

# Online-Seminar: Mietrecht

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

**Kompakt-Seminar**

## Aktuelles Mietrecht 2020

15.12.2020: 14.00 bis ca. 18.00 Uhr **Live-Online-Seminar** ■ **Bescheinigung** nach § 15 FAO FA Miet- u. Wohnungseigentumsrecht

Trotz Corona-Pandemie und der Sorge um die Mietenentwicklung liegt der Schwerpunkt der mietrechtlichen Rechtsprechung auf der Lösung praxiswichtiger Alltagsfragen der beteiligten Wirtschaftskreise. Das gilt u.a. für den Bereich der Gewährleistung, der Betriebskostenabrechnung oder der Schönheitsreparaturen. Überdies setzt sich die Tendenz insbesondere in der Rechtsprechung des BGH fort, formale Erfordernisse zugunsten der Prüfung materieller Inhalt abzubauen, z.B. bei Mieterhöhungsverlangen oder Betriebskostenabrechnungen. Auch erhalten Treu und Glauben gegenüber dogmatischen Grundsätzen stärkeres Gewicht, z.B. im Rahmen der Gewährleistung oder der Schönheitsreparaturen. Die folgenden Themen bilden eine Auswahl aus der seit Anfang 2020 veröffentlichten obergerichtlichen Rechtsprechung, insbesondere des BGH. Die Auswahl steht – wie stets – unter dem Vorbehalt der Aktualisierung bis zum Seminarbeginn.

Prof. Dr. Friedemann Sternel

einer der führenden Mietrechtler  
Deutschlands

### 1. Vertragsschluss – Vertragsgestaltung – Parteiwechsel

*Genügt das Hinzusetzen eines Firmenstempels zu einer Unterschrift bei einem langfristigen Gewerberaummietvertrag dem nach § 550 BGB erforderlichen Schriftformerfordernis für eine Bevollmächtigung?*

*Kann in einem Mietvertrag über Ladenräume in einem Einkaufszentrum der vertragsimmanente Konkurrenzschutz formularmäßig ausgeschlossen werden, wenn dem Mieter zugleich – ebenfalls formularvertraglich – eine Betriebspflicht und eine Sortimentsbindung auferlegt wird?*

*Tritt der Erwerber eines Grundstücks in Gestaltungen ein, die der Veräußerer den Mietern eines seiner anderen Grundstücke eingeräumt hat? In welchem Umfang haftet der Erwerber für Mängel aus der Zeit des Veräußerers als Vermieter?*

### 2. Mietgebrauch, Schönheitsreparaturen und Gewährleistung

*Hat die Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber dem Mieter eines Sondereigentümers einen Anspruch auf Unterlassung der diesem mietvertraglich erlaubten Nutzung des Gemeinschaftseigentums, wenn die Nutzung gegen eine von den Eigentümern vereinbarte oder beschlossene Gebrauchsregelung verstößt, und darüber hinaus einen Unterlassungsanspruch bezüglich der mietvertraglich zulässigen Nutzung auch des Sondereigentums, wenn diese der Zweckbestimmung in der Teilungserklärung widerspricht?*

*Hat der Mieter einen Ersatzanspruch gegen den Vermieter, wenn er trotz unwirksamer Renovierungsklausel Schönheitsreparaturen ausgeführt hat? Was gilt im umgekehrten Fall, wenn der Vermieter bei Vermietung einer unrenovierten Wohnung nach längerer Mietzeit renoviert?*

*Welche Anforderungen bestehen und wie ist die Beweislast verteilt, wenn der Mieter wegen Baulärms, der von einem Nachbargrundstück ausgeht, die Miete mindert?*

*Wann stellt die behördliche Untersagung des Betriebs einen Sachmangel dar? – Ist eine Minderung schon deshalb ausgeschlossen, weil der Mieter in Kenntnis der Gesetzeslage, die zu der (späteren) Betriebsuntersagung führte, eine vertragliche Verlängerungsoption ausgeübt hat?*

### 3. Miete, Mieterhöhung und Betriebskosten

*Was gilt, wenn nur einer von mehreren Mitmietern einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse rügt und Rückzahlung überzahlter Miete verlangt?*

*Ist die Einhaltung der Förmlichkeiten des Verfahrens auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung nur ein materielles Erfordernis oder eine Voraussetzung für ein Urteil in der Sache selbst, mithin Sachurteilsvoraussetzung?*

*Hat der Wohnungsmieter einen Rückforderungsanspruch wegen überzahlter Miete, wenn der Vermieter im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens nach § 558 BGB irrig eine zu große Wohnfläche angesetzt, der Mieter aber der Mieterhöhung vorbehaltslos zugestimmt hatte?*

→ Fortsetzung nächste Seite

**Forts. Sternel, Aktuelles Mietrecht 2020**

*Welche Anforderungen sind an eine Modernisierungsankündigung zu stellen? Führt die Unwirksamkeit der Ankündigung einer von mehreren Modernisierungsmaßnahmen zur Unwirksamkeit der gesamten Ankündigung?*

*Welche Anforderungen sind an die Betriebskostenabrechnung für große Wohnanlagen zu stellen, insbesondere was den Umlagemaßstab betrifft?*

**4. Vertragsbeendigung und -abwicklung**

*Kann ein Mietaufhebungsvertrag schon dadurch zustande kommen, dass eine Vertragspartei die rechtsunwirksame Kündigung der anderen Partei „bestätigt“?*

*Wann tritt ein zur Kündigung berechtigender Zahlungsverzug ein, wenn der Mieter die Miete berechtigt gemindert hat?*

*Unter welchen Voraussetzungen kann der Vermieter, wenn der Mieter verstorben ist, die außerordentliche Kündigung nur gegenüber einem von mehreren Erben aussprechen?*

*Wie weit reicht die Eintrittsbefugnis eines nach § 563 BGB Begünstigten in die mietrechtliche Stellung eines verstorbenen Wohnungsmieters?*

*Unter welchen Voraussetzungen kann sich der Vermieter nach Vertragsbeendigung wegen eines Ersatzanspruchs aufgrund von Beschädigungen der Mietsache aus der Mietkaution befriedigen?*

*Der Mieter gibt nach Mietende die gemieteten Gewerberäume beschädigt und nur grob gereinigt zurück. Er macht geltend, die Schäden seien schon bei der Übergabe vorhanden gewesen und er brauche nur „besenrein“ zu säubern. Was wird geschuldet? Wie ist die Beweislast verteilt? Was kann vereinbart werden?*

**Prof. Dr. Friedemann Sternel**

*einer der führenden Mietrechtler Deutschlands*

**Auf alle Fragen gibt es – zum Teil überraschende – Antworten, die ihrerseits zum Hinterfragen und zur Diskussion herausfordern können. Dazu lädt unser Referent ein.**

**Teilnahmegebühr Live-Online Kompakt-Seminar (4 Fortbildungsstunden):**

**für DAV-Mitglieder: € 140,00** zzgl. MwSt (= € 162,40)

**für Nichtmitglieder: € 170,00** zzgl. MwSt (= € 197,20)

**Anmeldung** per Fax: 089 55 26 33 98, per E-Mail: [info@mav-service.de](mailto:info@mav-service.de) (MAV GmbH)

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

Beruf/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

MAV-Seminarvorschau bitte  digital  gedruckt

Hiermit melde ich mich gemäß den Teilnahmebedingungen (→ Seite 2) an für das Live-Online-Seminar

**Sternel, Aktuelles Mietrecht 2020**

15.12.2020: 14.00 Uhr

€ 162,40 / € 197,20 \*)

\*) Preise inkl. MwSt. für Mitglieder des DAV / für Nichtmitglieder

**Teilnahmebedingungen: → Seite 3**

## Live-Online-Seminar

### Veranstalter: MAV GmbH

Garmischer Str. 8, 80339 München

## Technische Voraussetzungen

### Sie benötigen

- PC oder Laptop (Win 10 / macOS) mit Lautsprecherfunktion
- stabile Internetverbindung (empfohlen mind. 6.000 DSL)
- aktueller Browser, der HTML5 (Web-RTC) unterstützt (aktuelle Version von Mozilla Firefox, Google Chrome, Safari oder Microsoft Edge ab Version 83)

Als Teilnehmer müssen Sie keine Software auf Ihrem Computer speichern. Sie benötigen lediglich einen der o.g. Browser.

**Die Interaktion mit dem Referenten** und der Teilnehmer untereinander ist durch die Chatfunktion möglich.

**Ihre Anwesenheit** wird während des Seminars per Chat abgefragt. Zusätzlich wird Ihre Anwesenheitsdauer aufgezeichnet und für die Erstellung der Teilnahmebestätigung ausgewertet.

## Ablauf

Nach Ihrer Anmeldung bei uns erhalten Sie am Tag vor der Veranstaltung eine Einladungs-E-Mail. Mit dem im E-Mail enthaltenen Link „Jetzt für das Webinar anmelden“ registrieren Sie sich bitte zeitnah für die Teilnahme an der Veranstaltung durch Eingabe des Vor- und Zunamens. Anschließend erhalten Sie eine weitere Anmeldebestätigungs-E-Mail mit dem für Sie persönlich bestimmten Zugangs-Link. Dieser ermöglicht Ihnen den Zutritt zum Online-Seminar und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Sobald Sie den Seminarraum mit zugesandtem Link betreten, erfolgt ein Systemcheck, der Ihnen mitteilt, ob die technischen Voraussetzungen zur Teilnahme erfüllt sind. Dies können Sie sofort nach Erhalt des Zugangs durchführen. Bitte planen Sie hierfür ein paar Minuten Zeit ein.

## Fragen, Wünsche

### MAV GmbH

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

## 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, E-Mailadresse 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.

**Das Online-Seminar mit Live-Teilnahmemöglichkeit** steht dem registrierten Teilnehmer ab dem genannten Veranstaltungsbeginn zur Verfügung. Die Schaffung der erforderlichen technischen Voraussetzungen zur Nutzung des Angebotes – insbesondere stabile Verbindung zum Internet, Verwendung eines aktuellen Internetbrowsers sowie ein funktionsfähiger Lautsprecher – obliegt Ihnen als Teilnehmer.

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

**Änderungen:** Wird das Seminar kurzfristig abgesagt oder verschoben, 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.

**Bescheinigung:** Die Teilnehmer erhalten für Seminare mit ausgewiesenen Fachanwaltsstunden für Ihre vollständige, mit Ihrer zusätzlich in der Chatfunktion abgefragten und bestätigten Teilnahme eine Bescheinigung zur Vorlage gemäß § 15 FAO. In diesem Online-Seminar ist die Interaktion der/des Referierenden mit den Teilnehmenden sowie der Teilnehmenden untereinander während der Dauer der Veranstaltung sichergestellt. Der Nachweis der durchgängigen Teilnahme nach § 15 Abs. 2 FAO wird erbracht. Die abschließende Entscheidung über die Anerkennung ist der zuständigen Anwaltskammer vorbehalten.

## Teilnahmegebühr

**Live-Online Kompakt-Seminar (4 Stunden):**

**für DAV-Mitglieder: € 140,00** zzgl. MwSt (= € 162,40)

**für Nichtmitglieder: € 170,00** zzgl. MwSt (= € 197,20)

**In der Gebühr eingeschlossen:** Seminarunterlagen

(Format: pdf, Zustellung: per E-Mail)

