

► Mietrecht

Vollmacht bei Mieterhöhungsverlangen

Ein einseitiges Rechtsgeschäft, das ein Bevollmächtigter einem anderen gegenüber vornimmt, ist nach § 174 BGB unwirksam, wenn der Bevollmächtigte keine Vollmachtsurkunde vorlegt und der andere das Rechtsgeschäft aus diesem Grund unverzüglich zurückweist. Deshalb ist einem Mieterhöhungsverlangen stets eine Originalvollmacht beizufügen. |

Fehlt es daran, liegt eine Pflichtverletzung des Vertreters i. S. d. § 241 Abs. 2 BGB vor, die ihn für den Schaden haftbar macht. Das hat das AG Hanau entschieden (22.2.19, 32 C 167/18, Abruf-Nr. 212588) und die gewerbliche Hausverwalterin als schadenersatzpflichtig angesehen.

MERKE | Tatsächlich ist die Frage streitig, ob § 174 BGB auf das Mieterhöhungsverlangen anzuwenden ist und somit die Pflicht besteht, eine Originalvollmacht zu übersenden. Der BGH hat dies bisher offengelassen (1.7.14, VIII ZR 72/14, Abruf-Nr. 151638; 19.3.14, VIII ZR 203/13, Abruf-Nr. 141155). Allerdings spricht der Grundsatz des sichersten Wegs dafür, eine Originalvollmacht beizufügen.

► Mietrecht

Schriftformerfordernis bei Ergänzung der Nutzungsfläche

Ein für längere Zeit als ein Jahr geschlossener (Ergänzung-)Mietvertrag, mit dem die Parteien die im Ursprungsvertrag vermietete Fläche erweitern, genügt dem Schriftformerfordernis gemäß § 550 S. 1 i. V. m. § 126 BGB nicht, wenn sich die maßgeblichen „Unterschriften“ der Vertragsparteien über und nicht unter den getroffenen ergänzenden Vereinbarungen befinden. |

Nach allgemeiner Meinung führt der Formmangel eines Änderungsvertrags zu einem Miet- oder Pachtvertrag dazu, dass der zunächst formgültig geschlossene ursprüngliche Vertrag nun gleichfalls der Schriftform entbehrt und als für unbestimmte Zeit geschlossen gilt (BGHZ 50, 39; 99, 54; 125, 175; BGH NJW 75, 1653; Staudinger/Emmerich, BGB, 2018, § 550 Rn. 36; Palandt/Weidenkaff, BGB, 78. Aufl., § 550 Rn. 18). Nach dem OLG Köln (4.10.19, 1 U 83/18, Abruf-Nr. 212587) wirkt sich jeder Formmangel aus. Folge: Es gelten damit die allgemeinen Kündigungsregelungen, sodass die Vereinbarung einer festen Laufzeit unterlaufen wird. Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht schriftlich geschlossen, gilt er nach § 550 S. 1 BGB für unbestimmte Zeit.

► Mietrecht

Kurze Verjährungsfrist zum Ende der Mietzeit beachten

Die Verjährung von Ansprüchen des Vermieters beginnt nach § 548 Abs. 1 BGB mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. |

Das setzt nach dem BGH (27.2.19, XII ZR 63/18, Abruf-Nr. 208432) zum einen voraus, dass sich die Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters ändern.



IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 212588



IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 151638



IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 212587



IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 208432

MERKE | Erst durch die unmittelbare Sachherrschaft wird der Vermieter in die Lage versetzt, sich ungestört ein umfassendes Bild von etwaigen Veränderungen oder Verschlechterungen der Sache zu machen.

Unmittelbare
Sachherrschaft

Zum anderen muss der Mieter seinen Besitz vollständig und eindeutig aufgeben.

MERKE | Dass der Vermieter/Verpächter (vorübergehend) die Möglichkeit erhält, während des (auch nur mittelbaren) Besitzes des Mieters die Mieträume besichtigen zu lassen, genügt nach der jetzigen Entscheidung des BGH nicht.

► Kostenrecht

Bahntickets sind stets erstattungsfähig

| Reisekosten eines Verfahrensbeteiligten in Gestalt von Fahrkarten der Deutschen Bahn im sog. „Flexpreis“-Tarif sind stets erstattungsfähig i. S. v. § 162 Abs. 1 VwGO. |

Das BVerwG (27.6.19, 2 KSt 1.19, Abruf-Nr. 211207) hat die Pflicht, die notwendigen Kosten der Rechtsverfolgung so niedrig wie möglich zu halten, nicht so weit ausgedehnt, dass der Erstattungsanspruch auf den Betrag eines eventuellen Sparangebots („Super-Sparpreis“) reduziert wäre. Die mit den Sparpreistickets verbundene Zugbindung ist mit der notwendigen terminlichen Flexibilität nicht zu vereinbaren. Auch die fehlende Umtauschbarkeit – etwa bei kurzfristigen Terminsverlegungen oder -aufhebungen – sprechen hiergegen.

MERKE | § 162 Abs. 1 VwGO stellt wie § 91 ZPO auf die „notwendigen“ Kosten ab und konkretisiert so das Kostenminderungsgebot. Er greift in seiner Bedeutung über das verwaltungsgerichtliche Verfahren hinaus.



IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 211207

§ 162 Abs. 1 VwGO
wirkt weit

► Prozessrecht

Folgen eines unwirksamen Prozessvergleichs

| Auch nach einem unwirksamen Prozessvergleich ist eine neue Klage über denselben Streitgegenstand zulässig, wenn sich die Gegenseite nicht darauf beruft, das Ursprungsverfahren müsse fortgesetzt werden. |

Das ist die Auffassung des OLG Dresden (30.7.19, 4 U 1595/19, Abruf-Nr. 212586). Grundsätzlich ist ein Rechtsstreit, in dem ein unwirksamer Prozessvergleich geschlossen wurde, immer fortzusetzen, wenn eine Partei dessen Wirksamkeit angreift und damit die prozessbeendende Wirkung in Frage stellt. Fehlt es daran, ist auch ein neuer Rechtsstreit statthaft (BGH NJW 14, 394), was allerdings zusätzliche Kosten verursacht. Der Kläger trägt das Risiko, dass der Beklagte den Einwand der Unzulässigkeit erhebt und deshalb die neue Klage als unzulässig abgewiesen wird.



IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 212586