

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

Aktuelles Mietrecht 2021

17.12.2021: 14:00 bis ca. 18:00 Uhr, **Bescheinigung** nach § 15 FAO für FA Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Die Schwerpunkte in der Entwicklung der Rechtsprechung liegen bei der Wohnraummiete auf der Begrenzung des Mietanstiegs gerade auch aufgrund modernisierungsbedingter Mieterhöhungen. Bei der Gewerberaumiete liegt das Gewicht der Rechtsprechung auf der Frage, wem und ggf. in welchem Umfang das Risiko pandemiebedingter Schließungen aufzubürden ist. Daneben sind praxiswichtige Entscheidungen u.a. zu Vertragsabschluss und Vertragsgestaltung, zu Mietgebrauch und Gewährleistungsrecht, zu Miete und Betriebskostenabrechnung sowie zu Vertragsbeendigung und –abwicklung zu beachten. Nicht nur die Rechtsprechung der Obergerichte, sondern auch diejenige der Instanzgerichte ist bedeutsam, soweit sie Anstöße zur Problemvertiefung und Weiterentwicklung vermittelt.

I. Rund um den Mietvertrag

- Schriftformprobleme und kein Ende: bei unvollständigem Rubrum, fehlender Vertretungsmacht oder mangelnder Bestimmtheit des Mietgegenstandes.
- Schlüssige Vereinbarung zur Anwendung von Wohnraummietrecht – hier Kündigungsschutz – in einem Gewerberaummietvertrag?
- Wirkung von sog. Vollständigkeitsklauseln in Gewerberaummietverträgen.
- Tritt der Erwerber eines Miteigentumsanteils an einem Mietgrundstück in den bestehenden Mietvertrag ein?
- Hat das Mitglied einer Wohngemeinschaft einen Anspruch auf Auflösung der Gemeinschaft oder (nur) auf Zustimmung zur Kündigung des Mietvertrages?
- Kann eine Genossenschaftswohnung im Verfahren der Zuweisung der Ehwohnung bei Scheidung der Ehe demjenigen Ehegatten zugewiesen werden, der nicht Mitglied der Genossenschaft ist?

II. Mietgebrauch und Gewährleistung

- „Couchsurfing“ als unerlaubte Gebrauchsüberlassung?
- Hat der Mieter einer Einzimmerwohnung oder derjenige, der in der Mietwohnung nicht mehr seinen Lebensmittelpunkt hat, einen Anspruch auf Untervermietung?
- Ist der Mieter aufgrund einer Modernisierungsankündigung verpflichtet, dem Vermieter vor Durchführung der Maßnahme mitzuteilen, ob er zur Duldung bereit ist? Gibt er, wenn er schweigt, Anlass zur Erhebung einer Klage auf Duldung?
- Unter welchen Voraussetzungen ist eine Flächenabweichung von weniger als 10% der vereinbarten Fläche ein Mangel?
- Muss der Mieter den Vermieter trotz dessen vorangegangener vergeblicher Versuche, den Mangel zu beheben, erneut abmahnen, bevor er das Mietverhältnis fristlos kündigen kann?
- Auswirkungen der pandemiebedingten Schließung von Gewerbemieträumen auf die Zahlungspflicht des Mieters: Gewährleistungsrechte? – Unmöglichkeit der Vermieterleistung? – Änderung der Geschäftsgrundlage (auch Art. 240 § 7 EG BGB)?
Die Problemflut erreicht die OLG-Rechtsprechung!

III. Miete und Betriebskosten

- Voraussetzung einer „umfassenden Modernisierung“ als Ausnahme von der Mietpreisbremse.
- Berücksichtigung fiktiver Instandsetzungskosten für noch nicht fällige Reparaturmaßnahmen bei der Ermittlung der Modernisierungskosten?
- Wie ist bei Geltung einer Teilinklusive miete bei einer Vergleichsmietenerhöhung zu verfahren?
- Ist eine Kumulation von Vergleichsmietenerhöhung und modernisierungsbedingter Mieterhöhung möglich?
- Sind mehrere Mieterhöhungen bei trennbaren Modernisierungsmaßnahmen zulässig?
- Welche Rechtsfolgen ergeben sich für die Mieterhöhung bei verfrühter Modernisierungsankündigung?
- Mieter-Insolvenz: Wie ist die Miete für den Monat, in dem das Insolvenzverfahren eröffnet worden ist, zu behandeln?

Prof. Dr. Friedemann Sternel

einer der führenden Mietrechtler Deutschlands

Fortsetzung siehe nächste Seite →

→ **Fortsetzung:** Stornel, Aktuelles Mietrecht 2021

- Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung bei Gewerberaummietverträgen.
- Können die Kosten des Müllmanagements („Behältermanagement“) als Betriebskosten umgelegt werden?
- Muss die Umlage neu entstandener Wartungskosten (für Rauchwarnmelder) trotz einer sog. Mehrbelastungsklausel zuvor gegenüber dem Mieter angekündigt werden?
- Wohnflächenermittlung bei der Heizkostenabrechnung.
- Hat der Mieter zur Prüfung der Betriebskostenabrechnung ein Einsichtsrecht auch in die Zahlungsbelege des Vermieters?

IV. Vertragsbeendigung und Vertragsabwicklung

- Voraussetzungen der Kündigung wegen Betriebsbedarfs.
- Keine Verwertungskündigung bei Abriss des Gebäudes?
- Anforderung an die Angabe von Gründen einer Eigenbedarfskündigung.
- Zum Umfang der Schadensersatzpflicht des Vermieters bei vorgetäuschem Eigenbedarf (Maklerkosten, Differenzmiete).
- Zur Anwendung der Sozialklausel bei hohem Alter des Wohnungsmieters.
- Hat der Mieter Anspruch auf Schadensersatz wegen Durchführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen bei Vertragsbeendigung, auch wenn dessen Arbeiten (wegen nicht fachgerechter Ausführung) für den Vermieter wertlos sind?
- Mieter-Insolvenz: Ist die Räumungspflicht des Mieters eine Insolvenzforderung oder eine Masseverbindlichkeit, wenn der Insolvenzverwalter die Räumungspflicht nur teilweise erfüllt (Beseitigung einer Halle, aber nicht der Fundamente)?
- In welchem Umfang ist der Untermieter eines Teils der Mietsache zur Zahlung einer Nutzungsent-schädigung nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses verpflichtet, wenn ihm eine gerichtliche Räumungsfrist gewährt wird?

Aktualisierungen aus Anlass neuester Rechtsprechung bis zum Seminarbeginn bleiben vorbehalten.

Teilnahmegebühr Kompakt-Seminar (4 Fortbildungsstunden):

DAV-Mitglieder: **€ 160,00** zzgl. MwSt (= € 190,40). Nichtmitglieder: **€ 200,00** zzgl. MwSt (= € 238,00)

Anmeldung siehe unten →

Anmeldung

per E-Mail info@mav-service.de oder Fax 089 55263398 (MAV GmbH)

MAV GmbH
Garmischer Str. 8 / 4. OG
80339 München

Beruf/Titel

Name/Vorname

Kanzlei/Firma

Straße

PLZ/Ort

Telefon Fax

E-Mail

Ich bin Mitglied des DAV ja nein Mitglieds-Nr. (wenn bekannt)

Rechnung an mich die Kanzlei MAV-Seminarvorschau bitte digital gedruckt

Ich melde mich unter Anerkennung Ihrer Teilnahmebedingungen (→ siehe nächste Seite) an für das Seminar

<input type="checkbox"/>	Sternel, Aktuelles Mietrecht 2021	17.12.21	14:00 Uhr	€ 190,40 (€ 238,00)*
--------------------------	-----------------------------------	----------	-----------	-----------------------------

*) Preise inkl. MwSt. **für DAV-Mitglieder** (für Nichtmitglieder)

MAV GmbH, ein Unternehmen des Münchener Anwaltvereins

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

**Veranstalter:**

MAV GmbH, Garmischer Str. 8/4. OG
80339 München

Veranstaltungsort

(sofern nicht ausschließlich Live-Online bzw. anders angegeben)
MAV GmbH, Garmischer Str. 8/4. OG, 80339 München, Seminarraum
(Direkt am Sheraton München Westpark Hotel, der Eingang zur Hausnummer 8 befindet sich links vom Eingang des Hotels)

Wegbeschreibung

www.mav-service.de (→ Wegbeschreibung und Kontaktdaten)

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 den registrierten Teilnehmern 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 den Teilnehmern.

Bei Absagen länger als zwei Wochen vor Veranstaltungsbeginn wird dem Anmelder lediglich eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von € 25,00 zzgl. MwSt. 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 bezahlen Sie erst nach Erhalt der Rechnung.

Bescheinigung: Die Teilnehmer erhalten für Seminare mit ausgewiesenen Fachanwaltsstunden für Ihre vollständige, mit Ihrer Unterschrift (bei Live-Online-Seminaren zusätzlich in der Chatfunktion abgefragten) bestätigten Teilnahme eine Bescheinigung zur Vorlage gemäß § 15 FAO. Bei Live-Online-Seminaren 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.

Fragen, Wünsche

MAV GmbH

Telefon 089 55263237, info@mav-service.de

MAV GmbH, ein Unternehmen des Münchener Anwaltsvereins

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

Live-Online-Seminare

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, wie Mozilla Firefox, Google Chrome, Microsoft Edge oder Safari auf Ihrem lokalen Gerät (nicht über VPN oder Datev)

Als Teilnehmer benötigen Sie keine zusätzliche Software auf Ihrem Computer, sondern lediglich einen der o.g. Browser. Die Einwahl über ein mobiles Gerät (Tablet, Smartphone) empfehlen wir nicht, da der Bildschirm in der Regel nicht groß genug für die Darstellung aller Inhalte ist und Ihnen damit möglicherweise keine Chatfunktion zur Verfügung steht, mit der Sie aktiv mitarbeiten können.

Die Interaktion mit dem Referenten und der Teilnehmer untereinander ist durch die Chatfunktion möglich. Auf Wunsch ist auch die Zuschaltung mit Mikrofon und/oder Kamera 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 Bestätigungs-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.

Teilnahmegebühren

Kompakt-Seminar (3,5 Stunden):

für DAV-Mitglieder € 140,00 zzgl. MwSt. (€ 166,60)

für Nichtmitglieder € 175,00 zzgl. MwSt. (€ 208,25)

Kompakt-Seminar (4 Stunden):

für DAV-Mitglieder € 160,00 zzgl. MwSt. (€ 190,40)

für Nichtmitglieder € 200,00 zzgl. MwSt. (€ 238,00)

Intensiv-Seminar (5 Stunden):

für DAV-Mitglieder € 200,00 zzgl. MwSt. (€ 238,00)

für Nichtmitglieder € 250,00 zzgl. MwSt. (€ 297,50)