

# MEIDERT AKTUELL

## 4. Quartal 2015

Sehr geehrte Damen und Herren Mandanten,

mit unserer neuen Ausgabe von Meidert Aktuell möchten wir Ihnen wieder einen Überblick über aktuelle Gerichtsurteile, neue Rechtsentwicklungen und über Neuigkeiten in unserer Kanzlei bieten.

Ihre Kanzlei  
Meidert & Kollegen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



### **Mietrecht: Anfechtungsrecht eines Insolvenzverwalters**

Philipp Mayr  
Rechtsanwalt

Häufig kommt es dazu, dass ein Mieter nicht mehr in der Lage ist, die an den Vermieter geschuldete Miete zu bezahlen. Meist häufen sich hierbei über Jahre hinweg erhebliche Mietrückstände an. Gerät der Mieter dann sogar in die Insolvenz und wird vom zuständigen Insolvenzgericht ein Beschluss über die Eröffnung seines Vermögens getätigt, so wird es zur Bestellung eines Insolvenzverwalters kommen.

Dann besitzt der Insolvenzverwalter nach §§ 129 ff. InsO ein bis zu 3-monatiges Anfechtungsrecht für Rechtsgeschäfte, welche der Mieter als Insolvenzschuldner drei Monate vor Eröffnungsbeschluss über das Insolvenzverfahren getätigt hat.

Tätigt der Mieter (und spätere Insolvenzschuldner) daher drei Monate vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens Rechtsgeschäfte mit dem Vermieter, so sind diese grundsätzlich anfechtbar. In Betracht kommt hier beispielsweise eine Teilzahlung des Mieters auf rückständige Mieten oder gar eine Befriedigung des Vermieters aus der Kautions. Ficht der Insolvenzverwalter diese Rechtsgeschäfte an, so werden diese rückwirkend unwirksam. Dies hätte eine Rückzahlungsverpflichtung des Vermieters zur Folge. Sollten Zahlungen durch den Mieter erfolgen oder sich der Vermieter aus der Kautions befriedigen, so ist einem Vermieter stets zu empfehlen, für Zahlungen bzw. Befriedigung aus der Kautions auf rückständige Mieten mit dem Mieter eine Vereinbarung zu tref-

### **INHALT**

- Mietrecht: Anfechtungsrecht eines Insolvenzverwalters
- Wo sind Asylbewerber- und Flüchtlingsunterkünfte zulässig?
- Neue Düsseldorfer Tabelle 2015
- Behinderungsanzeige des Auftragnehmers als Erste-Hilfe-Maßnahme bei Bauverzögerung
- Erben wider Willen
- Trotz Vergleichs Schadensersatz des Mieters bei vorgetäushtem Eigenbedarf!

fen, dass eine Verrechnung zeitlich über das 3-monatige Anfechtungsrecht des Insolvenzverwalters hinausgeht. Nur so lässt sich eine Anfechtung des Insolvenzverwalters und damit eine Rückzahlungsverpflichtung des Vermieters für Zahlungen des Mieters an den Vermieter verhindern.

Bei Teilzahlungen des Mieters ist daher einem Vermieter stets anzuraten, die Zahlungen nur mit dem Hinweis entgegenzunehmen, dass diese mit Mietrückständen zu Beginn der Zahlungsunfähigkeit des Mieters verrechnet werden. Dieser Grundsatz gilt jedoch nicht, wenn Mieter und Vermieter vorsätzlich zum Nachteil eines weiteren Gläubigers handeln.

Ihre Ansprechpartner im Miet- u. Wohnungseigentumsrecht sind:  
Rechtsanwalt Philipp Mayr, Tel.: 0821-90630-20  
Rechtsanwalt Dr. Michael Sommer, Tel.: 0821-90630-45  
Rechtsanwalt Peter Schicker, Tel.: 0821 – 90630-11

### **Meidert intern:**

Wir freuen uns, Herrn Rechtsanwalt Michael Muhl seit dem 01.08.2015 in unserer Kanzlei begrüßen zu dürfen.

Nach dem Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Augsburg und dem Referendariat im OLG Bezirk München war Herr Muhl zunächst wissenschaftlich tätig. Er wird uns insbesondere im Bereich des allgemeinen Zivilrechts unterstützen.

Sie erreichen Herrn Rechtsanwalt Muhl unter Tel.:  
0821 – 90630-77



## Wo sind Asylbewerber- und Flüchtlingsunterkünfte zulässig?

Dr. Nikolaus Birkel  
Rechtsanwalt Fachanwalt für Verwaltungsrecht,  
Mediator

Der akute Zustrom von Flüchtlingen und Asylbegehrenden stellt unsere Gesellschaft vor große Herausforderungen. Eine der Herausforderungen ist die Schaffung ausreichender Unterkünfte für diese Menschen. Wo aber sind diese planungsrechtlich zulässig? Bereits bislang galten befristet bis zum 31.12.2019 wesentliche Erleichterungen für die Genehmigung solcher Vorhaben. Nunmehr trat zum 24.10.2015 das Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz in Kraft, das eine enorme Ausweitung dieser Zulässigkeiten bringt bis hin zur Möglichkeit, – verkürzt und plakativ ausgedrückt – das BauGB durch die Bezirksregierungen vorübergehend außer Kraft zu setzen. Wir wollen hier nicht nur die Neufassungen vorstellen, sondern einheitlich das Planungsrecht für diese Unterkünfte darstellen, wie es sich nun aus § 246 Abs. 8 bis 17 BauGB (Baugesetzbuch) ergibt: Unterkünfte für Flüchtlinge sind planungsrechtlich „Anlagen für soziale Zwecke mit wohnähnlicher Nutzung“. Diese sind in Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Reinen Wohngebieten (WR) ausnahmsweise (Ermessensentscheidung) und in Allgemeinen Wohngebieten (WA), Besonderen Wohngebieten (WB), Mischgebieten (MI), Dorfgebieten (MD) und Kerngebieten (MK) allgemein (also mit Rechtsanspruch) zulässig. Hieran hatte der Gesetzgeber auch bislang festgehalten. Unerheblich ist dabei, ob ein Bebauungsplan das Gebiet so festsetzt oder ob sich im unbeplanten Innenbereich die Umgebungen gem. § 34 BauGB als ein solches Gebiet darstellt.

Im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB können gem. § 246 Abs. 8 BauGB alle zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen unter sehr erleichterten Bedingungen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden umgenutzt werden. Das Erfordernis des Einfügens gilt hierfür nicht, das gilt auch für Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen. Die Nutzungsänderung muss lediglich städtebaulich vertretbar sein, die nachbarlichen Interessen sind zu würdigen. Zu dieser Würdigung nachbarlicher Interessen hat jedoch das OVG Hamburg am 12.01.2015 entschieden (2 BS 247/14), dass Nachbarn angesichts der nationalen und drängenden Aufgabe bei der Flüchtlingsunterbringung ein Mehr an Beeinträchtigungen zuzumuten ist.

Außerdem sind Vorhaben zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden im Außenbereich gem. § 35 BauGB zulässig, sofern sie in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit bereits besiedelten Flächen, also im Siedlungsanschluss liegen (§ 246 Abs. 9 BauGB). Dies wird nach unserer Annahme einen erhöhten Ansiedlungsdruck auf die Ortsränder bringen, ohne dass bisher absehbar ist, welchen Status diese Gebäude planungsrechtlich später bekommen werden.

Nach § 246 Abs. 10 BauGB können Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende auch in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten (GE) durch eine Befreiung vom Bebauungsplan gem. § 246 Abs. 10 BauGB genehmigt werden, wenn Anlagen für soziale Zwecke nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ausnahmsweise oder allgemein zulässig sind. Diese gesetzliche Regelung wurde notwendig, da man wegen der wohnähnlichen Nutzung der Unterkünfte davon ausgeht, dass sie in Gewerbegebieten eigentlich nicht zulässig sind. Ob in den Fällen, in denen der Bebauungsplan Anlagen für soziale Zwecke nicht ausnahmsweise zulässt und daher diese Befreiung nach § 246 Abs. 10 nicht ermöglicht, dennoch eine „normale“ Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB möglich ist, wird in Literatur und Rechtsprechung nicht einheitlich beurteilt. Der BayVGH hat dies verneint (Az. 1 ZB 14.2373), das OVG NRW hingegen bejaht (Az. 7 B 1343/14). Der Gesetzgeber mutet damit den – zumeist vorübergehend – dort Wohnenden zu, ein Mehr an Lärmimmissionen und Belästigungen im Gewerbegebiet hinzunehmen, zumal die Bewohner bei Erfolg des Asylantrags oder im Fall eines Bleiberechts in den normalen Wohnungsmarkt einzugliedern sind.

In § 246 Abs. 11 BauGB ist nun geregelt, dass in solchen Wohn-, Misch- und Kerngebieten, in denen Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise (Ermessen!) zulässig sind, die Ausnahme erteilt werden „soll“, d. h. die Behörde darf nur in wenigen Ausnahmefällen nicht genehmigen.

Alle diese Regelungen sind ebenso wie die im Folgenden dargestellten bis zum 31.12.2019 befristet möglich, was aber nicht bedeutet, dass dann die Genehmigungen erlöschen: Es dürfen nur bis zu diesem Datum neue Genehmigungen erteilt werden, deren Geltungsdauer jedoch grundsätzlich unbegrenzt ist (§ 246 Abs. 17 BauGB).

Davon zu unterscheiden sind eine Reihe von Fällen, in denen bis zum 31.12.2019 Genehmigungen nur mit einer Befristung von 3 Jahren mit anschließender Rückbaupflichtung erteilt werden können. Diese auf eine 3-jährige Nutzung begrenzte Möglichkeit (Nachbarinteressen sind zu würdigen) gilt gem. § 246 Abs. 12 BauGB für:

- Mobile Unterkünfte (Container, Zelte etc.) in allen Baugebieten, also in Wohngebieten ebenso wie in Gewerbe- und Industriegebieten für die Dauer von 3 Jahren,
- Die Nutzungsänderung aller baulichen Anlagen in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten für die Dauer von 3 Jahren.
- Auch im Außenbereich gibt es neben der oben beschriebenen Möglichkeit, in unmittelbarer Siedlungsnähe eine auf 3 Jahre zu befristende Genehmigung zur Nutzungsänderung aller zulässig errichteter baulicher Anlagen einschließlich erforderlicher Renovierungen, Änderungen und Erneuerungen bei anschließender Rückbaupflichtung, sofern keine gesetzeskonforme Anschlussnutzung möglich ist zu erteilen. Angesichts der Befristung ist hierfür keine Siedlungsnähe erforderlich.

Sollten alle diese Maßnahmen an einem konkreten Ort nicht genügen, um die dort dringend benötigten Unterkünfte bereit stellen zu können, so kann die Bezirksregierung gem. § 246 Abs. 14 BauGB sogar die Anwendung des BauGB und der Baunutzungsverordnung aussetzen („von den Vorschriften abweichen“), ganz ähnlich den Rechtskonstruktionen für den Verteidigungsbedarf. Dies wird voraussichtlich eine absolute Ausnahme darstellen, da ansonsten der Eingriff in die Selbstverwaltungshoheit der Gemeinden zu einer verfassungswidrigen Situation führen würde. Daher soll dies hier nicht vertieft werden.

Letztlich wird für Genehmigungsverfahren zu Gunsten von Flüchtlings- und Asylbewerberunterkünften die ansonsten 2-monatige Frist, in der die Gemeinde ihr Einvernehmen erteilen oder verweigern kann, auf 1 Monat verkürzt. Wenn sie sich in dieser Zeit nicht äußert, gilt das Einvernehmen als erteilt. Ähnliches gilt für die Untere Naturschutzbehörde bezüglich solcher Vorhaben im Außenbereich.

Aufgrund der geschilderten bestehenden und künftigen Rechtslage ist damit zu rechnen, dass Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende an vielen Stellen unserer Siedlungsstruktur entstehen werden. Dies ist ausdrücklicher Wille des Gesetzgebers, der angesichts dieser dringenden nationalen Aufgabe (so die Gesetzesbegründung) nun schnell handeln musste. Dass dabei nicht die gleiche gesetzgeberische Sorgfalt angewendet werden konnte, wie bei einem Gesetz, das in einem langen Gesetzgebungsverfahren erarbeitet wird, ist einerseits verständlich, andererseits ist dies dem Gesetz aber auch anzumerken.

Es werden sich zahlreiche planungs-, bauordnungs- und umweltrechtliche Fragestellungen, Probleme und Themen ergeben, aber auch Fragen des Mietrecht und des privaten Baurechts können sich stellen. Meidert & Kollegen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB unterstützt Sie gerne mit spezialisierten Rechts- und Fachanwälten bei eventuellen Problemen oder Fragestellungen.

Ihre Ansprechpartner für Bauplanungsrecht sind:  
Rechtsanwalt Dr. Nikolaus Birkel, Tel.: 089-545878-0  
Rechtsanwalt Mathias Reitberger, Tel.: 089-545878-0  
Rechtsanwalt Frank Sommer, Tel.: 089-545878-0



## Neue Düsseldorfer Tabelle 2015

Thomas Sauer  
Fachanwalt für Familienrecht

### Neuer Kindesunterhalt ab 01.08.2015

Zum 01.08.2015 wurden die Sätze für den Kindesunterhalt leicht angehoben. Der Mindestkindesunterhalt wurde je nach Altersstufe um 11,00 €, bzw. 12,00 €, bzw. 14,00 € monatlich angehoben. Bei der unten abgebildeten Tabelle ist bereits berücksichtigt, dass das staatliche Kindergeld komplett dem betreuenden Elternteil (in der Regel der Mutter) zufließt.

Die Selbstbehaltssätze wurden bereits zum 01.01.2015 angehoben. Sie betragen:

- Gegenüber minderjährigen Kindern oder gegenüber in Schulausbildung befindlichen Kindern bis 21 J.:
  - 1.080,00 €, wenn der Unterhaltspflichtige erwerbstätig ist
  - 880,00 €, wenn der Unterhaltspflichtige nicht erwerbstätig ist (z.B. Frührentner)
- Gegenüber volljährigen Kindern, welche nicht mehr in allgemeiner Schulausbildung sind (z.B. Student):
  - 1.300,00 €, wenn der Unterhaltspflichtige arbeitet
  - 1.200,00 €, wenn der Unterhaltspflichtige nicht arbeitet
- Gegenüber der Ehefrau oder Mutter eines nichtehelichen Kindes:
  - 1.200,00 €, wenn der Unterhaltspflichtige arbeitet
  - 1.100,00 €, wenn der Unterhaltspflichtige nicht arbeitet
- Gegenüber betagten Eltern (z.B. bei Heimunterbringung):
  - 1.800,00 €

	1. und 2. Kind	0 – 5	6 – 11	12 – 17	ab 18	%
1.	bis 1.500	236	284	348	320	100
2.	1.501 – 1.900	253	303	370	346	105
3.	1.901 – 2.300	269	322	392	371	110
4.	2.301 – 2.700	286	341	414	396	115
5.	2.701 – 3.100	302	360	436	421	120
6.	3.101 – 3.500	328	390	472	462	128
7.	3.501 – 3.900	355	420	507	502	136
8.	3.901 – 4.300	381	450	542	542	144
9.	4.301 – 4.700	407	480	577	583	152
10.	4.701 – 5.100	433	510	612	623	160

Ihre Ansprechpartner im Ehe- und Familienrecht sind:  
Rechtsanwalt Thomas Sauer, Tel.: 0821 – 90630-33  
Rechtsanwalt Josef Deuring, Tel.: 0821 – 90630-44



## Behinderungsanzeige des Auftragnehmers als Erste-Hilfe-Maßnahme bei Bauverzögerung

Robert Schulze  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Bauablaufpläne sind meist so eng gestrickt, dass kaum ein Bauvorhaben innerhalb der vorgegebenen Fristen realisiert werden kann. Schon Zwischentermine zur Erbringung bestimmter Gewerke oder Bauabschnitte können häufig nicht eingehalten werden. Mit der Störung des Bauablaufs wankt das gesamte Termingefüge. Als typische Folge weisen Auftragnehmer und Auftraggeber sich gegenseitig die Verantwortung zu. Auftragnehmer beanspruchen dann Mehrkosten wegen zusätzlicher

Aufwände, während Auftraggeber Vertragsstrafen und darüber hinausgehende Schadensersatzansprüche geltend machen wollen. Es stellt sich daher bei Verzögerungen für jeden Beteiligten zwingend die Frage: Was tun?

Als „erste Hilfe“ empfiehlt die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht), der auch die in unserer Kanzlei tätigen Baurechtsanwälte angehören, die Behinderungsanzeige einzusetzen, um Störungsfolgen möglichst frühzeitig entgegenzuwirken. Denn dieses Instrument stellt sich – anders als Auftraggeber vielfach glauben – weniger als Angriffsmittel dar, sondern informiert und schützt den Auftraggeber. Dieser erkennt in der Regel erst durch eine konkrete Behinderungsanzeige, dass auf der Baustelle ein Problem besteht und ergreift deswegen auch erst dann Gegenmaßnahmen.

Deswegen sollen dem Auftraggeber mit einer Behinderungsanzeige zugleich Wege aufgezeigt werden, die Störungsauswirkungen so gering wie möglich zu halten. Der Auftraggeber seinerseits sollte die Behinderungsanzeige unvoreingenommen prüfen und im Sinne einer kooperativen Zusammenarbeit den weiteren Bauablauf mit den beteiligten Parteien gemeinsam regeln.

Gegebenenfalls empfehlen sich Interimslösungen zum Zwecke der Beschleunigung, wenn die Verantwortung für die Störung zwischen den Parteien streitig ist. So kann etwa der Auftragnehmer sich verpflichten, eine geleistete Beschleunigungsvergütung in dem Falle zurückzuerstatten, wenn sich im Nachgang herausstellt, dass er für die Störung verantwortlich ist oder aber der Auftraggeber dem Auftragnehmer eine gesonderte Vergütung für den Fall verspricht, dass sich die Verantwortung des Auftraggebers beweist.

Unabhängig davon sollten Unternehmer gleichzeitig mit der Behinderungsanzeige ihre Leistungen ausdrücklich anbieten, um auch einen Entschädigungsanspruch wegen Annahmeverzugs gemäß § 642 BGB sicherzustellen.

Was die Darstellung bauzeitlicher Ansprüche anbelangt, ist zwingender Ausgangspunkt der Betrachtung ein Soll-Bauzeitenplan, der alle vertraglichen Vorgaben beinhaltet und Grundlage für die Erstellung eines störungsmodifizierten Terminplans ist. Der störungsmodifizierte Terminplan muss die bauzeitrelevanten Störungen abbilden. Die eingetretenen Störungen und deren Auswirkungen sind sodann anhand des ausgeführten Bau-Ist zu untersuchen und abzubilden. Wirkt sich eine im Bau-Soll durchaus relevante Störung im Ist nicht aus, etwa weil der Auftragnehmer den Bauablauf umgestellt hatte, so wird der Störungszeitraum nicht bauzeitverlängernd berücksichtigt. Im Ergebnis werden nur die tatsächlich eingetretenen zeitlichen Auswirkungen betrachtet und mit dem Soll-Bauablauf abgeglichen.

Ihre Ansprechpartner im Bau- und Architektenrecht sind:  
Rechtsanwalt Robert Schulze, Tel.: 0821-90630-66  
Rechtsanwalt Dr. Thomas Jahn, Tel.: 0821-90630-55  
Rechtsanwalt C. Benedikt H. Zeplin, Tel.: 0821-90630-50

## Aktuelles:

### Dr. Michael Sommer – Erneut unter Deutschlands Topanwälten

Die Zeitschrift Focus weist unseren Kollegen Dr. Michael Sommer erneut als einen der führenden Experten im Bereich des Miet- und Wohnungseigentumsrechts aus. Aus 12.500 abgegebenen Empfehlungen wurden die Top-Anwälte ermittelt. Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist stets ein Schwerpunktthema unserer Kanzlei. Gerade die Zusammenarbeit der verschiedenen Fachanwälte ermöglicht es, auch komplexe Fallgestaltungen, wie z.B. im gewerblichen Mietrecht, sachkompetent, zeitnah und praxisorientiert zu lösen.



## Erben wider Willen

Peter Schicker  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**Erbe wird man aufgrund gesetzlicher Erbfolge oder aufgrund eines Testaments. Man hat jedoch die Wahl, ob man ein Erbe annimmt oder ausschlägt. Ausschlagen macht dann Sinn (und ist dringend geboten), wenn das Erbe überschuldet ist. Ein Erbe bekommt nicht nur das Aktivvermögen, sondern auch das Passivvermögen. Das heißt, er erbt auch die Schulden. Übersteigen die Schulden das Aktivvermögen, empfiehlt es sich, die Erbschaft auszuschlagen.**

Dies ist ein Grund, der zu einer Erbausschlagung führt. Es gibt aber noch einen anderen Grund:

Hat ein Erbe massive Schulden und zahlreiche Gläubiger am Hals, nützt ihm eine Erbschaft nicht viel: Die Gläubiger würden die Erbschaft sofort pfänden. Wenn dieser Erbe aber das Erbe ausschlägt, bekommt er nichts. Das Nachlassvermögen geht an die nächsten Erben. Dies können z. B. seine Kinder sein. In diesem Fall – die Kinder sind ja nicht Schuldner – gingen die Gläubiger leer aus.

Ein Gläubiger wollte dies nicht wahrhaben. Er wollte den Erben (seinen Schuldner) zwingen, zu erben. Dazu hat er den Anspruch des Erben auf die Erbschaft gepfändet. Es wurden also die Rechte des Erben auf Annahme und Ausschlagung der Erbschaft gegenüber dem Erblasser gepfändet und dem Gläubiger zur Einziehung überwiesen. Der Gläubiger hat dann natürlich die Annahme der Erbschaft erklärt.

Die Rechnung des Gläubigers ging jedoch nicht auf. Das Gericht (OLG München, NJW 2015, 2128) hat erklärt, dass das Recht auf Annahme bzw. Ausschlagung der Erbschaft nicht pfändbar ist. Trotz der Pfändung konnte der Erbe also die Ausschlagung der Erbschaft erklären und damit seinem Gläubiger ein Schnippchen schlagen.

Ihre Ansprechpartner für Erbrecht sind:  
Rechtsanwalt Peter Schicker, Tel.: 0821-90630-11  
Rechtsanwalt C. Benedikt Zeplin, Tel.: 0821-90630-50

**AUGSBURG**  
Bergiusstr. 15  
86199 Augsburg  
Telefon: 0821-90630-0  
Telefax: 0821-90630-30  
augsburg@meidert-kollegen.de

**MÜNCHEN**  
Franziska-Bilek-Weg 9  
(Theresienhöhe)  
80339 München  
Telefon: 089-545878-0  
Telefax: 089-545878-11  
muenchen@meidert-kollegen.de

**KEMPTEN**  
Am Stadtpark 4  
87435 Kempten  
Telefon: 0831-96060360  
Telefax: 0831-96060369  
kempten@meidert-kollegen.de

[www.meidert-kollegen.de](http://www.meidert-kollegen.de)

**Peter Schicker**  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**Dr. Nikolaus Birkl \***  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Mediator

**Josef Deuringer \***  
Fachanwalt für Agrarrecht

**Guntram Baumann \***  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

**Dr. Thomas Jahn \***  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**Mathias Reitberger \***  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Mediator

**Axel Weisbach \***  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

**Thomas Sauer**  
Fachanwalt für Familienrecht



## Trotz Vergleichs Schadensersatz des Mieters bei vorgetäuschem Eigenbedarf!

Philipp Mayr  
Rechtsanwalt

Ein Räumungsrechtsstreit wird häufig durch einen Vergleich beendet. Stellt sich im Nachhinein heraus, dass bei einer Kündigung wegen Eigenbedarf tatsächlich kein Eigenbedarf vorlag, kann der Vermieter auch bei einem Räumungsvergleich Schadensersatzpflichtig sein.

Ob ein Räumungsvergleich den Zurechnungszusammenhang zwischen der Vortäuschung einer (Eigen-)Bedarfsituation und dem später vom Mieter geltend gemachten Schaden unterbricht, ist im Wege der Auslegung des Vergleichs und unter Würdigung der Umstände des Einzelfalls danach zu beurteilen, ob die Parteien durch gegenseitiges Nachgeben auch den Streit darüber beilegen wollten, ob die (Eigen-)Bedarfsfrage des Vermieters bestand oder nur vorgetäuscht war. Nur dann, wenn mit dem Vergleich auch etwaige Ansprüche des Mieters wegen eines nur vorgetäuschten Bedarfs abgegolten werden sollten, fehlt es an dem erforderlichen Zurechnungszusammenhang, so der BGH in seinem Urteil vom 10.06.2015.

Ihre Ansprechpartner im Miet- u. Wohnungseigentumsrecht sind:  
Rechtsanwalt Dr. Michael Sommer, Tel.: 0821-90630-45  
Rechtsanwalt Philipp Mayr, Tel.: 0821-90630-20  
Rechtsanwalt Peter Schicker, Tel.: 0821 – 90630-11

## Wussten Sie schon ... ?

In der Zeitschriftenbeilage „Immobilienanwälte“ der „Immobilien-Zeitung“ wurden in der Ausgabe 2015/2016 wieder die Immobilienrechts-Kanzleien in Deutschland im Kurzportrait präsentiert. Wir freuen uns, dass unsere Anwaltskanzlei erneut in der Liste der Immobilienkanzleien aufgeführt wird. Sechs Fachanwälte decken in unserer Kanzlei alle Rechtsbereiche rund um die Immobilienwirtschaft ab, bei der Baurechtsschaffung, bei der Planung und beim Bau, genauso wie bei Immobilientransaktionen, Projektentwicklungen, Verwertung und Verpachtung.

**Dr. Michael Sommer \***  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**Robert Schulze \***  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**Frank Sommer**  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Prof. Dr. Fritz Böckh**  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

**Nicole Kandzia**  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

**Dr. Wolfram Gaedt**

**Philipp Mayr**

**C. Benedikt H. Zeplin**

\* = Partner der Partnerschaftsgesellschaft mbB