



Liebe Kolleginnen und Kollegen,

das Editorial der IMR soll traditionell vor allem über die Aktivitäten unserer Arbeitsgemeinschaft informieren. Daher hier ein kurzer Bericht über unsere Veranstaltung auf dem Deutschen Anwaltstag 2024 in Bielefeld.

Wir konnten sechs namhafte Referenten, davon vier geborene oder gekorene Bielefelder, zu spannenden (wie allerdings vielleicht nur Sie und ich meinen) Themen gewinnen. Herr Richter am OLG Emmerich, hat die Grundzüge des neuen GEG vorgestellt mit dem Schwerpunkt der Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen und den Abwehrmöglichkeiten des Mieters (auch dessen possessorischen Ansprüche). Dies wurde ergänzt um die Darstellung der Mieterhöhungsmöglichkeiten aufgrund einer Heizungsmodernisierung durch Herrn Professor Dr. Artz. Herr Kollege Dr. Schmidt hat die Problematik von Untergemeinschaften im Wohnungseigentumsrecht ausgeleuchtet. Herr Kollege Dr. Lützenkirchen hat alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer mit Fallgestaltungen aus der Rechtsprechung zu den mietrechtlichen Konsequenzen öffentlich-rechtlicher Nutzungsuntersagungen zumindest zum Nachdenken, wenn nicht zum Schwitzen gebracht. Herr Kollege Drasdo hat die Haftungsfallen gerade für uns Anwälte nach dem WEMoG wie immer profund und praxisnah behandelt. Den Abschluss bildete wieder ein wohnungseigentumsrechtliches Thema mit Herrn Professor Dr. Jacoby, nämlich die Probleme baulicher Veränderungen und „neuer“ Nutzungen; ihm gelang es, die Aufmerksamkeit aller bis zum Schluss aufrechtzuerhalten.

Herr Professor Artz konnte noch ganz aktuell berichten, dass sich aus dem vorliegenden Entwurf eines Vierten Bürokratieentlastungsgesetzes auch Auswirkungen auf unseren thematischen Bericht ergeben werden: Der Wegfall des Schriftformerfordernisses bei der Kündigung und dem Kündigungswiderspruch unter Berufung auf die Sozialklausel, die Möglichkeit für den Vermieter, dem Mieter die einer Betriebs- oder Nebenkostenabrechnungen zu Grunde liegenden Belege in digitaler Form zur Einsichtnahme zur Verfügung zu stellen, und eine vorgesehene Änderung des § 550 BGB: Anders als Vorschläge von Seiten der Bundesländer (etwa Kündigungsmöglichkeit nur noch für den Erwerber und nur innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis des Formmangels) und anders als der Referententwurf (völliger Wegfall des Schriftformerfordernisses außerhalb der Wohnraummiete) wird jetzt wohl eine Ersetzung des Schriftformerfordernisses durch die Textform erwogen mit weiteren Folgeproblemen (§ 126b BGB passt für einseitige Erklärungen, aber wie kommt jetzt ein Mietvertrag zu Stande, wie wird dies nachgewiesen etc.). Der Gesetzgeber hält uns also weiter geistig auf Trab. Der Aufsatz in diesem Heft beschäftigt sich ebenfalls mit der Schriftform des § 550 BGB (S. 268).

Dazu sollen auch die aktuellen Themen hier in dieser aktuellen IMR dienen, deren Lektüre ich empfehle.

Erlauben Sie mir abschließend noch ein persönliches Schlusswort in eigener Sache: Dies wird mein letztes Editorial sein. Ich befinde mich auf dem „Sinkflug“ in Richtung Ruhestand und habe daher, wie angekündigt, bei der diesjährigen Wahl zum Geschäftsführenden Ausschuss nicht mehr kandidiert. Nachdem ich Gründungsmitglied unserer Arbeitsgemeinschaft war, also seit 1997 im Ausschuss sein durfte, davon 15 Jahre als Vorsitzender, wird es aus meiner Sicht Zeit, Platz zu machen, bevor Sie sagen (oder besser denken): Jetzt kommt der alte „Zausel“ schon wieder. Es hat mir die ganzen Jahre über sehr viel Spaß und Freude bereitet, die Geschicke unserer Arbeitsgemeinschaft mit zu betreuen. Dazu haben Sie alle beigetragen, wofür ich mich bei Ihnen allen hiermit herzlich bedanke. Ich werde unserer Arbeitsgemeinschaft aber treu bleiben und wir werden uns sicherlich auf der einen oder anderen Veranstaltung persönlich (wieder)sehen. So hat man mich sowohl für die diesjährige Herbstveranstaltung in Mainz als auch für den Online-Abrechnungstag als Referent „geschanghait“ mit dem Argument, jetzt hätte ich ja die hierfür erforderliche Zeit.

Mit herzlichen kollegialen Grüßen verbleibe ich

Ihr Thomas Hannemann
Rechtsanwalt