

IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

4/2025

20. Jahrgang · April 2025
Seiten 131-176

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/Öffentliches Recht

Mehr Gemeinwohl im Wohnungsbau – mit dauerhafter Wohnungsgemeinnützigkeit 131

ökonomisch nachgefragte Leistungen ermöglichen

Teil 1: Wirtschaftlichkeit und Anforderungen

(RA und FA für Steuerrecht Dr. Dario Arconada, LL.M., Hannover, und
RiBGH Fabian Hoffmann, Karlsruhe)

Rechtsprechung

Wohnraummiete

Verwirkung rückständiger Mietzahlungen? 139

LG Wiesbaden, Urteil vom 04.09.2024 – 3 S 13/24

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Stefan Große, Schweinfurt)

Kampf gegen Schimmel: Neue Fenster erfordern neues Lüftungsverhalten 140

LG Landshut, Urteil vom 08.01.2025 – 15 S 339/23

(RiAG Dr. Jochen Neumann, LL.M., Jülich)

Welche Bedeutung hat ein Rückgabeprotokoll? 141

LG Essen, Urteil vom 12.12.2024 – 10 S 147/23

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Sozialrecht,
FA für Medizinrecht Maik Fodor, Friedrichshafen)

Aufrechnung mit noch nicht fälligem Anspruch auf Rückzahlung der Kautions ist möglich! 142

LG Lübeck, Urteil vom 28.03.2024 – 14 S 117/22

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Andreas Reng, München)

Selbstständiger Kfz-Stellplatzmietvertrag oder einheitliches Mietverhältnis 143

– das ist hier die Frage!

AG Hamburg-Altona, Urteil vom 02.05.2024 – 318a C 115/24

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
FA für Verkehrsrecht Ralf Schulze Steinen, Karlsruhe)

Den Austausch von Einrichtungen zur Verbrauchserfassung hat der Mieter zu dulden! 144

AG Frankfurt/Main, Urteil vom 29.11.2024 – 33055 C 113/24

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

Rauchen des Mitmieters als Mangel?	145
AG Remscheid, Urteil vom 02.05.2024 – 7 C 5/24 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Ramm, Hamburg)	
Mehrere Mieter, mehrere Kündigungen!	146
AG Bad Segeberg, Urteil vom 23.05.2024– 17b C 66/23 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Daniela Geue, Berlin)	
Keine Eigenbedarfskündigung ohne vorangehende Besichtigung der Wohnung	147
AG Hamburg, Urteil vom 14.02.2025 – 49 C 86/24 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Christopher Sixtus, Berlin)	
Nächtliche Hygiene-Orgien gehen zu weit!	148
AG Hamburg, Urteil vom 11.02.2025 – 21 C 344/24 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Michael Selk, Hamburg)	
Kampfhund als Kündigungsgrund?	149
AG Charlottenburg, Urteil vom 30.05.2024 – 218 C 243/23 (RA Norbert Eisenschmid, Berlin)	
Anstrich der Wände mit bunten Farben: Mieter bekommt Recht!	150
AG Hanau, Urteil vom 29.11.2024 – 32 C 265/23 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Svenja Riedling, Heidelberg)	
Wandfliesen dürfen vom Mieter nur ausnahmsweise durchbohrt werden!	151
AG Paderborn, Urteil vom 18.03.2024 – 51 C 135/23 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Nele Rave, Frankfurt a.M.)	
Gewerberaummiete	
<hr/>	
Doppelte Umsatzsteuer bei den Nebenkosten?	152
BGH, Urteil vom 15.01.2025 – XII ZR 29/24 (RA Dr. Marc Biebelheimer, Berlin)	
Keine Unterbrechung der Wasserversorgung durch den Vermieter	153
OLG Hamburg, Urteil vom 05.02.2025 – 4 U 95/24 (RA und Notar, FA für Verwaltungsrecht Prof. Dr. Stefan Pützenbacher, Frankfurt a.M.)	
Wohnungseigentum	
<hr/>	
Wann bleibt eine Altvereinbarung nach dem 30.11.2020 gültig?	154
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 23.01.2025 – 2-13 S 24/24 (VorsRiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
Keine Nichtigkeit bei Ladung zur Versammlung durch nichtberechtigten Eigentümer!	155
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 13.02.2025 – 2-13 S 71/24 (RiAG Thomas Pöpel, Datteln)	
Wen trifft die Pflicht zur Erstellung des Vermögensberichts bei Verwalterwechsel?	156
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 06.01.2025 – 2-13 S 109/24 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Familienrecht Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe)	

Beschlussersetzungsklage ersetzt nicht Ermessensentscheidung	157
AG München, Urteil vom 17.05.2024 – 1295 C 19815/23 WEG (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Anne Schlosser, Berlin)	
Keine Teilanfechtung der Wohngeldbeschlüsse	158
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 17.01.2025 – 980a C 16/24 WEG (VizePräsLG a.D. Hans-Joachim Weber, Konstanz)	
Bestimmtheitsanforderungen von Beschlüssen zu Vertragsabschluss und Sonderumlage!	159
AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 19.06.2024 – 539 C 2/24 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael Krolla, Bingen)	
Muss ein Grundbeschluss festlegen, wem die bauliche Veränderung gestattet wird?	160
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 17.01.2025 – 980b C 20/24 WEG (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Burkhard Rüscher, München)	
Verweigerte Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen nur formeller Beschlussfehler	161
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 20.12.2024 – 980a C 38/23 WEG (RAin und FAin für Bau- und Architektenrecht Fabienne Dörner, München)	
Immobilien	
„Dach komplett erneuert“ = Dach komplett erneuert!	162
BGH, Urteil vom 06.12.2024 – V ZR 229/23 (RA und FA für Bau- und Architektenrecht Dr. Achim Olrik Vogel, München)	
Bei „Anfechtung und Rücktritt“ vom Kauf keine Nachbesserung und kein Schadensersatz	163
BGH, Beschluss vom 12.12.2024 – IX ZR 28/23 (Prof. Dr. Dr. Herbert Grziwotz, Regen)	
Verkäufer müssen Eingriffe in die Statik eines Gebäudes und fehlende Nachweise offenbaren	164
OLG Zweibrücken, Urteil vom 27.09.2024 – 7 U 45/23 (Justiziar Dr. Alexander Petschulat, Düsseldorf)	
Was bedeutet die Bezugnahme auf eine Anlage zum notariellen Kaufvertrag für den Vertragsinhalt?	165
OLG Hamburg, Urteil vom 14.01.2025 – 1 U 121/23 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FAin für Bau- und Architektenrecht Dr. Melanie Kruse, Ratzeburg)	
Ist der Winterdienst delegierbar und welchen Inhalt und Umfang hat er?	166
LG Saarbrücken, Urteil vom 13.06.2024 – 13 S 96/23 (RA Klaus Forster, LL.M., Nürnberg)	
Allgemeines Zivilrecht	
Automatisierte Antwort = Zugangsnachweis für E-Mail?	167
AG Hanau, Beschluss vom 03.03.2025 – 32 C 226/24 (RA Thomas Ryll, Ludwigshafen)	

Öffentliches Recht

Keine Überlassung von Wohnraum ohne genehmigte Wohnnutzung 168

OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 30.09.2024 – 10 A 483/23
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht,
FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)

Nutzungsuntersagung an Mieter: Kündigungsfrist ist angemessene Frist! 169

OVG Niedersachsen, Beschluss vom 20.01.2025 – 1 ME 158/24
(RA Prof. Dr. Henrik Kirchhoff, Hamburg)

Prozessuales

Streit über den Vertragsinhalt: Zeugenangebot darf nicht übergangen werden! 170

BGH, Beschluss vom 18.12.2024 – XII ZR 38/24
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund)

Zustimmung zur Mieterhöhung: Anerkannte Darlegungs- und Beweislastregeln beachten! 171

VerfGH Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 21.06.2024 – VGH B 7/24
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Oliver Butz, Trier)

Zulässige Saldoklage erfordert hinreichend bestimmten und bestimmbaren Vortrag! 172

OLG Schleswig, Urteil vom 20.11.2024 – 12 U 64/20
(RA und Notar, FA für Bau- und Architektenrecht,
FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Thomas Wagner, Syke (Barrien))

Es kann nur einen (Streitwert) geben! 173

LG Trier, Beschluss vom 15.05.2024 – 4 T 20/23
(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FAin für Familienrecht Dr. Filiz Sütcü, München)

Steuerrecht

Es bleibt dabei: Einzahlung in Erhaltungsrücklage nicht als Werbungskosten abziehbar 174

BFH, Urteil vom 14.01.2025 – IX R 19/24
(RiFG a.D. Dr. Winfried Eggers, Köln)

Steuerermäßigung für Heizungssanierung erst nach vollständiger Zahlung! 175

BFH, Urteil vom 13.08.2024 – IX R 31/23
(RA und FA für Steuerrecht Dr. Dario Arconada, LL.M., Hannover)

Gewerbesteuerrisiko durch Mitvermietung eines Lastenaufzugs 176

FG Münster, Urteil vom 28.08.2024 – 2 K 1046/22
(Dipl.-Finw. (FH) Thomas Rennar, Garbsen)