▶ Mietrecht

Staffelmietvertrag kann auch bei Formverstoß wirksam sein

| Setzt der Vermieter eine in der Mietvertragsurkunde formwirksam getroffene Staffelmietvereinbarung im Verlauf des Mietverhältnisses wegen wirtschaftlicher Schwierigkeiten des Mieters auf dessen Bitten hin zeitweilig formlos aus, kann sich der Mieter gegenüber dem Vermieter im Nachhinein nicht mit Erfolg darauf berufen, dass die Schriftform der Staffelmietvereinbarung durch die formlos getroffene Vereinbarung unheilbar verletzt worden sei. |

Ein etwaiger Schriftformverstoß ist nach einer aktuellen Entscheidung des LG Berlin (16.8.16, 67 S 209/16, Abruf-Nr. 189392) gemäß § 242 BGB wegen Unredlichkeit und fehlendem schutzwürdigen Eigeninteresse des Mieters im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter unbeachtlich.

IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 189392

PRAXISHINWEIS | Weisen Sie Ihre Mandanten darauf hin, dass sie gerade im Mietrecht Vereinbarungen stets nur schriftlich treffen sollten. Soll eine Staffelmiete vereinbart werden, ist dies in § 557a Abs. 1 BGB ausdrücklich vorgesehen und auch vertraglich nicht abdingbar, § 557a Abs. 5 BGB.

Schriftform

▶ Mietrecht

Trotz Insolvenz kann dem Mieter die Kaution zustehen

| Mit dem Wirksamwerden der Enthaftungserklärung des Insolvenzverwalters oder Treuhänders hinsichtlich der Wohnung des Schuldners erlangt der Mieter die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis über das Mietvertragsverhältnis in vollem Umfang zurück, mithin auch einen etwaigen Rückzahlungsanspruch hinsichtlich einer Mietkaution. |

Ist Gegenstand des Mietverhältnisses die Wohnung des Schuldners, kann der Insolvenzverwalter das Mietverhältnis nicht kündigen, sondern nach § 109 Abs. 1 S. 2 InsO nur erklären, dass Ansprüche, die drei Monate nach der Erklärung fällig werden, nicht mehr im Insolvenzverfahren geltend gemacht werden können. Das bedeutet, dass sich das Mietverhältnis hinsichtlich der beiderseitigen Ansprüche von Vermieter und Mieter außerhalb der Insolvenz bewegt.

Mietverhältnis außerhalb der Insolvenz

Das LG Berlin (21.4.16, 19 T 27/16, Abruf-Nr. 190436) sieht deshalb den Mieter und nicht den Insolvenzverwalter als aktivlegitimiert an. Das bedeutet, dass Gläubiger des Mieters auf die Ansprüche aus dem Mietverhältnis wieder zugreifen können.

IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 190436

MERKE | Der BGH hat bereits 2014 entschieden, dass dem Mieter nach einer Enthaftungserklärung auch die Ansprüche aus der Abrechnung der Nebenkosten zustehen und der Insolvenzverwalter insoweit nicht prozessführungsbefugt ist (BGH MK 14, 168).

INFORMATION
Beitrag in Mietrecht kompakt