



Liebe Kolleginnen und Kollegen,

vor genau einem Jahr habe ich an dieser Stelle geschrieben:

„Die Anwaltschaft ist Zukunft: (...) das beA ist da!“

Nun ja, dass der Start nicht nur am eigenen Anspruch gescheitert ist, dürfte kein Geheimnis sein. Denn schließlich war die Schaffung der Zugangsvoraussetzungen (= Freischaltung zum Service einschließlich Bestellung und Aktivierung von Signaturkarten) Pflicht eines jeden niedergelassenen Anwalts. Das digitale Kanzleischild und zustellfähiger digitaler Briefkasten zugleich. Keine Fragen mehr nach der Mitwirkungspflicht beim Empfangsbekanntnis bei der Zustellung von Anwalt-zu-Anwalt. Einfach machen. Auf Knopfdruck. Aber „nüscht is“, wie der Berliner sagt. Kurz vor dem Neustart wurde eine Sicherheitslücke entdeckt und der offizielle, verbindliche Start (die Wenigen, die vorher freigeschaltet waren, konnten schon mal antesten) wurde einstweilen ausgesetzt und – na klar – ein Arbeitskreis gebildet. Der prüft nun die „Umsetzung des Fahrplans zum beA-Neustart“ wie es im Kammersprech heißt. Dort heißt es: *„Die BRAK setzt ihren Fahrplan zur Wiederinbetriebnahme des beA weiter um. Den Fahrplan hatte die BRAK-Präsidentenkonferenz in zwei Sitzungen im Januar beschlossen. Teil dessen war unter anderem ein Sicherheitsdialog (beAthon) mit kritischen IT-Experten, der Ende Januar stattfand (s. dazu Nachrichten aus Berlin 2/2018 vom 01.02.2018 und beA-Sondernewsletter vom 26.01.2018).“* Klingt nach massig Verspätung wegen Verzögerungen im Betriebsablauf.

Apropos Fahrplan. Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs nimmt mit gleich 4 mietrechtlich relevanten Entscheidungen ordentlich Fahrt für das Mietrechtsjahr 2018 auf. Obwohl die Vorsitzende sich vor gut 1,5 Jahren öffentlich beklagt hatte, dass der Senat doch nun wirklich alles zu Betriebskosten entschieden habe, düsterte das Volk nach der Klärung der grundsätzlichen Frage zur Verteilung der Darlegungs- und Beweislast und zu den Verpflichtungen des Vermieters auf Gewährung einer Belegeinsicht im Zusammenhang mit der jährlichen Betriebskostenabrechnung bei Wohnraummietverhältnissen (Az.: VIII ZR 189/17). Die Pressemeldung (s. Streiflichter) lässt erkennen, dass der Senat hier den Vermieter auch dann in der Pflicht sieht, wenn der Mieter die Abrechnung nicht dezidiert bestreitet. Tatsächlich hätte man sich dieses Ergebnis auch mit der bereits ergangenen Rechtsprechung erschließen können. Mit einer weiteren Entscheidung hat der Senat geurteilt, dass eine außerordentliche Kündigung bei „gefährdet erscheinender“ finanzieller Leistungsfähigkeit des bei Tod des Mieters in das Mietverhältnis Eintretenden nur in besonderen Ausnahmefällen möglich ist (Az.: VIII ZR 105/17). Schließlich bejaht der Senat (ebenfalls grundsätzlich) einen unmittelbaren Rückforderungsanspruch eines Jobcenters gegen den Vermieter wegen Mietzahlung nach Vertragsende (Az.: VIII ZR 39/17). Auch keine große Überraschung. Echte Rechtsfortbildung dagegen bietet das vierte Urteil: Der VIII. Senat bejaht die unmittelbare Anwendbarkeit des § 565 BGB zum Schutz des Mieters bei Weitervermietung als Werkwohnung (Az.: VIII ZR 241/16). Die Vorinstanz hatte noch eine Analogie bemüht, um den § 565 BGB anwenden zu können. Der Senat erkennt dagegen in dem *„Bestreben (...) für das Unternehmen Arbeitnehmer an sich zu binden und sich Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Unternehmen zu verschaffen, die ihren Arbeitnehmern keine entsprechenden Werkwohnungen anbieten können“*, eigene wirtschaftliche Interessen (= ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal des § 565 BGB) des Arbeitgebers, der eine Wohnung für seinen Arbeitnehmer anmietet.

Ich wünsche Ihnen ein spannendes Mietrechtsjahr 2018 und möchte Ihnen den Immobilienrechtstag in Karlsruhe am 20.04.2018 empfehlen. Für Mietrechtler ist neben dem Wohnungseigentumsrecht (Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch) diesmal etwas zum öffentlichen Ordnungsrecht dabei: Milieuschutz (Axel Dyroff) und Zweckentfremdungsverbot (Konrad J. Discher).

Es grüßt Sie aus dem frühlingshaften Berlin

Ihr
Peter Schüller
Rechtsanwalt