

KANZLEI AM STEINMARKT

Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH



**IHK Akademie
in Ostbayern**

WISSEN • HANDELN • GRENZENLOS

Aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht

- im Spiegel der Gesetzesänderungen -

Dr. Andreas Stangl

KANZLEI AM STEINMARKT

Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH

Steinmarkt 12 • 93413 Cham

Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80

E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • www.kanzlei-am-steinmarkt.de



Dr. Andreas **Stangl**

- Fachanwalt für **Bau- und Architektenrecht**
- Fachanwalt für **Miet- und Wohnungseigentumsrecht**
- **Dozent** der IHK-Akademie in Ostbayern
- **Schlichter** nach BaySchlG

Kontakt:

- Kanzlei am Steinmarkt, Cham
- Tel. 0 99 71 / 8 54 00
- Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Einleitung

1. Rechtsquellen des Mietrechts und Systematisierung der Mietverhältnisse

2. Aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht

Mietvertragsabschluss, Vertragsparteien, Schriftform

Miete, Mietanpassung

Mietsicherheit

Betriebskosten

Mietgebrauch

Mängelrechte

Schönheitsreparaturen

Vertragsbeendigung

Vertragsabwicklung

3. Zusammenfassung

Einleitung

Aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht

Einleitung

Die Kenntnis der aktuellen Rechtsprechung im Mietrecht hat zunehmende Bedeutung, aufgrund zahlreicher Gesetzesänderungen:

Beispiele:

- „Mietrechtsreform“ 01.09.2001
- „Schuldrechtsreform“ 01.01.2002
- „Schadensersatzreform“ 01.08.2003
- „Betriebskostenverordnung“ 01.01.2004
- „Heizkostenverordnung“ 01.01.2009
- „Mietrechtsänderungsgesetz“ 01.05.2013
- „Mietpreisbremse“ 01.06.2015
- „Mietrechtsanpassungsgesetz“ 01.01.2019
- „Verlängerung Betrachtungszeitraum
ortsübliche Vergleichsmiete“ 01.01.2020

Reformen schaffen neue Probleme, deren Lösung in Literatur und Rechtsprechung teilweise Jahre benötigt.

Einleitung

1. Rechtsquellen des Mietrechts und Systematisierung der Mietverhältnisse

2. Aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht

Mietvertragsabschluss, Vertragsparteien, Schriftform

Miete, Mietanpassung

Mietsicherheit

Betriebskosten

Mietgebrauch

Mängelrechte

Schönheitsreparaturen

Vertragsbeendigung

Vertragsabwicklung

3. Zusammenfassung

Aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht

Aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht

Aufbauhinweise

Einige Informationen für den Aufbau des Skripts

Symbol	Bedeutung
Grundlagen :	Hintergrundinformation
Problemstellung :	Konkrete Fragestellung
Entscheidung :	Entscheidung der Rechtsprechung
Arbeitshilfe :	Hilfestellungen für die Praxis
MERKE :	Merksätze; Kurzinformation

Einleitung

1. Rechtsquellen des Mietrechts und Systematisierung der Mietverhältnisse

2. Aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht

Mietvertragsabschluss, Vertragsparteien, Schriftform

Miete, Mietanpassung

Mietsicherheit

Betriebskosten

Mietgebrauch

Mängelrechte

Schönheitsreparaturen

Vertragsbeendigung

Vertragsabwicklung

3. Zusammenfassung

Vertragstyp

Entscheidung: „Vertragstyp“

Fraglich ist, welcher Vertragstyp vorliegt, wenn eine Gemeinde für Dritte Wohnungen anmietet.

Ein Mietvertrag, den eine Gemeinde abgeschlossen hat, um in dem Mietobjekt ihr zugewiesene Flüchtlinge unterbringen zu können, ist unbeschadet seiner Bezeichnung kein Wohnraummietvertrag i.S.v. § 549 Abs. 1 BGB (Fortführung BGH vom 13. Februar 1985 - VIII ZR 36/84, BGHZ 94, 11 = NJW 1985, 1772). BGH, Urteil vom 23. Oktober 2019, Az.: XII ZR 125/18

Entscheidung: „Mischmietverhältnisse“

Fraglich ist, wer die Beweislast für die rechtliche Selbständigkeit bei Getrenntvermietung von Wohnung und Garage trägt.

Bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage spricht eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der beiden Vereinbarungen. Es bedarf dann der Widerlegung der Vermutung durch besondere Umstände, welche die Annahme rechtfertigen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen.

BGH, Urteil vom 11. März 2014, Az.: VIII ZR 374/13

Mietvertrags- abschluss / Vertragsparteien / Schriftform

Entscheidung: „Mietvereinbarung“

Was gilt, wenn die Höhe der Miete nicht geregelt wurde?

Kann der Vermieter keine bestimmte Mietpreisabrede beweisen, so folgt daraus kein einseitiges Leistungsbestimmungsrecht des Vermieters sondern geschuldet wird dann die angemessene oder ortsübliche Miete.
BGH, Urteil vom 03. März 2015, Az.: VIII ZR 279/14

Mietvertragsabschluss/Vertragspartei/Schriftform

Grundlagen: Schriftform allgemein

Gesetzliche Schriftform § 126 BGB		Vereinbarte Schriftform § 127 BGB	Notarielle Beurkundung § 128 BGB
<p>Die gesetzliche Schriftform ist gewahrt durch den Text seiner Urkunde, die der Aussteller eigenhändig, d. h. handschriftlich, unterschreibt. Der Text kann beliebig erstellt sein, also etwa gedruckt, maschinenschriftlich, oder handschriftlich. Der Aussteller muss nicht selbst verfassen; er kann fremde Vordrucke benutzen. Es genügt, dass er den Text durch Unterschrift als seine Erklärung geltend lässt. Die Unterschrift muss handschriftlich erfolgen und den Text abschließen. D. h.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - schriftlich erstellte Urkunde - die den wesentlichen Inhalt des Geschäfts enthält - die Unterschrift des Ausstellers 		<p>Die vereinbarte Schriftform ist eine Schriftform, die durch den Vertrag vereinbart wurde.</p> <p>Es genügt, ausnahmsweise ein Briefwechsel, so dass keine einheitliche schriftliche Vertragsurkunde erforderlich ist. Es reicht sogar die telekommunikative Übermittlung, also z. B. Telefax, oder E-Mail.</p>	<p>bei der notariellen Beurkundung nach § 128 BGB i.V.m. §§ 6 ff. BeurkG verliest der Notar seinen eigenen, oder einen fremden Vertragsentwurf, belehrt die Vertragsparteien und lässt sie den Vertrag eigenhändig unterschreiben. Anschließend unterschreibt der Notar selbst und bestätigt mit seiner Unterschrift, dass die vor ihm erschienenen Personen die Erklärung ihm gegenüber so abgegeben haben, wie er sie niedergelegt hat.</p>
<p><u>Beispiel:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - § 550 BGB - § 568 Abs. 1 BGB 	<p>Form des Mietvertrages Form der Kündigung</p>	<p><u>Beispiel:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schriftformklausel im Vertrag - Vereinbarung der Schriftform für Kündigung bei Geschäftsraummiere 	<p><u>Beispiel:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - § 311 b, Abs. 1 BGB: Vertrag über Grundstück
<p><u>Grundsatz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rechtsgeschäft nichtig, § 125, S. 1 BGB <p><u>Ausnahme:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mietvertrag auf unbestimmte Zeit, kündbar § 550, S. 1 BGB 		<p><u>Grundsatz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rechtsgeschäft im Zweifel nichtig. § 125, S. 2 BGB 	<p><u>Grundsatz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rechtsgeschäft nichtig, § 125, S. 1 BGB <p><u>Ausnahme:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Heilung bei Auflassung und Eintragung im Grundbuch, § 311 b, Abs. 1, S. 1 BGB

Grundlagen: Gesetzliche Schriftform § 550 BGB

Ein auf den ersten Blick in der Praxis häufig unterschätztes Problem ist die Schriftform des Mietvertrages. Diese ist in § 550 BGB geregelt und gilt nicht nur bei Wohnraum auch für die Geschäftsraummiete (§ 578 BGB). Die Vorschrift lautet:

§ 550 Form des Mietvertrages:

Wird der Mietvertrag für längere Zeit als 1 Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig.

Entscheidung: „Schriftform und Unterschriften“

Fraglich ist, ob es für § 550 BGB genügt, wenn die Urkunde nur die Unterschrift des Vertragspartners trägt.

1. Dem Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB kann auch gemäß § 126 Abs. 2 Satz 2 BGB entsprochen werden, wonach es genügt, wenn über den Vertrag mehrere gleichlautende Urkunden aufgenommen werden und jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet.
2. Für die Einhaltung der Schriftform des § 550 Satz 1 BGB ist es dann ausreichend, wenn die Vertragsparteien gleichlautende Vertragsurkunden unterzeichnen. Eines Zugangs dieser Urkunden beim jeweiligen Vertragspartner bedarf es insoweit nicht.
BGH, Urteil vom 7. März 2018, Az.: XII ZR 129/16

Entscheidung: „Unterschrift“

Fraglich ist, welche Anforderungen an eine Unterschrift gestellt werden.

1. Eine für länger als ein Jahr geschlossene Änderungsvereinbarung, mit der die Vertragsparteien die mit dem Ursprungsvertrag vermietete Fläche erweitern, genügt dem Schriftformerfordernis nicht, wenn sich die maßgeblichen "Unterschriften" der Vertragsparteien über und nicht unter den getroffenen ergänzenden Vereinbarungen befinden.
2. Der Formmangel einer Änderungsvereinbarung zu einem Mietvertrag führt grundsätzlich dazu, dass der Mietvertrag insgesamt nunmehr gleichfalls der Schriftform entbehrt und als für unbestimmte Zeit geschlossen gilt.

OLG Köln, Urteil vom 4. Oktober 2019, Az.: 1 U 83/18

Entscheidung: „Schriftform und Parteien“

Fraglich ist, ob bei der GbR für die Wahrung der Schriftform ein Firmenstempel mit Unterschrift eines Gesellschafters genügt.

Schließt ein einzelner Gesellschafter einer GbR einen Mietvertrag für die GbR ab, so muss sich seine Vollmacht aus der Urkunde ergeben. Ohne dieses Erfordernis wäre nämlich nicht auszuschließen, dass die Unterschriften der übrigen Gesellschafter noch fehlen. Ein Vertretungsverhältnis für die Gesellschaft wird jedoch bereits durch den der Unterschrift beigefügten Firmenstempelabdruck (hier: einer Anwaltssozietät) angezeigt, ohne dass es dazu weiterer Unterschriften der übrigen geschäftsführenden Gesellschafter bedurft hätte. Ob die mit Stempelzusatz geleistete Unterschrift von einer sie tragenden Vertretungsmacht gedeckt war, ist keine Frage der Einhaltung der Schriftform, sondern der Bindungswirkung gegenüber dem/den Vertretenen.

BGH, Urteil vom 23.01.2013, Az.: XII ZR 35/11 – NZM 2013, 271

Mietvertragsabschluss/Vertragspartei/Schriftform

Entscheidung: „Schriftform und Parteien“

Fraglich ist, ob die Schriftform eingehalten ist, wenn bei einer AG nur ein Vorstand unterschreibt.

Enthält das Rubrum eines mit einer Aktiengesellschaft abgeschlossenen Mietvertrags oder eines Nachtrags keine Angaben über die Vertretungsregelung der Gesellschaft, ist die Schriftform des Vertrags auch dann gewahrt, wenn nur ein Vorstandsmitglied ohne Vertretungszusatz unterzeichnet hat. Im konkreten Fall gab es eine Unterschrift eines der beiden Vorstände + eines Prokuristen, was nach § 78 Abs. 3 AktG eine mögliche Vertretungskonstellation ist.

BGH, Urteil vom 22. April 2015, Az.: XII ZR 55/14