

IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

10/2023

18. Jahrgang · Oktober 2023
Seiten 389-432

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

-
- Schriftsatzkündigung ade? Zur Unwirksamkeit der mietrechtlichen Kündigung im gerichtlichen elektronischen Rechtsverkehr** **389**
(RA, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und FA für Arbeitsrecht Frank Hartmann, Petersberg)

Rechtsprechung

Wohnraummiete

-
- Mietpreisbremse: Vormiete ist jede auch nach Ausnahmenvorschriften zulässige Miete** **392**
BGH, Urteil vom 19.07.2023 – VIII ZR 229/22
(RiAG a. D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)
- Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete: Sachverständigengutachten neben Mietspiegel?** **393**
BGH, Beschluss vom 24.01.2023 – VIII ZR 223/21
(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Ramm, Hamburg)
- Mieterhöhung: Notwendige Angaben zu Drittmitteln bei Modernisierungserhöhung** **394**
BGH, Urteil vom 19.07.2023 – VIII ZR 416/21
(RiAG a. D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)
- Mietvertrag mit Träger der Wohlfahrtspflege: Gilt Wohnraummietrecht?** **395**
KG, Beschluss vom 05.06.2023 – 8 U 170/22
(RAin Vladislava Zdesenko, Berlin)
- Sonstige Betriebskosten „als monatlicher Festbetrag“: Klausel intransparent!** **396**
LG Konstanz, Urteil vom 11.01.2023 – B 61 S 9/22
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Sozialrecht, FA für Medizinrecht Maik Fodor, Friedrichshafen)
- Wann genügt der Vermieter der Verkehrssicherungspflicht für einen Müllcontainer?** **397**
LG Darmstadt, Urteil vom 23.06.2023 – 19a O 23/23
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Ralf Jürging, Bergisch Gladbach)

| | |
|--|------------|
| Kein Abzug fiktiver Aufwände für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen: Mieterhöhung unwirksam? | 398 |
| LG Berlin, Beschluss vom 20.03.2023 – 64 S 116/22 (RA Hinrich Drude, Lübeck-Travemünde) | |
| Schriftform der Kündigung und beA? | 399 |
| LG Berlin, Beschluss vom 16.11.2022 – 64 S 160/22 (RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln) | |
| Aussicht auf einen Referendariatsplatz genügt für Eigenbedarfskündigung | 400 |
| LG Ravensburg, Beschluss vom 04.05.2023 – 1 S 22/23 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Julia Hefner, Konstanz) | |
| Doppelhaushälfte ist auch Einfamilienhaus! | 401 |
| AG Hanau, Urteil vom 07.07.2023 – 34 C 126/22 (RAin Dr. Meike Klüver, Hamburg) | |
| Vergrößerung der Wohnfläche: Keine mieterseits zu duldende Modernisierungsmaßnahme! | 402 |
| AG Göttingen, Beschluss vom 30.01.2023 – 26 C 93/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael Krolla, Bingen) | |
| Ist der bei Errichtung des Gebäudes maßgebliche Schallschutz gewahrt: Kein Mietmangel! | 403 |
| AG Frankfurt/Main, Urteil vom 19.01.2023 – 33 C 644/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht H.-J. Binder, Darmstadt) | |
| Bauarbeiten stellen einen Mangel dar, auch wenn der Mieter außer Haus ist! | 404 |
| AG Schöneberg, Urteil vom 08.02.2022 – 17 C 96/21 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Daniela Geue, Berlin) | |
| Kündigung gegenüber (Ver-)Mietermehrheit: Einer reicht (fast) nie! | 405 |
| AG Ludwigsburg, Urteil vom 08.12.2022 – 1 C 843/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Thomas Emmert, Regensburg) | |
| Eigenbedarfskündigung: Wer ist „Familienangehöriger“? | 406 |
| AG Berlin-Mitte, Urteil vom 20.04.2023 – 25 C 183/22 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Nele Rave, Frankfurt a.M.) | |
| Eigenbedarf: Bedarfsabsicht muss von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen sein | 407 |
| AG Nienburg, Urteil vom 05.07.2023 – 6 C 100/23 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Fabian Bagusche, LL.M., Köln) | |
| Verzicht auf Folgeansprüche nach Schließung eines Räumungsvergleichs? | 408 |
| AG Bonn, Urteil vom 01.09.2023 – 206 C 1/23 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Fabian Bagusche, LL.M., Köln) | |
| Gewerberaummiete | |
| Nebenkostenabrechnung kann (fast) ewig korrigiert werden! | 409 |
| OLG Brandenburg, Urteil vom 23.05.2023 – 3 U 94/22 (RA Dr. Rainer Burbulla, Düsseldorf) | |

Wohnungseigentum

| | |
|---|------------|
| Überraschende Wechselwirkungen zwischen Anfechtungs- und Hausgeldklage | 410 |
| BGH, Urteil vom 16.06.2023 – V ZR 251/21 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin) | |
| Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer: Nicht zu spät klagen! | 411 |
| BGH, Urteil vom 16.06.2023 – V ZR 251/21 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin) | |
| „Aufforderungsbeschluss“: Möglichkeit und Anfechtung | 412 |
| BGH, Urteil vom 21.07.2023 – V ZR 215/21 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin) | |
| Durchsetzung des Anspruchs auf Zutritt zum Gemeinschaftseigentum | 413 |
| BGH, Urteil vom 23.06.2023 – V ZR 158/22 (Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Berlin) | |
| WEG-Eigentümer haftet für Mieter | 414 |
| OLG Brandenburg, Urteil vom 27.04.2023 – 10 U 100/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Bau- und Architektenrecht Theo Fleßner, Heilbronn) | |
| Wie vage darf ein Beschluss formuliert sein, um die Nichtigkeit noch zu vermeiden? | 415 |
| LG Frankfurt/Main, Urteil vom 27.07.2023 – 2-13 S 94/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Norbert Slomian, Heilbronn) | |
| Rettung oder (Teil-)Nichtigkeit – das ist hier die Frage! | 416 |
| LG Köln, Urteil vom 25.11.2022 – 29 S 101/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Patrick Schmitz, Würzburg) | |
| Örtlich begrenzte Gabionenwand keine grundlegende Umgestaltung der Gesamtanlage | 417 |
| LG München I, Urteil vom 22.09.2022 – 36 S 613/22 WEG (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Arnim Krause, Dortmund) | |
| Anforderungen an Tagesordnung bei Bestellung eines Verwalters | 418 |
| AG Essen-Steele, Urteil vom 03.05.2023 – 21 C 21/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Martin Winkelmann, Essen) | |
| Haftet der Verwalter für die verspätete Meldung eines Wasserschadens an die Versicherung? | 419 |
| AG Bergisch Gladbach, Urteil vom 24.11.2022 – 70 C 25/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Ralf Jürging, Bergisch Gladbach) | |
| Bauträger | |
| Unwirksame Abnahmeklausel steht Verwirkung der Gewährleistungsrechte nicht entgegen! | 420 |
| LG München I, Urteil vom 13.07.2023 – 2 O 1924/22 (RAin und FAin für Bau- und Architektenrecht Juliana Fuhst, München) | |
| Konkludente Abnahme trotz unwirksamer Abnahmeklausel? | 421 |
| LG München I, Urteil vom 13.07.2023 – 2 O 1924/22 (RAin und FAin für Bau- und Architektenrecht Juliana Fuhst, München) | |

Nachbarrecht

„Wesentliche Beeinträchtigung“ durch Hahnenkrähen: Wie laut darf der Hahn krähen? 422

LG Mosbach, Urteil vom 31.05.2023 – 5 S 47/22

(RA Dr. Jan Brenz, LL.M., Stuttgart)

Immobilien

Haftung für Höhe der Instandhaltungsrücklage? 423

OLG Koblenz, Urteil vom 17.05.2023 – 15 U 1098/22

(RA und Notar, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Andreas C. Brinkmann, Hannover)

Öffentliches Recht

Kein Recht auf Leerstand einer Wohnung, um besser verkaufen zu können 424

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 28.11.2022 – 5 S 26.22

(RA und FA für Verwaltungsrecht Dr. Helmut Redeker, Bonn)

Rechtsanwälte und Notare

Einfache Signatur: Schönschrift dringend geboten! 425

OLG Hamm, Beschluss vom 29.06.2023 – 4 UF 154/22

(RiOLG Dr. Tobias Rodemann, Ratingen)

Prozessuales

Fehler des Gerichts: Demnächstige Zustellung? 426

BGH, Urteil vom 21.07.2023 – V ZR 215/21

(RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)

Streitwert einer Klage auf ordnungsgemäße Nebenkostenabrechnung? 427

BGH, Beschluss vom 24.08.2022 – XII ZB 548/20

(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FAin für Familienrecht Dr. Filiz Sütcü, München)

Veräußerungszustimmung – Klagegegner? 428

BGH, Urteil vom 21.07.2023 – V ZR 90/22

(VorsRiLG Dr. Frank Zschieschack, Schwalbach)

Streitwert der Klage auf Erteilung der Veräußerungszustimmung 429

BGH, Urteil vom 21.07.2023 – V ZR 90/22

(VorsRiLG Dr. Frank Zschieschack, Schwalbach)

Grundlagenbeschluss über Erhaltungsmaßnahmen: Gesamtinteresse richtet sich nach voraussichtlichen Gesamtkosten der Maßnahme 430

BGH, Beschluss vom 15.06.2023 – V ZR 222/22

(RA und StB Dr. Marcel M. Sauren, Aachen)

Begründungsfrist der Anfechtungsklage ist nicht disponibel! 431

BGH, Urteil vom 23.06.2023 – V ZR 28/22

(VorsRiLG Dr. Johannes Hogenschurz, Köln)

Vergleichskosten sind keine Kosten des Rechtsstreits! 432

OLG Hamm, Beschluss vom 13.06.2023 – 25 W 89/23

(RA und FA für Bau- und Architektenrecht Thomas Käseberg, Leipzig)