



**Liebe Leserinnen, liebe Leser!**

Die gerade in München vorherrschenden, hochsommerlichen Temperaturen lassen mich einen Blick auf den Ferienkalender werfen und feststellen, dass in Teilen Deutschlands die Sommerferien bereits begonnen haben oder gerade beginnen, wenn Sie dieses Heft in Händen halten. Ein Sommerloch – sei es im Bereich der Rechtsprechung oder dem Reigen von Veranstaltungen – hat dies allerdings noch lange nicht zur Folge. Allein die Fülle an BGH-Entscheidungen zum Miet-, Wohnungseigentums- und Immobilienrecht in diesem Heft zeigen: Es gibt viel zu tun.

So hat sich der BGH mit zwei Entscheidungen vom 29.03.2017 mit den Kündigungstatbeständen Betriebsbedarf (Az.: VIII ZR 44/16, S. 260) und geschäftlichem Eigenbedarf (Az.: VIII ZR 45/16, S. 261) auseinandergesetzt. Aus der Entscheidung zum Betriebsbedarf wird deutlich, dass es nicht genügt, wenn ein Arbeitgeber seinem Arbeitnehmer zur Erfüllung seiner betrieblichen Aufgaben eine Wohnung überlassen will. Vielmehr muss die konkrete Wohnung für die betrieblichen Abläufe nach den Aufgaben der Bedarfsperson von wesentlicher Bedeutung sein. Zudem zeigt sich in dieser Entscheidung ein weiteres Mal, dass der Abschluss eines Räumungsvergleichs nicht generell vor Schadensersatzansprüchen des Mieters schützt, wenn sich der Bedarf nach Auszug des Mieters nicht verwirklicht und der Vermieter nicht substantiiert und plausibel darlegen kann, weshalb er nachträglich entfallen sein soll. In der am gleichen Tag gefällten Entscheidung zu geschäftlichem Eigenbedarf nimmt der BGH eine Wohnraumkündigung wegen Berufs- bzw. Geschäftsbedarfs der bisherigen Wohnung als Archiv mit Arbeitsplatz zum Anlass, grobe Leitlinien anhand bestimmter Fallgruppen zu bilden, wobei im Rahmen der Interessenabwägung im Fall eines Kündigungswiderspruchs bei der Bewertung der Vermieterinteressen differenziert wird, ob die Bedarfsräume zur Begründung eines persönlichen Lebensmittelpunkts oder ausschließlich zu geschäftlichen Zwecken genutzt werden sollen.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat erfreulicherweise am 09.03.2017 (Az.: V ZB 18/16, S. 299) entschieden, dass auch Rechtsanwälte auf Rechtsmittelbelehrungen Vertrauen dürfen, weshalb ein Wiedereinsetzungsgrund vorliegt, wenn die Berufung infolge einer unrichtigen Rechtsmittelbelehrung bei einem nicht für WEG-Sachen zuständigen Landgericht eingelegt wird.

Und sogar Verbraucherwiderrufsrechte waren Gegenstand einer Entscheidung (BGH, Urteil vom 17.05.2017 – VIII ZR 29/16, S. 259): Eine zwischen Vermieter und Mieter in einer Haustürsituation geschlossenen Modernisierungsvereinbarung kann vom Mieter – mangels Widerrufsbelehrung ein Jahr und zwei Wochen – wirksam widerrufen werden. In diesem Fall ist der Vermieter gehalten, nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme eine Mieterhöhungserklärung nach §§ 559 ff. BGB nachzuholen, weil er die eingetretene Steigerung des bisherigen Wohnwerts nicht in Form von Wertersatz in Gestalt einer nunmehr höheren Miete verlangen kann.

Jedenfalls wir Münchner haben bis zur Sommerpause auch noch einen weiteren Punkt auf der Agenda: Den 8. Münchner Mietgerichtstag am 05.07.2017, an dem wir uns nicht nur mit aktuellen Rechtsfragen, sondern auch mit den Münchener Immobilienpreisen und deren Bedeutung für den Mietmarkt beschäftigen werden.

Ich wünsche Ihnen einen schönen Sommer und sende Ihnen beste kollegiale Grüße

Alice Burgmair  
Rechtsanwältin