

IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

3/2024

19. Jahrgang · März 2024
Seiten 85-130

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

Beiträge

Wohnraummiete

- Mieter unter „Verdacht“ –** **85**
praktische Fragen zur Verdachtsabmahnung und Verdachtskündigung
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Kai-Uwe Agatsy, Berlin)

Rechtsprechung

Wohnraummiete

- Mietpreisbremse: Anforderung an die Angabe der Vormiete vor Mietvertragsabschluss** **91**
BGH, Urteil vom 29.11.2023 – VIII ZR 75/23
(RiAG a. D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)
- Mieterhöhung: Der Vermieter hat zur Vorbereitung der Erhöhung ein Besichtigungsrecht** **92**
BGH, Beschluss vom 28.11.2023 – VIII ZR 77/23
(RiAG a. D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)
- „Zerrüttung“ allein genügt als Kündigungsgrund gem. § 543 Abs. 1 BGB nicht** **93**
BGH, Urteil vom 29.11.2023 – VIII ZR 211/22
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Michael Selk, Hamburg)
- Anforderungen an Betriebskostenabrechnung** **94**
LG Essen, Urteil vom 04.07.2023 – 15 S 145/22
(RiLG Dr. jur. Dr. phil. Andrik Abramenko, Idstein-Walsdorf)
- Vertragsfortsetzung auf unbestimmte Zeit nur bei angemessener Miete** **95**
LG Berlin, Urteil vom 07.12.2023 – 67 S 20/23
(RiAG a. D. Dr. Olaf Riecke, Hamburg)
- Augen auf bei der Kautionsabrechnung:** **96**
Verspätete Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen des Vermieters
LG Berlin, Beschluss vom 24.10.2023 – 67 S 241/23
(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Nele Rave, Frankfurt a.M.)
- Anforderungen an eine Kleinreparaturklausel** **97**
AG Völklingen, Beschluss vom 10.01.2023 – 5 C 188/22
(RiAG Dr. Jochen Neumann, LL.M., Jülich)

Fenster nur von innen streichen – oder doch auch von außen?	98
AG Charlottenburg, Urteil vom 26.10.2023 – 210 C 176/23 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Sozialrecht, FA für Medizinrecht Maik Fodor, Friedrichshafen)	
Inflationszuschlag auf Münchner Mietspiegel 2023?	99
AG München, Urteil vom 29.11.2023 – 416 C 18778/23 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Carl M. Mang, Mag. jur., Lindau (Bodensee))	
Strafanzeige als Kündigungsgrund?	100
AG Schweinfurt, Urteil vom 29.01.2024 – 3 C 1081/23 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Stefan Große, Schweinfurt)	
Krankheit und Arbeitslosigkeit entbinden nicht von der Pflicht auf Zahlung der Miete!	101
AG München, Urteil vom 09.02.2023 – 463 C 13911/22 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Svenja Riedling, Heidelberg)	
Gewerberaummiete	
Weitervermietung von Wohnraum: Gewerblich oder nicht?	102
OLG Hamburg, Urteil vom 20.07.2023 – 4 U 16/23 (RA Dr. Marc Biebelheimer, Berlin)	
Preisbindung fällt weg: Welche Miete ist geschuldet?	103
KG, Urteil vom 08.05.2023 – 8 U 1144/20; BGH, Beschluss vom 13.09.2023 – XII ZR 62/23 (RA Ramon Danner, Aschheim)	
Vermieterspende bleibt aus: Kein Zahlungsverzug des gemeinnützigen Mieters!	104
OLG Frankfurt, Urteil vom 07.11.2023 – 2 U 115/22 (RA Dr. Marc Biebelheimer, Berlin)	
Rechtsmissbräuchlichkeit einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs	105
KG, Beschluss vom 16.03.2023 – 8 U 178/22 (RA Pascal Alt, München)	
Vertragswidrige Nutzung rechtfertigt fristlose Kündigung	106
LG Essen, Urteil vom 13.07.2023 – 6 O 276/22 (RA Hinrich Drude, Lübeck-Travemünde)	
Untermieter muss bei Beendigung des Hauptmietvertrags Mietsache herausgeben!	107
LG Dortmund, Urteil vom 23.11.2023 – 18 O 45/23 (RA Konrad H.J. Discher, Frankfurt a.M.)	

Wohnungseigentum

Beschlussersetzungsklage: Kann ein Grundlagenbeschluss erzwungen werden?	108
BGH, Urteil vom 09.02.2024 – V ZR 244/22 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
Bauliche Veränderung:	109
Verlust der Nutzungsmöglichkeit ist in Ordnung (Rechtsprechungsänderung)!	
BGH, Urteil vom 09.02.2024 – V ZR 244/22 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
Bauliche Veränderung und Ordnungsmäßigkeit: Erste Pflöcke!	110
BGH, Urteil vom 09.02.2024 – V ZR 244/22 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
Von der Angemessenheit zur Nachteilsprüfung: Surprise! Surprise!	111
BGH, Urteil vom 09.02.2024 – V ZR 244/22 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
Gartensondernutzungsrecht erlaubt kein Gartenhaus!	112
LG München I, Urteil vom 13.12.2023 – 1 S 3566/23 WEG (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Klaus Modigell, Köln)	
Balkonkraftwerk (noch) keine privilegierte Maßnahme!	113
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 06.11.2023 – 2-13 S 54/23 (RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)	
Keine nachträgliche Belastung mit Kosten des im Vorprozess obsiegenden Wohnungseigentümers	114
LG Rostock, Urteil vom 16.06.2023 – 1 S 109/22 (VizePräsLG a. D. Hans-Joachim Weber, Konstanz)	
Videoteilnahme eines Eigentümers ohne Gestattungsbeschluss ist kein Anfechtungsgrund!	115
LG München I, Urteil vom 09.08.2023 – 1 S 16489/22 WEG (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Bau- und Architektenrecht Dr. David Greiner, Tübingen)	
Beeinflussung des Beschlussergebnisses durch Anwesenheit der Ehefrau?	116
LG Aurich, Beschluss vom 01.12.2023 – 1 S 83/21 (VorsRiLG Dr. Johannes Hogenschurz, Köln)	
Auftragsbeschluss „analog“ eines Angebots geht in Ordnung!	117
LG München I, Urteil vom 09.08.2023 – 1 S 16489/22 WEG (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Bau- und Architektenrecht Dr. David Greiner, Tübingen)	
„Faktische Stilllegung“ einer Aufzugsanlage ist keine bauliche Veränderung!	118
LG Karlsruhe, Urteil vom 01.09.2023 – 11 S 167/20 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Erbrecht)	
Beschlussnichtigkeit bei Einladung durch absolut unzuständige Person!	119
AG Charlottenburg, Urteil vom 14.04.2023 – 73 C 29/22 (RiAG Thomas Pöpel, Datteln)	

Fehlende Beschlusskompetenz für generelle Änderung der gesamten Kostenverteilung?	120
AG Hamburg, Urteil vom 12.12.2022 – 11 C 106/22 (RiAG a. D. Dr. Olaf Riecke, Hamburg)	
Änderung des Verteilungsschlüssels für Fenster und Türen zulässig?	121
AG Bonn, Urteil vom 30.03.2023 – 211 C 28/22 (RA und StB Dr. Marcel M. Sauren, Aachen)	
Verteilung der Warmwasserkosten kann auf einer Schätzung beruhen!	122
AG München, Urteil vom 19.05.2023 – 1290 C 12005/22 WEG (RAin Fabienne Hügler, München)	
Umbau eines Heizkörpers: Einholung von Vergleichsangeboten notwendig!	123
AG Fürth, Urteil vom 30.01.2023 – 310 C 1180/22 (RA Walter Möhrle, Mannheim)	
Anfechtung eines inhaltsgleichen Zweitbeschlusses macht keinen Sinn!	124
AG München, Urteil vom 26.05.2023 – 1295 C 8327/22 WEG (RA Maximilian A. Müller, Landau)	
Nachbarrecht	
<hr/>	
Verletzung des Persönlichkeitsrechts schon bei Verdacht der Videoüberwachung	125
AG München, Beschluss vom 01.02.2023 – 171 C 11188/22 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Susanne Tank, Hannover)	
Immobilienmakler	
<hr/>	
Schadensersatzanspruch des Maklers bei treuwidriger Weitergabe des Nachweises an einen Dritten?	126
OLG Düsseldorf, Urteil vom 20.10.2023 – 7 U 45/22 (RA und FA für Bau- und Architektenrecht Dr. Janis Heiliger, Düsseldorf)	
Reservierungsvereinbarungen mit Kaufinteressenten (fast) immer unwirksam	127
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 30.10.2023 – 2-10 O 359/22 (RA Wolfgang Lehner, Heidelberg)	
Prozessuales	
<hr/>	
Verkündung unterblieben: Beschlussfeststellungsklage!	128
BGH, Urteil vom 10.11.2023 – V ZR 51/23 (Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Berlin)	
Videoverhandlung: Richter schlecht sichtbar, was muss man rügen?	129
BFH, Beschluss vom 09.11.2023 – IX B 56/23 (VorsRiLG Dr. Frank Zschieschack, Schwalbach)	
Eigentümer gleichzeitig „kupierter Gesamtvertreter“ und Nebenintervenient?	130
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 22.11.2023 – 2-13 T 584/23 (RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)	