,00 zzgl. MwSt (= € 188,02)

In der Gebühr eingeschlossen: Seminarunterlagen und Getränke

Anmeldung per Fax: **089 55 26 33 98** (MAV GmbH)

MAV GmbH
MAV Seminare
Garmischer Straße 8 / 4. OG
80339 München

Kunden-Nummer: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Titel/Name/Vorname: _____

Kanzlei/Firma: _____

Straße: _____

PLZ/Ort: _____

Telefon/Fax: _____

eMail: _____

Ich bin Mitglied des DAV [] ja [] nein

DAV-Mitglieds-Nr. _____

Rechnung an [] mich [] die Kanzlei

Das Programm möchte ich [] digital [] als Heft (Papier)

Hiermit melde ich mich gemäß den Teilnahmebedingungen (→ Seite 3) an für das Seminar

| **Sternel, Aktuelles Mietrecht – Fragen und Probleme ...** | 18.12.2018: 14.00 Uhr | € 160,65 / € 188,02 *)

*) Preise inkl. MwSt für Mitglieder des DAV / für Nichtmitglieder **Veranstaltungsort und Wegbeschreibung: → Seite 3**

Veranstaltungsort

Eden Hotel Wolff

Arnulfstraße 4,
80335 München
→ direkt gegenüber: der Hauptbahnhof

MVV

Bahnhof Nordseite: Haltestelle vor dem Hotel

–S1 bis S8
–Straßenbahnen: 16, 17

Bahnhofsvorplatz (ein paar Schritte vom Hotel entfernt):

–U1, U2
–Straßenbahnen: 19, 20, 21
–Bus: 58

Bahnhof Südseite (kürzester Weg durch die Bahnsteighalle):

–U4, U5

Teilnahmegebühr

– für DAV-Mitglieder:

Kompaktseminar: € 118,00 zzgl. MwSt (= € 140,42)
Intensivseminar: € 210,00 zzgl. MwSt (= € 249,90)

– für Nichtmitglieder:

Kompaktseminar: € 138,00 zzgl. MwSt (= € 164,22)
Intensivseminar: € 250,00 zzgl. MwSt (= € 297,50)

In der Gebühr jeweils eingeschlossen: Seminarunterlagen, Getränke

Teilnahmebedingungen

Anmeldungen werden mit Eingang der schriftlichen Anmeldung verbindlich. Die Plätze bei allen Seminaren sind begrenzt. Es gilt die Reihenfolge der Anmeldungen.

Die Übertragung der Teilnahmeberechtigung ist möglich, sofern uns Name und Anschrift des Ersatzteilnehmers umgehend mitgeteilt werden. Macht der Anmelder von seinem Übertragungsrecht keinen Gebrauch, ist die Teilnahmegebühr auch dann zu zahlen, wenn der Anmelder seine Anmeldung zurückzieht oder am Seminar nicht teilnimmt.

Bei Absagen länger als zwei Wochen vor Veranstaltungsbeginn wird dem Anmelder lediglich eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von € 25,00 zzgl. MwSt. (= € 29,75) in Rechnung gestellt.

Änderungen: Wird das Seminar kurzfristig abgesagt, verschoben oder in einen anderen Veranstaltungsraum verlegt, sind Ansprüche daraus ausgeschlossen.

Bezahlung: Nach dem Seminar erhalten Sie von uns eine Rechnung. Bitte fügen Sie der Anmeldung keinen Scheck bei, bezahlen Sie erst nach Erhalt der Rechnung.

Fragen, Wünsche

MAV GmbH

Telefon 089. 55 26 32 37 | info@mav-service.de

→ MAV GmbH: ein Unternehmen des Münchener Anwaltvereins

Sitz: München – Gerichtsstand: München | Amtsgericht München, HRB 152 648 – Geschäftsführerin: Angela Baral

Schweitzer Sortiment oHG – Sitz München: Lenbachplatz 1, 80333 München | Amtsgericht München, HRA 51973

