Immobilien machen Sinn

Gewerbe- und Wohnraumvermietung im Spannungsfeld der Rechtsprechung
Praxisbeispiele

Kanzlei Freudenreich

Michael E. Freudenreich

Rechtsanwalt u. Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Frankfurt am Main

Dozent an der DHBW Stuttgart

19. Juni 2018

Sinn

SPEZIALUHREN ZU FRANKFURT AM MAIN

www.kanzlei-freudenreich.de

Die Kanzlei
Beratung

- Qualifizierte persönliche Rechtsberatung in der Mainmetropole
- Wir beraten Immobilieneigentümer– und Erwerber, um
    - die Rentabilität ihrer Immobilie zu steigern
    - den Wert ihrer Immobilie zu bewahren bzw. zu erhöhen
- Hierfür prüfen wir sämtliche Erwerbs- und Mietverträge auf rechtliche Konformität (und stets auf eventuelle Schriftformmängel!)

Die Kanzlei
Gerichtliche Verfahren

Getreu dem Grundsatz:

„Die Lust am Streiten ist so alt, wie die Menschheit“

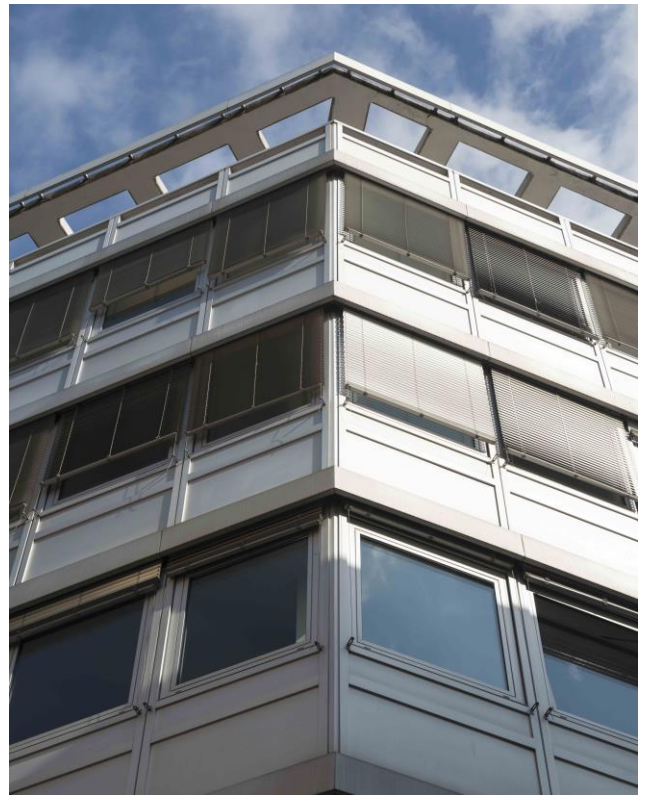
Machiavelli

legen wir aufgrund langjähriger Prozesserfahrung großen Wert auf „klare Kante“

in den Tatsacheninstanzen vor dem Amts-/Landgericht und dem Oberlandesgericht.

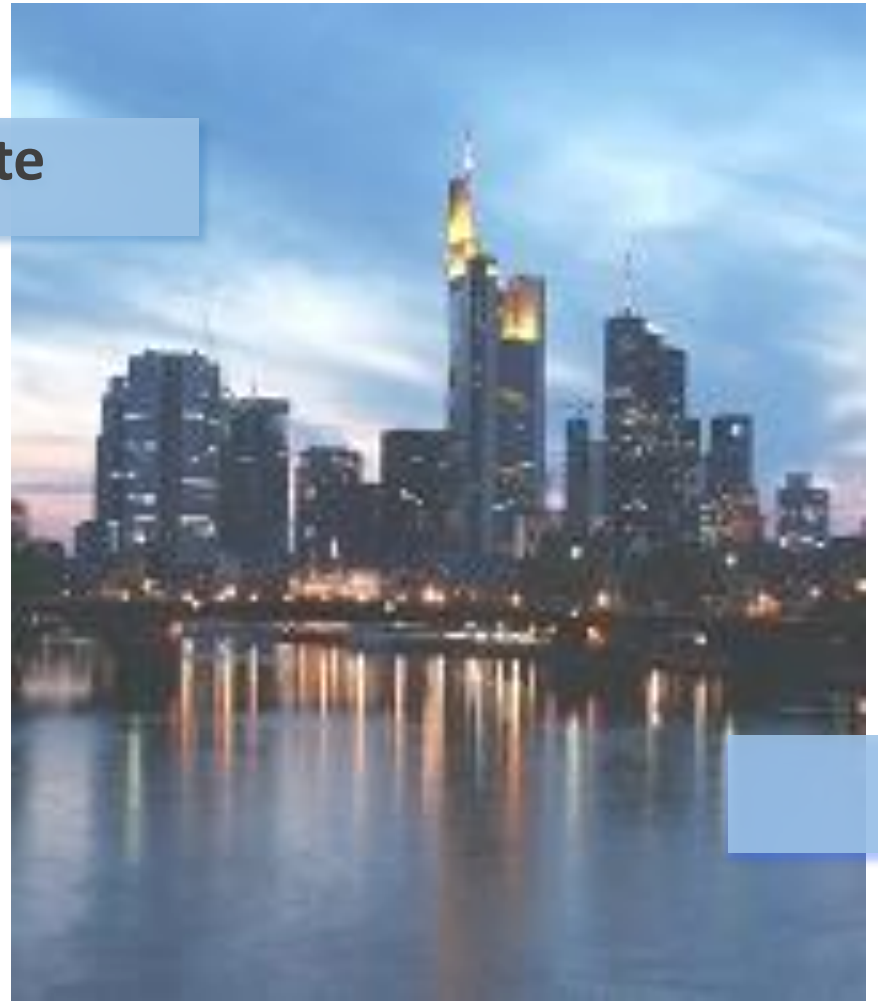
Die Kanzlei
Unsere Schwerpunkte

- Immobilien-, Gewerbe- und Wohnungsmietrecht
- Vertragsrecht und -gestaltung
- Urkundenprozesse
- Räumungs- und Zahlungsklagen
- Prüfung von Kündigungsmöglichkeiten u.a. wegen Schriftformmangels
- Enger Kontakt zu namenhaften BGH-Anwälten
- Aktuell beraten wir Mandanten bis zum Gang vor das BVerfG



Aktuelle Entscheidungen des BGH

Gewerberaummiete



Wohnraummiete

Aktuelle Entscheidungen des BGH
Gewerberaummiete

A. Räumungsverlangen
BGH vom 24.01.2018 XII ZR 120/16

- Die Kündigung mit eindeutig fristgebundenem Räumungsverlangen enthält auch konkludenten Fortsetzungswiderspruch, § 545 BGB!
- Mietausfall des gewerblichen Vermieters ist (anders als Nutzungsentgang) kein Entgelt und rein netto
- Beweislast für Mit-Verschulden liegt beim Mieter!

Aktuelle Entscheidungen des BGH
Gewerberaummiete

B. Schriftformmangel bei Telefax
BGH vom 07. März 2018 XII ZR 120/16

- Die Schriftform bei gleich lautenden Vertragsurkunden ist schon dann gewahrt, wenn die Vertragspartner sich die für den anderen bestimmte Urkunde per Telefax übermitteln und das Original behalten
- Die äußere Form reicht aus, dem Vertragspartner muss nicht mehr das Original der unterschriebenen Vertragsurkunde zugehen!!
- Weichspülereffekt wegen der „äußeren Form“, § 550 BGB!

Aktuelle Entscheidungen des BGH
Gewerberaummiete

C. Schriftformmangel bei Vertragsbeginn
BGH vom 14. März 2018 XII ZR 31/37

- Vertragsbeginn muss eindeutig festgelegt oder bestimmbar sein!
- Steht der Vertragsbeginn nicht fest oder ist er mehrdeutig, so liegt Intransparenz, § 307 Abs. 1 BGB und damit im Ergebnis ein Schriftformmangel vor
- Parteivortrag in der Vorinstanz (z.B. mündliche Abreden …) kann Kündigung wegen Schriftformmangels hervorrufen (BGH, NJW 1975, 1653 f. st. Rspr.)

Aktuelle Entscheidungen des BGH
Gewerberaummiete

D. Falschbezeichnung
OLG Frankfurt v. 03.04.2018 2 U 7/18

- Falschbezeichnung einer Mietpartei begründet Schriftformmangel
- Schutzzweck von § 550 BGB ist mit § 311b I BGB (Registersicherheit) nicht deckungsgleich
- Treuewidrigkeit der Schriftformmangelkündigung auf Ausnahmefälle beschränkt (IMR 2018, 247)

Aktuelle Entscheidungen des BGH
Gewerberaummiete

E. Indexmietvereinbarung
BGH vom 11. April 2018 XII ZR 43/17

- Zahlt der Mieter bei einer Indexmietabrede - ohne Gleitklausel - die erhöhte Miete, muss dies schriftlich festgehalten werden (Nachtrag)
- Die ohne Nachtrag erhöhte Miete kann als laufzeitschädliche Erhöhung Schriftformmangel begründen!
- Einseitige Anpassung der Nebenkostenvorauszahlung oder Ausübung der Option unterfallen nicht dem Schriftformerfordernis!

FREUDENREICH & PARTNER
RECHTSANWÄLTE
KANZLEI FREUDENREICH
Michael Freudenreich
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Rechtsanwalt
Hochstraße 43, 60313 Frankfurt am Main
T 0 69 / 28 76 61, F 0 69 / 29 57 64
MF@kanzlei-freudenreich.de, www.kanzlei-freudenreich.de
www.kanzlei-freudenreich.de
Wenn die Gerechtigkeit auf Erden
untergeht, hat es
keinen Wert mehr
dass Menschen leben!

Aktuelle Entscheidungen des BGH
Wohnraummiete

A. Sperrfrist
BGH vom 21.03.2018 VIII ZR 104/17

- Die Sperrfrist, § 577a Abs. 1a BGB verlangt weder Begründung von Wohnungseigentum noch die Absicht der Umwandlung
- Mieter soll vor erhöhtem Verdrängungsrisiko bei Veräußerung an GbR oder mehrere Erwerber geschützt werden
- Das „Münchner Modell“ ist tot, es leben aber die Ausnahmen für Familien- oder Haushaltsangehörige

Aktuelle Entscheidungen des BGH
Wohnraummiete

B. Einsicht bei Betriebskosten
BGH vom 07. Februar 2018 VIII ZR 189/17

- Betriebskostenabrechnung: Mieter kann Einsicht in die Einzelverbrauchsdaten der anderen Nutzer verlangen und hat bis zur Vorlage der Gesamtbelege ein Zurückbehaltungsrecht!
- Angebot zur rechtsprechungskonformen Belegeinsicht begründet Fälligkeit
- Datenschutz: Preisgabe personenbezogener Daten dient Vertragserfüllung (Art. 6 Ib Alt. 1 DSGVO)!

Aktuelle Entscheidungen des BGH
Wohnraummiete

C. Schadenersatz bei Nebenpflichten
BGH vom 28. Februar 2018 VIII ZR 157/17

- Bei unterbliebener Schönheitsreparatur (Hauptpflicht) muss Vermieter zunächst Nacherfüllungsfrist setzen, bevor er Schadensersatz bei Mieter geltend machen kann
- Demgegenüber ist bei Beschädigung oder Schlechterfüllung der Rückgabe (Nebenpflicht) eine Nachfristsetzung nicht erforderlich, der Vermieter kann sofort Geld verlangen!

Aktuelle Entscheidungen des BGH
Wohnraummiete

D. Saldoklage
BGH vom 21. März 2018 VII ZR 68/17

- Die Geltendmachung von Mietrückständen aufgrund eines Kontoauszuges ist statthaft.
- Identifizierbarkeit des Anspruchs (Mietrückstände) reicht aus für Saldoklage.
- Vermieter kann, muss aber nicht, die gesetzliche Anrechnungsfolge (Fälligkeit, Sicherheit, Lästigkeit oder Alter, § 366 II BGB) beachten.

Aktuelle Entscheidungen des BGH
Wohnraummiete

E. Kinderlärm
BGH vom 22. August 2017 VIII ZR 226/16

- Kinderlärm schützt nicht stets vor Kündigung!
- Eventuell sind erzieherische Maßnahmen (Rücksichtnahmegebot) elternseits zu veranlassen
- Bei Versagen der Eltern entscheidet der Richter (mit Räumungsurteil)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit