

Liebe Kolleginnen, liebe Kollegen,

wir schließen unsere diesjährigen Seminare am **13.11.2026** mit ausschließlich mietrechtlichen Themen ab. Veranstaltungsort ist das Hotel Hilton, An der Frauenkirche 5 in Dresden. Wir planen ein reines Präsenzseminar, wobei wir bei Interesse es ermöglichen sollten, auch online daran teilzunehmen.

Geplante Themen:

1. Gewerberaummietrecht: 08:30 bis 11:15 Uhr (incl. 15 Minuten Kaffeepause)

Herr Dr. Ulrich Leo wird über bisher nicht gelöste Probleme berichten, u.a.

- bei Textform/Schriftform in Gewerberaummietverträgen, insbesondere über die kaum bekannten Gefahren bei gewillkürter Schriftform,
- Konsequenzen des Urteil vom 11.03.2026 – XII ZR 51/25 bei Verstößen gegen das Preisklauselgesetz / §§ 305 ff. BGB,
- betragsmäßige Begrenzung von Wartungskosten in Gemeinschaftsflächen (BGH hat Verhandlungstermin auf den 11.11.2026 anberaumt - XII ZR 90/25).

2. Wohnraummietrecht: 11:15 bis 17:30 Uhr (incl. Kaffeepausen und Mittagessen)

a. Herr Mathias Wirrmann, Richter am AG Dresden, wird zunächst einen Überblick über die aktuellen Mietrechtsreferate am AG Dresden geben:

- Eingänge 2025/2026, schätzungsweise Verteilung nach Menge
- aktuelle Trends und Entscheidungen u.a. zu
 - Legionellenbefall als Mangel (AG Dresden 148 C 5353/13; 143 C 2593/22; AG Dresden 145 C 1126/24; LG Dresden 4 S 81/23)
 - Belegeinsicht in Originaldokumente und der neue § 556 Abs. 4 BGB (145 C 610/25)
 - Taubenkot als Mangel (149 C 4259/25)
 - Duldung des Mieters für Erhaltungsmaßnahmen gem. § 555a Abs. 1 BGB: Anforderungen an das Duldungsverlangen (145 C 761/26)
 - Eigenkündigung des Mieters: § 545 BGB; Formwidrigkeit bei Kündigung über eine App (144 C 4857/21)
 - Die "Ansehensbeeinträchtigung" des Mieters durch andere Hausbewohner und der Auskunftsanspruch gegen den Vermieter aus Art. 15 DSGVO: praktische Folgen des Urteils des BGH vom 22. Februar 2022 – VI ZR 14/21 (145 C 3717/24)
 - "Aufheizung der Mieträume" als Mangel (149 C 4013/23; offen gelassen: LG Dresden 5 S 248/25)
 - Medienbruch bei Schriftsatzkündigung: Voraussetzungen des § 130e ZPO (145 C 437/25)
 - "Tücken" der Gesamtschuldnerschaft, insb: Grenzen der Haftung des ausgezogenen und zur Räumung verurteilten (ehem.) Mieters für die laufende Nutzungsentschädigung des in der Wohnung verbleibenden (ehem.) Mieters (145 C 5114/25).

b. Herr Thomas Gebhard, Richter am AG Dresden, wird über die aktuelle Rechtsprechung des VIII. Zivilsenats berichten, insbesondere zu Fragen:

Ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses, u.a.

- Eigenbedarfskündigung wegen Umbau der eigenen Wohnung zum Zwecke des Verkaufs (Urteil vom 24.09.2025 - VIII ZR 289/23)
- Fortsetzungsanspruch des Mieters gemäß § 574 BGB wegen unzumutbarer Härte (Urteil vom 26.08.2024 - VIII ZR 262/24, Urteil vom 28.10.2025 - VIII ZR 17/25, Urteil vom 07.07.2026 - VIII ZR 277/25 und Urteil vom 01.09.2026 - VIII ZR 16/26)
- Ausschluss wegen Kündigungssperrfrist gemäß § 577a BGB (VIII ZR 161/24 und VIII ZR 247/24).

Mietpreisbremse

Ausnahmetatbestand des § 556f Satz 1 BGB bei „Kernsanierung“ unbewohnbaren Gebäudes (Urteil vom 01.07.2026 - VIII ZR 50/23) und bei „Umbau“ von Gewerberäumen (VIII ZR 104/25)

Untermiete

Kein Anspruch auf Erlaubnis der gewinnbringenden Untervermietung (Urteil vom 28.01.2026 - VIII ZR 228/23)

Aussicht auf anstehende Entscheidungen

Anspruch des Mieters auf Zustimmung zum Anbau eines Balkonkraftwerks bei Genossenschaftswohnung (VIII ZR 248/25)?

Anspruch des Mieters auf das stellvertretende Commodum bei vorgetäushtem Eigenbedarf (VIII ZR 76/25)?

Kann eine GbR nach Inkrafttreten des MoPeG ein Wohnraummietverhältnis wirksam wegen Eigenbedarfs eines ihrer Gesellschafter kündigen (VIII ZR 292/25 und 344/25)?

Unsere Referenten sind:

Dr. Ulrich Leo – Rechtsanwalt in Hamburg

Mitherausgeber der Neuen Zeitschrift für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Dozent u.a. an der JurGrad gGmbH, Westfälische Wilhelms-Universität Münster, Rechtswissenschaftliche Fakultät, langjähriger Dozent für Gewerberaummietrecht in der Anwaltsfortbildung und für den Bereich der Immobilienwirtschaft

Mathias Wirrmann – Richter am AG Dresden

Seit 2009 tätig in der sächsischen Justiz (Amtsgericht Riesa; Sozialgericht Dresden; Staatsanwaltschaft Görlitz; seit Juni 2021 mit einjähriger Unterbrechung [Abordnung OLG Dresden] tätig als Richter am Amtsgericht in Dresden schwerpunktmäßig im Mietrecht, seit 12/2025 ausschließlich Miet- und WEG-Recht)

Thomas Gebhard – weiterer aufsichtsführender Richter am AG Dresden

Seit 1993 in der sächsischen Justiz tätig, u.a. als Abteilungsleiter für Miet-, Zivil-, Zwangsversteigerungssachen, langjähriger Dozent für Zivil-, Straf-, Erb- und Mietrecht