

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

## Aktuelles Mietrecht 2022

15.12.2022: 14:00 bis ca. 18:00 Uhr, **Bescheinigung** nach § 15 FAO für FA Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**Die durch die Covid-19-Pandemie ausgelösten rechtlichen Probleme haben nunmehr auch die obergerichtliche Rechtsprechung eingeholt. Die einschlägige Gesetzeslage (s. nur Art. 240 § 7 EGBGB) hat einen breiten Wertungsspielraum gelassen. Auch werfen die Auswirkungen der Energiekrise und des Klimawandels die Schatten neuer Rechtsprobleme voraus, mit denen zunächst die Instanzgerichte befasst sind. Daneben läuft das „Tagesgeschäft“ mit rechtlichen Alltagsfragen weiter: auch hier zeigen sich zu beobachtende Entwicklungen, denen in der folgenden Übersicht Rechnung zu tragen ist. Die Übersicht bezieht sich auf den Veröffentlichungszeitraum von Ende 2021 bis Mitte 2022. Aktualisierungen aus Anlass neuester Rechtsprechung bleiben vorbehalten.**

**Prof. Dr. Friedemann Stornel**

einer der führenden Mietrechtler Deutschlands

### I. Rund um den Mietvertrag

- Unter welchen Voraussetzungen kann ein Grundstückserwerber in bestehende Mietverträge eintreten, wenn der veräußernde Eigentümer nicht Vermieter ist?
- Ist ein für die Dauer von Sanierungsarbeiten abgeschlossener Mietvertrag (zweckbestimmt) befristet oder (nur) mit einer auflösenden Bedingung versehen?
- Haben Mieter einer Wohngemeinschaft einen Anspruch gegenüber dem Vermieter, einem künftigen Mieterwechsel zuzustimmen?
- Wann ist bei Anmietung von Wohnraum und Garage durch jeweils eigene Mietverträge gleichwohl von einem einheitlichen Mietverhältnis auszugehen?
- Kann der Vermieter einer Eigentumswohnung das Vorkaufsrecht des Mieters nach § 577 BGB dadurch erschweren, dass er dem Erstkäufer einen Preisnachlass (von 10%) für den Fall einräumt, dass die Wohnung nicht mieterfrei geliefert wird, d.h. der Mieter von seinem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch gemacht hat.
- Zur Geltung einer doppelten Schriftformklausel unter Kaufleuten

### II. Mietgebrauch und Gewährleistung

- Mietgebrauch an Gemeinschaftseinrichtungen – wo sind die Grenzen?
- Zutritt zum Mietobjekt: Handlungs- und Duldungspflichten des Mieters – wie ist ein Titel zu vollstrecken?
- Wie wirkt sich die Enthaltungserklärung des Insolvenzverwalters bei der Mieterinsolvenz nach § 108 InsO auf ein Untermietverhältnis aus?
- Pandemiebedingte Beschränkungen des Gewerberaummieters
- Welche Konsequenzen ergeben sich aus der veränderten Geschäftsgrundlage für den Fortbestand des Mietverhältnisses oder die Miethöhe?
- Führen zulässige Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters dazu, den Sollzustand des Mietobjekts zu verändern?
- Sind vorformulierte flexible Fristenpläne noch wirksam?
- Können Quotenabgeltungsklauseln in Wohnraummietverträgen zumindest individuell vereinbart werden?
- Unter welchen Voraussetzungen gilt eine bestimmte Eigenschaft als zugesichert? Kann bei Vermietung eines Ladenraums in einem EKZ die Vollvermietung zugesichert werden?
- Wie kann sich der Gewerberaummieter vor einer Doppelvermietung schützen? Ist eine einstweilige Verfügung auf Unterlassung der Besitzverschaffung an einen Dritten zulässig?
- Baustellenlärm auf Nachbars Grundstück und Gewährleistung: der BGH präzisiert seine Rechtsprechung, insbesondere auch zur Beweislastverteilung.
- Wie sind vertragliche Wohnflächenangaben auszulegen? Welche Bedeutung kommt bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu?
- Genügt bloße Gefahrbesorgnis, um einen Mietmangel zu begründen? Hat der Vermieter im Schadensfall nur die äußeren Mängelerscheinungen oder auch die Ursachen des Mangels zu beseitigen?

### III. Miete – Betriebskosten – Mietsicherheit

- Kann ein Mieterhöhungsverlangen nach §§ 558 ff. BGB nachträglich ermäßigt werden, ohne dass dadurch neue Fristen (Überlegungs- und Wirkungsfristen) in Lauf gesetzt werden?

**Fortsetzung** siehe nächste Seite →

→ **Fortsetzung:** Stornel, Aktuelles Mietrecht 2022

- Muss bei vereinbarter Staffelmiete in einem Wohnraummietvertrag die Rüge der unzulässigen Miethöhe (Verstoß gegen die „Mietpreisbremse“) für jede Staffel wiederholt werden?
- Welche formellen Anforderungen sind an ein modernisierungsbedingtes Mieterhöhungsverlangen nach §§ 559 f. BGB zu stellen?
- Wie weit geht die Erläuterungspflicht bei Mieterhöhungen im preisgebundenen Wohnraum?
- Wie lassen sich bei Vermietung von Gewerberaum Kosten für Wartungen, die innerhalb und außerhalb der Mieträume entstehen, umlegen?
- Darf der Mieter die Betriebskostenvorauszahlungen zurückfordern, wenn der Vermieter seiner Abrechnungspflicht nicht nachkommt?
- Kann der Mieter im Rahmen seines Rechts, die Kosten- und Zahlungsbelege einzusehen, die Einsicht in die Originalunterlagen verlangen oder muss er sich – Stichwort: papierloses Büro – mit Kopien begnügen?
- Kann der Mieter angesichts der Corona-Pandemie die Überlassung von Belegkopien verlangen oder kann der Vermieter den Mieter auf eine Belegeinsicht in seinen Geschäftsräumen unter Beachtung der aktuellen Corona-Schutzregelungen verweisen?
- Welche Ansprüche sichert das Vermieterpfandrecht – auch den Anspruch auf eine nicht erfüllte Kautionsforderung? Grenzen für die Abrede zur Höhe einer Kautionsforderung bei der Gewerberaummietaufnahme?
- Kann der Vermieter im Fall der Veräußerung des Mietgrundstücks die Mietkaution wegen eigener Ansprüche noch in Anspruch nehmen oder hat der Erwerber einen Anspruch auf deren ungekürzte Aushändigung?
- Ab welchem Zeitpunkt kann der Vermieter zum Schutz des Vermieterpfandrechts vor Entfernung der Sachen des Mieters vom Grundstück treffen? – Welcher Antrag im einstweiligen Verfügungsverfahren empfiehlt sich?
- Kann der Vermieter, zu dessen Gunsten der (inzwischen insolvent gewordene) Mieter ein Sparguthaben als Mietsicherheit verpfändet hat, vom Insolvenzverwalter abgesonderte Befriedigung infolge vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses verlangen, weil das Mietverhältnis nach § 108 InsO gekündigt worden ist?

#### IV. Vertragsbeendigung und Vertragsabwicklung

- Wie ist der eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug rechtfertigende Zahlungsrückstand nach § 569 Abs. 3 S. 1 BGB zu berechnen?
- Erfordert eine wirksame Schonfristzahlung auch den Ausgleich von solchen früheren Mietrückständen, die im Kündigungsschreiben nicht aufgeführt sind?
- Kann der Vermieter von Wohnraum jedenfalls dann zu einer ordentlichen Kündigung berechtigt sein, wenn der Mieter jahrelang kleinere Mietbeträge nicht zahlt, obwohl sie in der Summe eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges nicht rechtfertigen würden?
- Schließt die (erfolgreiche) Berufung des Mieters auf den corona-pandemie bedingten Wegfall der Geschäftsgrundlage und eine dadurch bedingte Mietsenkung einen Zahlungsverzug auch dann aus, wenn der Mieter sich auf den Wegfall erst nach Ausspruch der Kündigung beruft?
- Ist der Ersteher eines Grundstücks an die mit dem früheren Vermieter mit dem Mieter vereinbarten Kündigungsbeschränkungen gebunden, wenn er von seinem außerordentlichen Kündigungsrecht nach § 57a ZVG Gebrauch macht?
- Unter welchen Voraussetzungen ist eine Nachlasspflegschaft für die unbekanntenen Erben des verstorbenen Mieters zu bestellen? Steht einer Bestellung entgegen, dass das Nachlassgericht noch mit der Ermittlung von Erben befasst ist?
- Ist zu Lasten des Mieters die Regelung in § 363 BGB anzuwenden, wenn der Vermieter Schadenersatz wegen Beschädigungen der Mietsache verlangt und der Mieter geltend macht, die Schäden seien schon zu Beginn des Mietverhältnisses vorhanden gewesen, obwohl er sie zuvor nicht gerügt, sondern die Miete insoweit vorbehaltlos gezahlt hat?
- Wann endet ein Vorenthalten i.S. von § 546a BGB, wenn die Schlüsselrückgabe auf dem Postweg erfolgt?
- Kann die nach Beendigung des Mietverhältnisses geschuldete Nutzungsentschädigung bei pandemiebedingtem Wegfall der Geschäftsgrundlage entfallen oder ermäßigt werden?
- Zur Reichweite der kurzen Verjährung nach § 548 BGB: Werden von der Regelung auch Ansprüche des Vermieters gegenüber Dritten, die in den Schutzbereich des Mietverhältnisses einbezogen werden, erfasst? Wann führt ein „Einschlafen“ der Verhandlungen zur Beendigung der Verjährungshemmung?

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

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

**Anmeldung** nächste Seite →

**Veranstalter:**

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

## Live-Online-Teilnahme

Wir verwenden die Webinar-Software edudip next, die technisch stabil, webbasiert und ohne vorherige Installation einsatzbereit ist. Sie wird in Deutschland entwickelt und betreut. Daten und Software werden in europäischen Rechenzentren gehostet und unterliegen somit dem europäischen Datenschutz. Zur Sicherung der (Tele-)Kommunikationsverbindungen verwendet edudip modernste Technik und Standards.

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

**Ihre Anwesenheitsdauer** wird von der Webinar-Plattform automatisch dokumentiert. Zusätzlich werden Sie im Chat mehrfach um aktive Rückmeldung gebeten um Ihre durchgängige Anwesenheit zu bestätigen. Beide Informationen werden zur Erstellung der Teilnahmebestätigung ausgewertet.

### Ablauf

Nach Ihrer Anmeldung bei uns erhalten Sie am Tag vor der Veranstaltung eine Einladungs-E-Mail aus der Webinar-Software. Mit dem

darin enthaltenen Link „Jetzt für das Webinar anmelden“ registrieren Sie sich bitte durch Eingabe Ihres Vor- und Zunamens auf der Plattform. Anschließend erhalten Sie eine Bestätigungs-E-Mail mit dem für Sie persönlich bestimmten Zugangs-Link, der von Beginn bis zum Ende der Veranstaltung funktioniert. Sie können ihn beliebig oft öffnen und schließen, nur nicht auf mehreren Geräten gleichzeitig.

### Technische Voraussetzungen

#### Sie benötigen

- PC oder Laptop mit Lautsprecherfunktion oder Headset
- 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)

#### Wichtiger Hinweis:

VPN-Verbindungen und firmeneigene Netzwerkeinstellungen können die Übertragung blockieren. Bei Schwierigkeiten trennen Sie bitte die VPN-Verbindung oder/und wählen Sie ein freies Netzwerk.

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.

## Anmeldung

per E-Mail [info@mav-service.de](mailto: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-Seminarschau bitte  digital  gedruckt

### Ich melde mich unter Anerkennung Ihrer Teilnahmebedingungen (→ Seite 2) an für das Seminar

<input type="checkbox"/> O	Sternel, Aktuelles Mietrecht 2022	15.12.22	14:00 Uhr	€ 190,40 (€ 238,00)*
----------------------------	-----------------------------------	----------	-----------	----------------------

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

**MAV GmbH**, ein Unternehmen des Münchener Anwaltvereins e.V.

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

**Veranstalter:**

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

## 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.

### Fragen, Wünsche

**MAV GmbH**

**Telefon** 089 55263237, [info@mav-service.de](mailto:info@mav-service.de)

**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.

## 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)