

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

Einleitung

Einleitung

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

- „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
- „Eilgesetz zur Corona-Krise“ 27.03.2020
- „Gebäudeenergiegesetz (GEG)“ 01.11.2020
- „WEG-Reform“ 01.12.2020
- „Anpassung pandemiebedingter Vorschriften“ 31.12.2020
- „Änderungen Mietrecht TKG Novelle“ 01.12.2021
- „Änderung Heizkostenverordnung“ 01.12.2021
- „Mietspiegelreformgesetz MsRG“ 01.07.2022
- „CO2KostAufG“ 01.01.2023
- „Gebäudeenergiegesetz GEG 2023“ 01.01.2023

Was wird die neue Bundesregierung ändern? Ukraine-Krieg, Klimaschutz & günstiges Wohnen werden zu weiteren Änderungen führen.

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

Rechtsquellen des Mietrechts/Mietvertragstypen

Übersicht Arten von Mietverträgen			
Mietvertragstypen	Mietgegenstand	Nutzungszweck	Normen
Wohnraummiete	Raum: ein von Decke, Wänden und Fußboden umschlossenes Gebilde innerhalb eines wie immer gearteten Bauwerks, nicht notwendig wesentliches Bestandteil eines Grundstücks.	Wohnzweck: Befriedigung der Wohnbedürfnisse maßgeblich ist Nutzungsvereinbarung nicht die tatsächliche Nutzung. Überlassung von Räumen zur Weitervermietung / Überlassung an Dritte: keine Wohnraummiete	§§ 535 – 548 BGB §§ 549 – 577a BGB
Geschäftsraummiete	Raum: wie oben	Geschäftlicher Zweck insbesondere gewerbliche bzw. freiberufliche Zwecke; maßgeblich ist die Nutzungsvereinbarung nicht die tatsächliche Nutzung	§§ 535 - 548 BGB § 578 Abs. 1 u.2 BGB § 579 Abs. 2 BGB § 580 BGB § 580a Abs.2 u.4 BGB
Raummiete	Raum: wie oben	Sonstiger Zweck, d.h., kein wohn- oder geschäftlicher Zweck	§§ 535 - 548 BGB § 578 Abs. 1 u.2 BGB § 579 Abs. 2 BGB § 580 BGB § 580 Abs. 1 BGB
Grundstücksmiete	Grundstück: Abgrenzbarer Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer bestimmten Lagenummer eingetragen ist		§§ 535 – 548 BGB § 578 Abs. 1 BGB § 579 Abs. 1 BGB § 580 BGB § 580a Abs. 1 u. 4 BGB
Mischmietverhältnis	Raum: wie oben	Verschiedene Nutzungszwecke, wobei maßgeblich die Nutzungsvereinbarung nicht die tatsächliche Nutzung ist	Falls trennbar vermietet, gelten die jeweiligen Vorschriften. Falls nicht trennbar vermietet, Anwendung der Vorschriften der überwiegenden Nutzungsart.

Entscheidung: „Miete oder doch Leihe?“

Miete oder doch Leihe?

1. Miete i.S.d. § 535 Abs. 2 BGB kann jede geldwerte Leistung sein, z. B. auch die Übernahme von Lasten.
2. Eine Vereinbarung kann auch dann ein Mietverhältnis darstellen, wenn beide Parteien übereinstimmend davon ausgehen, kein Mietverhältnis abgeschlossen zu haben.

Mutter und Tochter vereinbaren gemeinsam die Aufstockung des Elternhauses. Die neu geschaffene Wohnung soll demnach von der Tochter genutzt werden, im Gegenzug versichert die Tochter, sich an den für die Umbaumaßnahmen erforderlichen Darlehen zu beteiligen und die Instandsetzungen und Betriebskosten des gesamten Gebäudes hälftig zu tragen. Nachdem die Darlehen getilgt sind und die Tochter daher keine weiteren Darlehensraten mehr zu tragen hat, fordert die Mutter die Zahlung einer Nutzungsentschädigung und schließlich im Rahmen einer Räumungsklage den Auszug. ...

Entscheidung: „Miete oder doch Leihe?“

Miete oder doch Leihe?

Fortsetzung:

Demnach ist bei Gebrauchsüberlassungen stets zu prüfen, welchen Rechtscharakter die Überlassung hat. Denkbar sind: Mietvertrag nach § 535 BGB, Leihe nach § 598 BGB, Sonstige Vereinbarung nach § 241 BGB und reines Gefälligkeitsverhältnis. Die Einschätzung ist ersichtlich wesentlich für einen etwaigen Kündigungsschutz des Bewohners. Das OLG betont, dass es nicht auf die subjektive Einschätzung der Parteien ankommt, sondern auf die **objektive rechtliche Bewertung** der Vereinbarung. Daher kann ein Mietverhältnis auch dann angenommen werden, wenn beide Parteien ein solches bestreiten. Entscheidend für die Abgrenzung zwischen Leihe und Miete ist, ob der Gebrauchsüberlassung eine **zumindest geldwerte Gegenleistung** gegenübersteht, die nicht zwingend monatlich zu erbringen ist, sondern auch in einer **Einmalleistung** bestehen kann. Diese Gegenleistung ist hier nicht nur in der (früheren) **Übernahme der Darlehensraten**, sondern auch in der Vereinbarung zu sehen, sich an der **Hälfte der Instandsetzungs- sowie Betriebskosten** der gesamten Immobilie **zu beteiligen**.

OLG Brandenburg, Urteil vom 29.03.2022 – 3 U 79/21

Entscheidung: „Vertragstyp“

Fraglich ist die Abgrenzung Wohnraum von Gewerberaummiete.

- a) Bei der Frage, ob ein Mietverhältnis über Wohnraum vorliegt, ist auf den Nutzungszweck abzustellen, den der Mieter mit der Anmietung des Mietobjekts vertragsgemäß verfolgt. Geht der Zweck des Vertrages dahin, dass der Mieter die Räume weitervermietet oder sonst Dritten – auch zu Wohnzwecken – überlässt, sind die Vorschriften des Wohnraummietrechts auf das (Haupt-) Mietverhältnis nicht anwendbar.
- b) Zur konkludenten Vereinbarung von Regelungen des Wohnraummietrechts bei Mietverhältnissen über Räume, die nach dem insoweit maßgeblichen vertraglichen Nutzungszweck nicht als Wohnraum vermietet sind.

BGH, Urteil vom 13. Januar 2021, Az.: VIII ZR 66/19

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

Mietvertragsabschluss/Vertragspartei/Schriftform

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.