

IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

3/2025

20. Jahrgang · März 2025
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

Verzicht und Verwirkung sowie Treu und Glauben bei mietrechtlichen Ansprüchen 85

– ein Kurzüberblick

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Kai-Uwe Agatsy, Berlin)

Rechtsprechung

Wohnraummiete

DDR-Altmietvertrag kann wegen Eigenbedarfs gekündigt werden 90

BGH, Urteil vom 13.11.2024 – VIII ZR 15/23

(RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)

Pauschale Vermutung eines mieterseitigen Fehlverhaltens 91

begründet kein Besichtigungsrecht!

LG München I, Urteil vom 07.02.2024 – 14 S 10625/23

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Kai-Uwe Agatsy, Berlin)

Modernisierungsarbeiten verpflichten nur im Ausnahmefall zum Auszug 92

LG Berlin II, Urteil vom 22.10.2024 – 65 S 139/24

(RA Peter Irrgeher, Puchheim)

Nachweis durch Testament reicht aus, um Hinterlegung der Miete zu verhindern! 93

LG Essen, Urteil vom 24.10.2024 – 10 S 93/24

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Alessandro Fuschi, München)

Inflation kein Grund für Stichtagszuschlag! 94

LG München I, Beschluss vom 17.07.2024 – 14 S 3692/24

(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Daniela Geue, Berlin)

Zustellungsbeweis für ein Mieterhöhungsverlangen erfordert hohe Voraussetzungen 95

LG Lübeck, Urteil vom 19.04.2024 – 14 S 110/22

(RAin Dr. Meike Klüver, Hamburg)

Unmöglichkeit der Heilung im Gerichtsprozess bei nicht zugangener Mieterhöhung 96

LG Lübeck, Urteil vom 19.04.2024 – 14 S 110/22

(RAin Dr. Meike Klüver, Hamburg)

Keine Vorratskündigungen wegen Eigenbedarfs	97
LG Berlin II, Urteil vom 23.07.2024 – 65 S 99/24 (RA Konrad H.J. Discher, Frankfurt a.M.)	
Pool oder kein Pool – das ist hier die Frage	98
AG Essen-Borbeck, Urteil vom 29.11.2024 – 5 C 355/24 (RA Ramon Danner, Aschheim)	
Anmietung zu Studienzwecken = kurzfristige Gebrauchsüberlassung?	99
AG Kreuzberg, Urteil vom 15.03.2024 – 14 C 336/23 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Ramm, Hamburg)	
Duschen muss ohne Überschwemmung möglich sein!	100
AG Paderborn, Urteil vom 11.04.2024 – 58a C 129/23 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Carl M. Mang, Mag. jur., Lindau (Bodensee))	
Feuerwehr beschädigt Eingangstür: Wer muss zahlen?	101
AG Hildburghausen, Urteil vom 22.05.2024 – 21 C 133/23 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht H.-J. Binder, Darmstadt)	
Kommunale Wohnungsunternehmen unterliegen besonderen Kündigungsbeschränkungen!	102
AG Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 24.07.2024 – 711 C 17/24 (Prof. Dr. Dr. Markus Thiel, Köln)	
Eigenbedarfskündigung einer GbR?	103
AG Hamburg, Urteil vom 27.09.2024 – 49 C 153/24 (RiAG a.D. Dr. Olaf Riecke, Hamburg)	
Schönheitsreparatur unterlassen: Ohne Frist kein Schadensersatz!	104
AG Schöneberg, Urteil vom 15.10.2024 – 17 C 33/24 (RiAG a.D. Dr. Olaf Riecke, Hamburg)	
Gewerberaummiete	
<hr/>	
Mietsicherheit dient nicht der Finanzierung der Immobilie	105
OLG Schleswig, Urteil vom 27.11.2024 – 12 U 34/23 (RA Dr. Rainer Burbulla, Düsseldorf)	
Wirksamer Minderungsausschluss und fehlendes Rechtsschutzinteresse bei Leistungswiderklage	106
OLG Frankfurt, Beschluss vom 22.11.2024 – 2 U 101/23 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael E. Freudenreich, Frankfurt a.M.)	
Verlängerung der gesetzlichen Verjährungsfrist in AGB des Vermieters ist unzulässig!	107
OLG Schleswig, Beschluss vom 28.05.2024 – 12 U 14/24 (RA Dr. Marc Biebelheimer, Berlin)	
Unwirksame Gewerberaummiete-AGB: „Kein Anspruch auf Ersatz von mittelbaren Schäden“	108
OLG Karlsruhe, Urteil vom 27.11.2024 – 13 U 76/24 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund)	

Doppeltgemoppelt hält nicht immer besser!	109
OLG Karlsruhe, Urteil vom 27.11.2024 – 13 U 76/24 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund)	
Unwirksame Haftungsfreizeichnung in AGB	110
OLG Karlsruhe, Urteil vom 27.11.2024 – 13 U 76/24 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund)	
Schaden durch vom Vermieter veranlasste Bauarbeiten: Wer hat die Beweislast?	111
OLG Karlsruhe, Urteil vom 27.11.2024 – 13 U 76/24 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund)	
Vollständige Besitzaufgabe zur Erfüllung des Räumungsanspruchs notwendig!	112
OLG Dresden, Beschluss vom 11.10.2024 – 5 W 647/24 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Ramm, Hamburg)	
Fristsetzung bei Verletzung der Räumungspflicht nicht vergessen!	113
LG Darmstadt, Urteil vom 16.12.2024 – 18 O 6/23 (RA Pascal Alt, München)	
Wohnungseigentum	
<hr/>	
Alle Kostenschlüssel ändern – (wie) geht es?	114
BGH, Urteil vom 14.02.2025 – V ZR 128/23 (VorsRiLG Dr. Frank Zschieschack, Schwalbach)	
Änderung des Befüllungsschlüssels der Erhaltungsrücklage – jetzt möglich?	115
BGH, Urteil vom 14.02.2025 – V ZR 128/23 (VorsRiLG Dr. Frank Zschieschack, Schwalbach)	
Erstmalige Kostenbelastung bedarf sachlichen Grundes!	116
BGH, Urteil vom 14.02.2025 – V ZR 236/23 (RiAG a.D. Dr. Olaf Riecke, Hamburg)	
Anspruch auf Einsichtnahme umfasst alle Verwaltungsunterlagen!	117
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 13.01.2025 – 2-13 S 615/23 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Bau- und Architektenrecht Dr. David Greiner, Tübingen)	
Kein Anspruch auf Versand von Verwaltungsunterlagen per E-Mail oder auf Digitalkopie	118
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 28.11.2024 – 2-13 S 27/24 (RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)	
Einladung zur Eigentümerversammlung in der verwalterlosen Zweier-WEG	119
LG Berlin II, Urteil vom 02.07.2024 – 56 S 1/24 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Alexander Herbert, Offenbach)	

Durchsetzung von Wohngeldansprüchen bei verwalterloser Gemeinschaft	120
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 10.10.2024 – 2-13 S 612/23 (VizePräsLG a.D. Hans-Joachim Weber, Konstanz)	
Keine Privilegierung ohne Nutzungsvorteil?	121
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 19.12.2024 – 2-13 S 40/23 (RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)	
Kann durch Beschlüsse über Baumaßnahmen der Keller in Wohnraum verwandelt werden?	122
LG München I, Urteil vom 09.10.2024 – 1 S 2535/24 WEG (VorsRiLG Dr. Frank Zschieschack, Schwalbach)	
Kein Aufzug ohne erforderliche Baugenehmigung	123
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 01.08.2024 – 2-13 S 581/23 (VizePräsLG a.D. Hans-Joachim Weber, Konstanz)	
Monteursunterkunft ist keine Wohnnutzung	124
AG München, Urteil vom 28.08.2024 – 1292 C 15423/22 WEG (RiAG Barry Sankol, Hamburg)	
Verwalter muss alle Unterlagen herausgeben!	125
AG Böblingen, Urteil vom 17.09.2024 – 11 C 367/24 WEG (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Arnim Krause, Dortmund)	
Vermietender Eigentümer muss seinen Mieter an die Kandare nehmen	126
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 17.01.2025 – 980a C 21/24 WEG (RA und StB Dr. Marcel M. Sauren, Aachen)	
Entziehungsklage: Veräußerungsbeschluss besondere Sachurteilsvoraussetzung?	127
AG Lörrach, Urteil vom 16.12.2024 – 3 C 855/23 WEG (VorsRiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
Kabelanschluss für alle! – Trotz Abschaffung des „Betriebskostenprivilegs“	128
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 17.01.2025 – 980b C 24/24 WEG (VorsRiLG Dr. Johannes Hogenschurz, Köln)	
Keine zwingende Abberufung eines nicht zertifizierten Verwalters!	129
AG München, Urteil vom 03.09.2024 – 1293 C 13809/24 (RiAG Thomas Pöpel, Datteln)	
Prozessuales	
Überzeugung des Gerichts vom Vorliegen des Eigenbedarfs durch Parteianhörung	130
LG Berlin II, Beschluss vom 25.06.2024 – 67 S 103/24 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)	