

IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

2/2026

21. Jahrgang · Februar 2026
Seiten 43-82

Herausgegeben von:

Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

Schriftleitung:

RA Michael Mayer, Mannheim

Redaktionsbeirat:

RAin Henrike Butenberg, München

RAin Wiebke Först, Neuss

RA Dr. Michael Sommer, Augsburg

Rechtsprechung

Wohnraummiete

Mietpreisbremse: Bei Vereinbarung eines Mietverzichts nicht – mehr – anwendbar	43
BGH, Urteil vom 17.12.2025 – VIII ZR 56/25 (RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)	
Einheitliches Mietverhältnis oder selbstständiger Stellplatzmietvertrag, das ist auch hier die Frage	44
LG Hamburg, Beschluss vom 30.04.2025 – 316 S 77/24 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verkehrsrecht Ralf Schulze Steinen, Karlsruhe)	
Auskunftsansprüche und Mietpreisbremse	45
LG Berlin II, Urteil vom 11.02.2025 – 63 S 141/24 (RA Pascal Alt, München)	
Kosten bei Umstellung auf Zentralheizung auch bei Wärmecontracting voll umlagefähig	46
LG Berlin II, Urteil vom 22.01.2025 – 64 S 21/23 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Alessandro Fuschi, München)	
Beweislastverteilung bei Feuchtigkeitsschäden?	47
LG Gießen, Urteil vom 06.06.2025 – 1 S 171/23 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Familienrecht Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe)	
Mietrechtliche Folgen der Nachverdichtung	48
LG Hamburg, Urteil vom 18.12.2025 – 334 S 13/22 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FAin für Bau- und Architektenrecht Dr. Melanie Kruse, Ratzeburg)	
Mangel ohne Beeinträchtigung keine Minderung!	49
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 25.11.2025 – 2-11 S 107/24 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael E. Freudenreich, Frankfurt a.M.)	
Kündigung erst ab Eigentumseintragung	50
LG Krefeld, Urteil vom 15.10.2025 – 2 S 14/25 (RA Pascal Alt, München)	

Theaterbesuche reichen als Eigenbedarf!	51
LG Hamburg, Urteil vom 10.06.2025 – 311 S 4/25 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Ramm, Hamburg)	
Fristlose Kündigung bei unerlaubter Untervermietung?	52
LG Hamburg, Urteil vom 04.02.2025 – 316 S 27/24 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Sozialrecht, FA für Medizinrecht Maik Fodor, Friedrichshafen)	
Schlüsseleinwurf in Vermieterbriefkasten = Rückergang der Mietsache	53
LG Essen, Urteil vom 11.09.2025 – 10 S 22/25 (RiAG a.D. Dr. Olaf Riecke, Hamburg)	
Befristeter Wohnraummietvertrag: Befristungsgrund ist konkret schriftlich darzustellen!	54
AG Wedding, Urteil vom 23.06.2025 – 18 C 4/25 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)	
Mietzuschlag für Balkon?	55
AG Saarbrücken, Urteil vom 10.06.2025 – 120 C 378/24 (RA Ramon Danner, Aschheim)	
Wann sind Sperrmüllkosten und Kosten des Hauswerts umlegbar?	56
AG Bocholt, Urteil vom 28.03.2025 – 21 C 10/24 (RA Peter Irrgeher, Puchheim)	
Betriebskostennachzahlung im Urkundenprozess	57
AG Frankfurt/Main, Urteil vom 22.08.2025 – 33029 C 10/23 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael E. Freudenreich, Frankfurt a.M., und RA Fotios Antoniou, Frankfurt a.M.)	
Mietminderung bei Mängeln: Welche Beweise sind geeignet und erforderlich?	58
AG Neustadt/Rübenberge, Urteil vom 18.03.2025 – 47 C 356/23 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Familienrecht Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe)	
Unbefugtes Betreten der Wohnung mit Zweitschlüssel kostet 50% Miete!	59
AG Bielefeld, Urteil vom 11.09.2025 – 408 C 180/24 (RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)	
Gelegentliche Zahlungsverzögerungen begründen keinen Kündigungsgrund!	60
AG Koblenz, Urteil vom 10.04.2025 – 154 C 2008/24 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Ramm, Hamburg)	
Räumung der Mietwohnung nur mit Räumungstitel!	61
AG Lemgo, Urteil vom 20.11.2025 – 18 C 369/25 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Arnim Krause, Dortmund)	

Gewerberaummiete**Preisklauseln in gewerblichen Mietverträgen müssen hinreichend transparent sein!** 62

OLG Karlsruhe, Urteil vom 07.10.2025 – 19 U 167/24
(RA Dr. Lars Kölling, Düsseldorf)

Schriftformerfordernis bei kurzfristig wirkenden sowie bereits erledigten Abreden? 63

OLG Dresden, Beschluss vom 05.06.2025 – 12 U 403/25
(RA Konrad H.J. Discher, Frankfurt a.M.)

Rückzahlung des Baukostenvorschusses nach Zwangsversteigerung an Mieter? 64

OLG Brandenburg, Urteil vom 01.04.2025 – 3 U 82/23
(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Ramm, Hamburg)

Mietrecht**Rolltor muss auch Lamborghini bemerken!** 65

OLG Hamburg, Urteil vom 15.10.2025 – 4 U 33/25
(RiAG Dr. Jochen Neumann, LL.M., Jülich)

Wohnungseigentum**Baue niemals ohne vorherige Gestattung!** 66

LG Düsseldorf, Beschluss vom 14.10.2025 – 19 S 20/25
(RA und StB Dr. Marcel M. Sauren, Aachen)

Kalt duschen oder warm duschen, was ist hygienischer? 67

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 20.11.2025 – 2-13 S 60/24
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Burkhard Rüscher, München)

Anforderungen an Auszählung nach der Subtraktionsmethode 68

AG München, Urteil vom 13.02.2025 – 1294 C 21980/24 WEG
(RAin und Notarin, FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Melanie Stobbe, Dinslaken)

Nutzung einer Wohnung durch Obdachlose 69

AG Düsseldorf, Urteil vom 24.11.2025 – 290a C 42/25
(RA und Notar, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Andreas C. Brinkmann, Hannover)

Nicht jeder Mehrheitsbeschluss über eine bauliche Veränderung muss hingenommen werden! 70

AG Charlottenburg, Urteil vom 18.07.2025 – 73 C 51/25
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Jens Oliver Lohrengel, Bielefeld)

Nachbarrecht**Duldung eines Überbaus** 71

BGH, Urteil vom 07.11.2025 – V ZR 121/24
(RAin und FAin für Bau- und Architektenrecht Dr. Petra Sterner, LL.M., Berlin)

Immobilien**Nachbarerbaurecht ist zulässig!** 72

BGH, Urteil vom 19.12.2025 – V ZR 15/24
(RA und FA für Bau- und Architektenrecht, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Robert Castor, Hamburg)

Keine Duldung einer bestehenden, aber nicht dinglich gesicherten Fremdadwasserleitung	73
OLG Karlsruhe, Beschluss vom 06.03.2025 – 12 U 130/24 (RA Thomas Blatt, Dinslaken)	
Versicherungen	
Hausratversicherer muss bei Leitungswasserschaden neue Fliesen bezahlen!	74
OLG Schleswig, Beschluss vom 01.10.2025 – 16 U 98/24 (RA und FA für Versicherungsrecht, FA für Bau- und Architektenrecht Dr. Ronald M. Roos, Köln)	
Öffentliches Recht	
Keine gesetzliche Pflicht zum Einbau von Bodenbelägen in Mietwohnungen	75
OLG Hamm, Beschluss vom 22.05.2025 – 5 ORbs 131/25 (RA und FA für Verwaltungsrecht Dr. Helmut Redeker, Bonn)	
Insolvenz und Zwangsvollstreckung	
Insolvenzanfechtung einer Mietzahlung durch den Untermieter?	76
OLG Dresden, Urteil vom 14.11.2025 – 13 U 581/25 (RAin Dr. Claudia R. Cymutta, Mannheim)	
Einstweilige Einstellung der Herausgabevollstreckung gegen den Gewerberaummieter nur bei ganz besonderen Umständen	77
LG Darmstadt, Beschluss vom 06.10.2025 – 5 T 520/25 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Thomas Kilz, Rodgau)	
Rechtsanwälte und Notare	
„beA-Karte funktioniert nicht“: Keine hinreichende Glaubhaftmachung!	78
BGH, Beschluss vom 07.10.2025 – VIII ZB 21/25 (VorsRiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
beA-Nachricht geöffnet: Empfangsbereitschaft nachgewiesen?	79
OLG Karlsruhe, Urteil vom 18.12.2025 – 25 U 114/24 (VorsRiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
Prozessuales	
Wann ist weitere Beschwerde gegen Streitwertfestsetzung statthaft?	80
OLG Nürnberg, Beschluss vom 08.09.2025 – 5 W 1424/25 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Bau- und Architektenrecht Christian Fritz, Regensburg)	
Verdecktes Teilurteil führt in der Berufung zu Aufhebung und Zurückverweisung	81
LG Konstanz, Urteil vom 10.07.2025 – C 61 S 5/25 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)	
Leistungsklage hat Vorrang vor Beschlussersetzungsklage	82
AG Würzburg, Urteil vom 13.02.2025 – 30 C 1158/24 WEG (RAin und FAin für Bau- und Architektenrecht Fabienne Dörner, München)	