IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

10/2026
21. Jahrgang · Oktober 2026
Seiten 383-424

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

Das Berliner Wohnungs- und Mietenkataster – Fluch oder Segen? **383**
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)

Rechtsprechung

Wohnraummiete

Kündigung: Treuwidrigkeit einer ordentlichen Zahlungsverzugskündigung **385**
BGH, Beschluss vom 23.06.2026 – VIII ZA 2/26
(RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)

Minderung gegen Zahlungsverzug: Substanziierung von Mangel und Anzeige **386**
LG Hamburg, Urteil vom 30.09.2025 – 334 S 4/25
(RA Henry Naeve, Hamburg)

Fristlose Kündigung eines 82 Jahre alten Mieters trotz ärztlichen Attests rechtskräftig! **387**
LG München II, Urteil vom 24.02.2026 – 12 S 1472/25
(RAin Dr. Meike Klüver, Hamburg)

Zahlungsverzug ausgeglichen: Fristlose Kündigung unwirksam? **388**
LG Hamburg, Urteil vom 30.09.2025 – 334 S 4/25
(RA Henry Naeve, Hamburg)

Nachträgliche (zeitnahe) Zahlung: Kündigung unwirksam? **389**
LG Gießen, Urteil vom 23.12.2025 – 1 S 29/25
(RiAG Dr. Jochen Neumann, LL.M., Jülich)

Tod des Mieters verschwiegen: Außerordentliche Kündigung! **390**
LG Hanau, Beschluss vom 25.03.2026 – 2 S 4/26
(RAin Nathalie Schulte, München)

Wer die berechtigte Besichtigung verweigert, muss leider gehen! **391**
LG München I, Urteil vom 18.03.2026 – 14 S 8609/25
(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Ramm, Hamburg)

Anwendung der Mietpreisbremse auf ein umgebautes Bestandsgebäude? **392**
AG Spandau, Urteil vom 05.05.2026 – 11 C 5098/25
(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Ramm, Hamburg)

Mietpreisbremse bei Mieterwechsel? **393**
AG Kreuzberg, Urteil vom 08.04.2026 – 10 C 253/25
(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Daniela Geue, Berlin)

Kein Steckersolargerät für den Mieter bei vernünftigem Grund? **394**
AG Dresden, Urteil vom 18.05.2026 – 143 C 1125/25
(RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)

Zustimmung zur Mieterhöhung im Vormietverhältnis prägt auch das neue Mietverhältnis! **395**
AG Köpenick, Urteil vom 15.04.2026 – 4 C 295/25
(RAin Dr. Meike Klüver, Hamburg)

Der Rechtsmissbrauch bei Mieterhöhung im Vormietverhältnis ist vom Mieter zu beweisen! **396**
AG Köpenick, Urteil vom 15.04.2026 – 4 C 295/25
(RAin Dr. Meike Klüver, Hamburg)

Richtigkeit der Angaben im Mieterhöhungsverlangen als Zulässigkeitsvoraussetzung? **397**
AG Köpenick, Urteil vom 15.04.2026 – 4 C 295/25
(RAin Dr. Meike Klüver, Hamburg)

Ersatzwohnung: Ausgleichsbetrag für weniger Komfort? **398**
AG Hamburg-Altona, Urteil vom 01.08.2025 – 318c C 39/23
(RA Ramon Danner, Aschheim)

Belegeinsicht: Wer muss Termine anbieten? Der ewige Streit oder Zeitspiel des Mieters? **399**
AG Neustadt/Rübenberge, Urteil vom 18.06.2026 – 48 C 898/25
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
FA für Familienrecht Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe)

Keine Heilung fristloser Kündigung durch Zahlung nach Ablauf der Schonfrist **400**
AG Fürstenfeldbruck, Urteil vom 27.01.2026 – 7 C 451/25
(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Nele Rave, Frankfurt a.M.)

Schaden am Mietobjekt: Verschulden des Mieters indiziert? **401**
AG Singen, Urteil vom 29.08.2025 – 8 C 58/25
(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
FAin für Familienrecht Dr. Filiz Sütcü, München)

Gewerberaummiete

Geschäftsschließung wegen Corona-Pandemie: Anspruch auf Vertragsanpassung **402**
BGH, Urteil vom 15.07.2026 – XII ZR 7/24
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund)

Gekürzte Mietzahlung ohne Zweckbestimmung: § 366 Abs. 2 BGB gilt auch bei Gewerberaummiete! 403
BGH, Urteil vom 15.07.2026 – XII ZR 7/24
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund)

Offene Miete im Urkundenprozess? 404
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 28.08.2026 – 2-02 O 190/25
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael E. Freudenreich, Frankfurt a.M.)

Außerordentliches Kündigungsrecht wegen unerheblicher Gebrauchsbeschränkungen? 405
LG Berlin II, Urteil vom 07.07.2026 – 100 O 51/25
(RA Dr. Marc Biebelheimer, Berlin)

Wohnungseigentum

Zertifizierter Verwalter: Müssen alle Mitarbeiter zertifiziert sein? 406
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 18.06.2026 – 2-13 S 1/26
(RiAG Barry Sankol, Hamburg)

Beseitigung baulicher Veränderungen durch die Gemeinschaft auch noch nach Jahrzehnten 407
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 28.05.2026 – 2-13 S 89/24
(VizePräsLG a.D. Hans-Joachim Weber, Konstanz)

Vorsorge und Kompensation von Liquiditätsengpässen bei Hausgeldausfällen! 408
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 10.08.2026 – 2-13 S 4/26
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael Krolla, Bingen)

Erst schauen, dann handeln? 409
LG Berlin II, Urteil vom 21.07.2026 – 56 S 48/25 WEG
(RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)

Keine Beschränkung des Mitgebrauchs durch Beschluss! 410
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 16.10.2025 – 980a C 46/24 WEG
(RiAG Thomas Pöpel, Datteln)

Bestimmtheit eines Beschlusses über die Errichtung von Balkonen 411
AG Essen, Urteil vom 16.07.2026 – 196 C 153/25
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Martin Winkelmann, Essen)

Vergütungsvereinbarung mit Kanzlei kann nachträglich legitimiert werden 412
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 13.06.2025 – 980b C 42/24 WEG
(RiAG a.D. Dr. Olaf Riecke, Hamburg)

Heizkostenabrechnung muss der Heizkostenverordnung entsprechen! 413
AG Unna, Urteil vom 17.12.2025 – 18 C 10/24
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Arnim Krause, Dortmund)

Nachbarrecht

Erdarbeiten führen zu Vertiefung: Nachbar kann Befestigung verlangen! 414
OLG Saarbrücken, Urteil vom 07.05.2026 – 4 U 34/24
(RAin und FAin für Bau- und Architektenrecht Dr. Petra Sterner, LL.M., Hannover)

Höhenbegrenzung für Heckenbepflanzung? **415**
OLG Frankfurt, Beschluss vom 01.07.2026 – 17 U 132/22
(RA und Notar, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Andreas C. Brinkmann, Hannover)

Regensburger Eiche übersteht Fällungsklage! **416**
AG Regensburg, Urteil vom 07.08.2026 – 10 C 2075/25 WEG
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Martin Klimesch, München)

„Der Schlaf ist für den ganzen Menschen, was das Aufziehen für die Uhr"... **417**
AG München, Urteil vom 10.02.2026 – 173 C 9993/25
(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Susanne Tank, Hannover)

Immobilienmakler

Mehrfamilien- als Einfamilienhaus? **418**
BGH, Urteil vom 16.07.2026 – I ZR 111/25
(RiBGH a.D. Dr. Detlev Fischer, Karlsruhe)

Eine Küche ist kein Geschäftsraum – und der Widerruf kein Missbrauch! **419**
LG Flensburg, Urteil vom 10.07.2026 – 2 O 25/26
(RA und FA für Bau- und Architektenrecht Dr. Benjamin Berding, Köln)

Insolvenz und Zwangsvollstreckung

Wiederauffüllung der Mietsicherheit nach Ende des Insolvenzverfahrens ist Neuverbindlichkeit! **420**
BGH, Urteil vom 18.06.2026 – IX ZR 149/25
(RAin Dr. Claudia R. Cymutta, Mannheim)

Rechtsanwälte und Notare

Mit KI verfasster Schriftsatz ist auf „erfundene" Rechtsprechungszitate zu überprüfen! **421**
KG, Beschluss vom 20.11.2025 – 17 WF 144/25
(VorsRiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)

Prozessuales

Streit über die sachenrechtlichen Grundlagen: Wohnungseigentumssache **422**
BGH, Beschluss vom 09.07.2026 – V ZB 37/25
(VizePräsLG a.D. Hans-Joachim Weber, Konstanz)

Koordinierungspflicht bei Einlegung von Berufungen bei zwei Landgerichten **423**
BGH, Beschluss vom 09.07.2026 – V ZB 37/25
(VizePräsLG a.D. Hans-Joachim Weber, Konstanz)

Die sog. „Saldoklage" ist auch im Wohnungseigentumsrecht grundsätzlich zulässig! **424**
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 09.06.2026 – 2-13 S 25/26
(RA und Notar, FA für Bau- und Architektenrecht,
FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Thomas Wagner, Syke)