

# IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

**5/2025**

20. Jahrgang · Mai 2025  
Seiten 177-220

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 177**

**ökonomisch nachgefragte Leistungen ermöglichen**

**Teil 2: Vorteile und Aufsicht**

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

## Rechtsprechung

### Wohnraummiete

---

**Beweislastverteilung im Rahmen der Kündigung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB? 182**

LG Berlin II, Urteil vom 05.03.2024 – 67 S 179/23

(RA Konrad H.J. Discher, Frankfurt a.M.)

**Wann ist ein Mietvertrag sittenwidrig? 183**

AG Zossen, Urteil vom 13.01.2025 – 5 C 63/24

(RA Ramon Danner, Aschheim)

**Schimmel beeinträchtigt immer die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung 184**

AG Köln, Urteil vom 04.09.2024 – 206 C 17/23

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,  
FA für Familienrecht Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe)

**Versäumnisurteil nach Schonfristzahlung unbeachtlich! 185**

AG Frankfurt/Main, Urteil vom 04.06.2024 – 33050 C 26/23

(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Ramm, Hamburg)

**Vorübergehende Nutzungsuntersagung durch Oberbürgermeister 186**

**ist kein Kündigungsgrund!**

AG Bottrop, Urteil vom 09.01.2025 – 8 C 284/23

(RAin Dr. Meike Klüver, Hamburg)

**Umfassende Sanierungsarbeiten rechtfertigen keine Verwertungskündigung 187**

AG Friedberg, Beschluss vom 26.07.2024 – 2 C 400/24

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

<b>Eigenbedarfskündigung und unzulässige Vorratskündigung im Spannungsverhältnis</b>	<b>188</b>
AG Hamburg, Beschluss vom 20.12.2024 – 49 C 154/24 (RA Pascal Alt, München)	
<b>Schießt Du noch oder räumst Du schon?</b>	<b>189</b>
AG Hamburg, Beschluss vom 21.01.2025 – 21 C 7/25 (RAin und Notarin, FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Melanie Stobbe, Dinslaken)	
<b>Mietvertrag beendet ohne Abrechnung der Nebenkosten: Zurückforderung der Vorauszahlungen?</b>	<b>190</b>
AG Bottrop, Urteil vom 15.08.2024 – 10 C 25/24 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Sozialrecht, FA für Medizinrecht Maik Fodor, Friedrichshafen)	
<b>Gewerberaummiete</b>	
<b>Gewerberaummiete: Kündigungsmöglichkeit bei bedingtem Mietbeginn</b>	<b>191</b>
BGH, Urteil vom 12.03.2025 – XII ZR 76/24 (RA und Notar, FA für Verwaltungsrecht Prof. Dr. Stefan Pützenbacher, Frankfurt a.M.)	
<b>§ 548 BGB: Schlüssel im Briefkasten – wann erhält der Vermieter die Mietsache zurück?</b>	<b>192</b>
BGH, Urteil vom 29.01.2025 – XII ZR 96/23 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund)	
<b>Aufrechnung statt Minderung</b>	<b>193</b>
OLG Schleswig, Urteil vom 23.10.2024 – 12 U 8/23 (RAin und FAin für Bau- und Architektenrecht Iris Glönkler, Stuttgart)	
<b>Wohnungseigentum</b>	
<b>Nachschuss-Beschluss: Behandlung von Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage</b>	<b>194</b>
BGH, Urteil vom 11.04.2025 – V ZR 96/24 (VorsRiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
<b>Nachschuss-Beschluss: Teilanfechtung ist grundsätzlich möglich!</b>	<b>195</b>
BGH, Urteil vom 11.04.2025 – V ZR 96/24 (VorsRiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
<b>Bauliche Veränderung: Wann ist sie nicht nachteilig i.S.v. § 20 Abs. 3 WEG?</b>	<b>196</b>
BGH, Urteil vom 14.02.2025 – V ZR 86/24 (VorsRiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
<b>Beschlussersetzungsklage: Antrag als Gegenstand des Vorbefassungsgebots</b>	<b>197</b>
BGH, Urteil vom 14.02.2025 – V ZR 86/24 (VorsRiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
<b>Beseitigungsanspruch: Einrede aus § 242 wegen Anspruch auf Gestattung?</b>	<b>198</b>
BGH, Urteil vom 21.03.2025 – V ZR 1/24 (VorsRiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	

<b>Wer korrigiert die Jahresabrechnung bei Verwalterwechsel?</b>	<b>199</b>
LG Berlin II, Urteil vom 10.12.2024 – 56 S 24/24 WEG (VorsRiLG Dr. Johannes Hogenschurz, Köln)	
<b>Kosten der Brandmeldeanlage eines Hotels tragen nur die Teileigentümer</b>	<b>200</b>
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 13.02.2025 – 2-13 S 619/23 (RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)	
<b>Neue Verteilung der Kosten für die Erneuerung einer Heizungsanlage</b>	<b>201</b>
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 20.02.2025 – 2-13 S 42/24 (RiAG a.D. Dr. Olaf Riecke, Hamburg)	
<b>Selbständiges Beweisverfahren: Spezielles gilt beim Wohnungseigentum!</b>	<b>202</b>
LG Karlsruhe, Urteil vom 20.12.2024 – 6 O 136/21 (VorsRiLG a. D. Prof. Jürgen Ulrich, Dortmund)	
<b>Keine Einführung einer Verursacherhaftung durch WEG-Hausordnung!</b>	<b>203</b>
AG München, Urteil vom 12.11.2024 – 1293 C 12154/24 WEG (RiAG Thomas Pöpel, Datteln)	
<b>Gemeinschaft kann Waschplatz nebst Ölabscheider stilllegen</b>	<b>204</b>
AG München, Urteil vom 21.03.2024 – 1293 C 17425/23 WEG (VorsRiKG a. D. Dr. Lothar Briesemeister, Berlin)	
<b>Kein Anspruch auf Verwalterabberufung wegen fehlender Zertifizierung</b>	<b>205</b>
AG Düsseldorf, Urteil vom 30.07.2024 – 290a C 55/23 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Beate Müller, München)	
<b>Nachbarrecht</b>	
<b>Straßenschwellen auf Privatstraße trotz Wegerechts verhältnismäßig</b>	<b>206</b>
KG, Urteil vom 14.03.2025 – 21 U 202/24 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Susanne Tank, Hannover)	
<b>Trotz Nachbarschaftsstreits kein Beseitigungsanspruch wegen Carportkameras</b>	<b>207</b>
KG, Urteil vom 14.03.2025 – 21 U 202/24 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Susanne Tank, Hannover)	
<b>Immobilien</b>	
<b>Fehlerhafte Zwangsversteigerung: Grundstücksräumung, aber kein Hausabriss</b>	<b>208</b>
BGH, Urteil vom 14.03.2025 – V ZR 153/23 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Stefan Große, Schweinfurt)	
<b>Wann liegt Kenntnis von Schädlingsbefall vor?</b>	<b>209</b>
OLG Hamm, Urteil vom 20.01.2025 – 22 U 25/24 (Prof. Dr. Dr. Herbert Grziwotz, Regen)	

## Immobilienmakler

---

<b>Deckelung der Maklerprovision europakonform</b>	<b>210</b>
EuGH, Urteil vom 27.02.2025 – Rs. C-674/23 (RA Babo von Rohr, Hamburg)	
<b>Maklerprovision: Haus + Büro = Haus</b>	<b>211</b>
BGH, Urteil vom 06.03.2025 – I ZR 32/24 (RiBGH a. D. Dr. Detlev Fischer, Karlsruhe)	
<b>Verstoß gegen § 656d BGB führt zur Nichtigkeit der Abwälzvereinbarung</b>	<b>212</b>
BGH, Urteil vom 06.03.2025 – I ZR 138/24 (RiBGH a. D. Dr. Detlev Fischer, Karlsruhe)	
<b>Neues Provisionsrecht: Anwendungsbereich des Halbtteilungsgrundsatzes</b>	<b>213</b>
BGH, Urteil vom 06.03.2025 – I ZR 32/24 (RiBGH a. D. Dr. Detlev Fischer, Karlsruhe)	
<b>Interessent vertritt mehrere Unternehmen: Wer wird Vertragspartner des Maklers?</b>	<b>214</b>
OLG Brandenburg, Urteil vom 03.04.2024 – 4 U 105/23 (RA Babo von Rohr, Hamburg)	
<b>Maklervvertrag: „Bestellbutton“ muss eindeutig auf Zahlungspflicht hinweisen!</b>	<b>215</b>
OLG Stuttgart, Urteil vom 07.08.2024 – 3 U 233/22 (RA Babo von Rohr, Hamburg)	
<b>Nicht jeder Auftrag an den Makler ist auch ein Vertrag!</b>	<b>216</b>
LG Lübeck, Urteil vom 05.08.2024 – 10 O 36/24 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Bau- und Architektenrecht Mathias Münch, Berlin)	
<b>Ein Objekt – zwei Makler: Wer bekommt den Maklerlohn?</b>	<b>217</b>
LG Gießen, Urteil vom 14.06.2024 – 2 O 135/23 (RA Ulrich A. Nastold, Bergheim)	
<b>Verstoß gegen den Halbtteilungsgrundsatz führt zur Nichtigkeit</b>	<b>218</b>
LG Wiesbaden, Urteil vom 27.02.2024 – 9 O 98/23 (RiBGH a. D. Dr. Detlev Fischer, Karlsruhe)	
<b>Prozessuales</b>	
<b>Prozessuale Möglichkeit gegen eine Störungsklage: Widerklage auf Gestattung!</b>	<b>219</b>
BGH, Urteil vom 21.03.2025 – V ZR 1/24 (VorsRiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
<b>Der Tod allein stoppt keine Frist (bei anwaltlicher Vertretung)</b>	<b>220</b>
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 14.02.2025 – 2-11 S 97/24 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael E. Freudenreich, Frankfurt a.M.)	