

IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

4/2026

21. Jahrgang · April 2026
Seiten 125-166

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

Keine Verengung vertraglich geschuldeter Verkehrssicherungspflichten des Vermieters im Rahmen einer WEG bzw. bei Delegation an Dritte 125
(Prof. Dr. Christian Mock, Birkenfeld)

Prozessuales

(Hilfs-)Widerklage in WEG-Verfahren jetzt sinnvoll? 131
(RA und Notar, FA für Bau- und Architektenrecht,
FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Thomas Wagner, Syke)

Rechtsprechung

Wohnraummiete

Untervermietung von Sozialwohnungen nicht an jedermann! 132
LG Berlin II, Urteil vom 15.07.2025 – 65 S 5/25
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Sozialrecht,
FA für Medizinrecht Maik Fodor, Friedrichshafen)

Ortsübliche Vergleichsmiete bei einer Wohngemeinschaft? 133
LG Berlin II, Urteil vom 17.06.2025 – 65 S 9/25
(RA Peter Irrgeher, Puchheim)

Vage Verkaufspläne des Vermieters begründen keine Aufklärungspflicht 134
LG Stuttgart, Beschluss vom 09.02.2026 – 13 S 67/25
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Fabian Bagusche, LL.M., Köln)

Kündigung: LG Berlin II bleibt bei seiner Rechtsprechung zur Schonfristzahlung 135
LG Berlin II, Urteil vom 14.01.2026 – 66 S 18/25
(RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)

Staffelmietvereinbarung trotz entgegenstehenden Fördervertrags ist unwirksam 136
AG Kreuzberg, Urteil vom 10.04.2025 – 23 C 5041/24
(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Ramm, Hamburg)

Transparenz der Indexmietklausel!	137
AG Berlin-Mitte, Urteil vom 25.11.2025 – 104 C 5062/25 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Luzia Hilmer, Grafrath)	
Mietvertrag auf drei Jahre befristet: Kein vorübergehender Gebrauch!	138
AG Schöneberg, Urteil vom 21.05.2025 – 4 C 39/25 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Stefan Große, Schweinfurt)	
Wirksamkeit einer Schriftsatzkündigung	139
AG Köpenick, Urteil vom 14.01.2026 – 4 C 165/25 (RiLG Dr. jur. Dr. phil. Andrik Abramenko, Idstein-Walsdorf)	
Kein Eigenbedarf: Kind muss nicht unbedingt ins Künstlerviertel	140
AG Berlin-Mitte, Urteil vom 15.01.2026 – 122 C 36/25 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Ramm, Hamburg)	
Anspruch auf Auszahlung eines verpfändeten Sparguthabens nach der Insolvenz?	141
AG Frankfurt/Main, Urteil vom 12.06.2025 – 32048 C 83/25 (RAin Dr. Claudia R. Cymutta, Mannheim)	
Gewerberaummiete	
<hr/>	
Miete steigt weniger als Index:	142
Indexklausel führt zu Unwirksamkeit der Optionsrechtsklausel!	
KG, Beschluss vom 07.04.2025 – 8 U 161/24 (RA Dr. Marc Biebelheimer, Berlin)	
Stillschweigende Vertragsverlängerung durch Weiternutzung	143
OLG Düsseldorf, Urteil vom 18.12.2025 – 10 U 65/24 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund)	
Gebäudeeinsturz infolge Waschbärenbefalls: Vermieter haftet!	144
OLG Brandenburg, Urteil vom 16.12.2025 – 3 U 5/25 (RA Dr. Marc Biebelheimer, Berlin)	
Kündigung per E-Mail ist regelmäßig wirksam	145
OLG Düsseldorf, Urteil vom 18.12.2025 – 10 U 65/24 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund)	
Wohnungseigentum	
<hr/>	
Steckengebliebener Bau: WEG muss auch die Innenwände nebst Heizung herstellen!	146
BGH, Urteil vom 27.02.2026 – V ZR 219/24 (RA und FA für Bau- und Architektenrecht Dr. Achim Orlík Vogel, München)	
Faktischer WEG-Verwalter: Welche Pflichten hat er, wofür haftet er?	147
BGH, Urteil vom 30.01.2026 – V ZR 76/25 (VorsRiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	

Vertragsübernahme der WEG: Früher kein Selbstläufer!	148
BGH, Urteil vom 30.01.2026 – V ZR 76/25 (VorsRiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
Wann ist eine Versammlungsleitung fehlerhaft und was folgt aus der Fehlerhaftigkeit?	149
LG München I, Urteil vom 08.05.2025 – 36 S 14653/23 WEG (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Alexander Herbert, Offenbach)	
Unzulässiger Vertreter darf nicht teilnehmen: Unberechtigter Ausschluss?	150
LG Dortmund, Beschluss vom 29.04.2025 – 1 S 194/24 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Strafrecht Guido Jacobs, Aachen)	
Anforderungen an die Vorbereitung einer Beschlussfassung?	151
LG München I, Urteil vom 08.05.2025 – 36 S 14653/23 WEG (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Alexander Herbert, Offenbach)	
Anforderungen an Sanierungsbeschlüsse	152
LG München I, Urteil vom 03.07.2025 – 36 S 1486/24 WEG (VorsRiLG Dr. Frank Zschieschack, Schwalbach)	
Erwerb einer Schrottteileigentumseinheit durch die WEG?	153
LG Bamberg, Urteil vom 13.06.2025 – 41 S 16/24 WEG (RiAG Barry Sankol, Hamburg)	
Im Grunde fast immer: „Pro Barrierefreiheit“!	154
LG Dortmund, Urteil vom 21.11.2025 – 17 S 54/25 (RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)	
Keine Kompetenz zur Einberufung einer Versammlung durch einzelnen Eigentümer!	155
AG Hamburg-Altona, Beschluss vom 10.04.2025 – 303a C 16/24 (RiAG Thomas Pöpel, Datteln)	
Urlaub außerhalb der Schulferien: Eigentümerversammlung darf stattfinden!	156
AG München, Urteil vom 21.07.2025 – 1291 C 22058/24 WEG (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Erbrecht Sascha Christian Federenko, LL.M., Köln)	
Unberechtigter Ausschluss eines Vertreters von der Versammlung: Nichtigkeit?	157
AG Herne, Urteil vom 11.11.2025 – 28 C 3/25 (VorsRiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
Nachbarrecht	
Haftung des Grundstückseigentümers für durch seinen Mieter verursachte Brandschäden des Nachbarn?	158
OLG Stuttgart, Urteil vom 22.12.2025 – 12 U 117/25 (RiAG Dr. Jochen Neumann, LL.M., Jülich)	

Immobilien

Mängelbeseitigung in Eigenregie: Keine Offenbarungspflicht des Verkäufers 159

OLG Celle, Urteil vom 19.12.2025 – 4 U 156/25
(RA Dr. Bernhard Hartl, München)

Naturschutzgebiet verschwiegen: Arglistige Täuschung! 160

OLG Hamm, Urteil vom 18.09.2025 – 22 U 52/24
(RA Martin Butzmann, Düsseldorf)

Keine Grundbucheinsicht bei Kaufinteresse! 161

OLG München, Beschluss vom 18.02.2026 – 34 Wx 36/26
(RA Thomas Blatt, Dinslaken)

Immobilienmakler

Abschluss = Anspruch auf Maklerprovision? 162

LG Hamburg, Urteil vom 11.08.2025 – 325 O 102/23
(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Daniela Geue, Berlin)

Dritter erwirbt: Dennoch Maklerprovision fällig? 163

LG Hamburg, Urteil vom 20.06.2025 – 311 O 155/23
(RiBGH a.D. Dr. Detlev Fischer, Karlsruhe)

Prozessuales

Beschlussersetzungsklage gegen Abrechnungsbeschluss: Streitwert? 164

BGH, Beschluss vom 29.01.2026 – V ZB 39/25
(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
FAin für Familienrecht Dr. Filiz Sütcü, München)

Streitwert bei einer Mehrheit von Beschlussmängelklagen und § 49 Satz 2 GKG? 165

OLG München, Beschluss vom 07.11.2025 – 32 W 1454/25 WEG
(RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)

Beschlussklage: Wer kann für die Wohnungseigentümergeinschaft anerkennen? 166

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 04.12.2025 – 2-13 S 71/25
(RA und Notar, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Andreas C. Brinkmann, Hannover)