

# IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

**11/2023**

18. Jahrgang · November 2023  
Seiten 433-476

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

---

**Die vorgetäuschte Eigenbedarfskündigung** **433**

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Alessandro Fuschi, Grafing)

## Rechtsprechung

### Wohnraummiete

---

**Mietpreisbremse: Isolierte Kellerraumvermietung in Berlin nicht begrenzt** **441**

BGH, Urteil vom 05.07.2023 – VIII ZR 94/21

(RiAG a. D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)

**Mietpreisbremse: Ermittlung der maßgeblichen Vormiete bei einem Indexmietvertrag** **442**

BGH, Urteil vom 05.07.2023 – VIII ZR 94/21

(RiAG a. D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)

**Wann verjährt der Auskunftsanspruch gem. § 556g Abs. 3 BGB?** **443**

BGH, Urteil vom 12.07.2023 – VIII ZR 125/22

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Sozialrecht,

FA für Medizinrecht Maik Fodor, Friedrichshafen)

**„Miete nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu ändern“ in AGB unbedenklich** **444**

LG Berlin, Beschluss vom 22.05.2023 – 64 S 63/22

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Carl M. Mang, Mag. jur., Lindau (Bodensee))

**Anteilige Zurechnung von Gemeinschaftsflächen bei einem WG-Zimmer** **445**

LG Berlin, Urteil vom 12.04.2023 – 66 S 273/22

(RA Ulrich A. Nastold, Bergheim)

**Korrektur fehlerhafter Betriebskostenabrechnung ist Nebenpflicht des Vermieters!** **446**

LG Krefeld, Urteil vom 04.01.2023 – 2 S 11/22

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht,

FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)

<b>Erhöhte Lärm- und Schmutzmissionen von Baustelle auf Nachbargrundstück: Mietmangel?</b>	<b>447</b>
LG Hamburg, Urteil vom 13.01.2023 – 311 S 5/22 (RiAG a. D. Dr. Olaf Riecke, Hamburg)	
<b>Wirksamkeit der Kündigung trotz Aufrechnung mit Kautionsrückforderungsansprüchen</b>	<b>448</b>
LG Essen, Urteil vom 16.11.2022 – 15 S 35/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Fabian Bagusche, LL.M., Köln, und Wiss. Mit. Rebecca Esser, Köln)	
<b>Kündigung wegen Betriebskostenverzugs?</b>	<b>449</b>
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 09.06.2023 – 2-11 S 13/23 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Arnim Krause, Dortmund)	
<b>200 Dübellöcher sind nicht genug!</b>	<b>450</b>
AG Paderborn, Urteil vom 30.01.2023 – 51 C 35/22 (RA Peter Irrgeher, Puchheim)	
<b>Was sind Schönheitsreparaturen?</b>	<b>451</b>
AG Hamburg, Urteil vom 28.06.2023 – 49 C 104/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Sozialrecht, FA für Medizinrecht Maik Fodor, Friedrichshafen)	
<b>Beleuchtungskosten sind in der Betriebskostenabrechnung vom Strom abzuisolieren!</b>	<b>452</b>
AG Hamburg, Urteil vom 01.11.2022 – 49 C 366/21 (RAin Dr. Meike Klüver, Hamburg)	
<b>Einwendungsausschluss: Auch bei der Abrechnung von Betriebskostenpauschalen!</b>	<b>453</b>
AG Mannheim, Urteil vom 18.07.2023 – 5 C 3319/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael Krolla, Bingen)	
<b>Legionellenbefall des Trinkwassers: Vorliegen eines Mietmangels?</b>	<b>454</b>
AG Dresden, Urteil vom 16.02.2023 – 143 C 2593/22 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Ramm, Hamburg)	
<b>Keine Rückgabe ohne Schlüssel!</b>	<b>455</b>
AG Oberhausen, Beschluss vom 01.06.2023 – 332 c 1706/22 (RA Ramon Danner, Aschheim)	
<b>Gewerberaummiete</b>	
<hr/>	
<b>Ist die Kombination einer Staffelmiete mit einer Indexklausel wirksam?</b>	<b>456</b>
OLG Brandenburg, Urteil vom 27.06.2023 – 3 U 88/22 (RA Dr. Marc Biebelheimer, Berlin)	

<b>Heilpraktiker mit Schwerpunkt amerikanische Chiropraktik ist kein Physiotherapeut!</b>	<b>457</b>
OLG Düsseldorf, Urteil vom 12.09.2023 – 24 U 47/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund)	
<b>Beweislastverteilung hinsichtlich der Befristung eines Mietverhältnisses</b>	<b>458</b>
OLG Dresden, Urteil vom 12.07.2023 – 5 U 255/23 (RA Konrad H.J. Discher, Frankfurt a.M.)	
<b>Wohnungseigentum</b>	
<hr/>	
<b>Nicht Dein, sondern unser Wille geschehe!</b>	<b>459</b>
LG Lüneburg, Beschluss vom 31.01.2023 – 3 S 29/22 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
<b>Ansprüche eines Eigentümers bei Besetzung des Gemeinschaftseigentums</b>	<b>460</b>
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 07.09.2023 – 2-13 S 116/22 (VorsRiLG Dr. Johannes Hogenschurz, Köln)	
<b>Keine exklusive Kostentragung einzelner Wohnungseigentümer durch Beschluss</b>	<b>461</b>
LG Berlin, Urteil vom 18.10.2022 – 55 S 160/21 (RiLG Dr. jur. Dr. phil. Andrik Abramenko, Idstein-Walsdorf)	
<b>Verwalter kann jederzeit abberufen werden, Verwaltervertrag endet sechs Monate später</b>	<b>462</b>
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 07.09.2023 – 2-13 S 6/23 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Bau- und Architektenrecht Dr. David Greiner, Tübingen)	
<b>Ladungsfristen sind auch im einstweiligen Rechtsschutzverfahren einzuhalten!</b>	<b>463</b>
AG Schwerin, Urteil vom 07.10.2022 – 14 C 299/22 WEG (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Arnim Krause, Dortmund)	
<b>Gemeinschaftliche Balkonsanierung entgegen Regelung in Teilungserklärung anfechtbar</b>	<b>464</b>
AG Oldenburg, Urteil vom 16.01.2023 – 16 C 22/22 (RA Dr. Andreas Neumann, Münster)	
<b>Kein generelles Verbot von Außenklimageräten</b>	<b>465</b>
AG Freiburg, Urteil vom 03.08.2023 – 56 C 1752/21 WEG (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Bernd Kasper, Waldkirch)	
<b>Verwalter zur Veranlassung von Desinfektionsmaßnahmen berechtigt?</b>	<b>466</b>
AG Mainz, Urteil vom 09.01.2023 – 73 C 14/22 (RA und StB Dr. Marcel M. Sauren, Aachen)	
<b>Keine Kompetenz des Verwalters zum Abschluss einer Ratenzahlungsvereinbarung</b>	<b>467</b>
AG Gelsenkirchen, Urteil vom 23.05.2023 – 427 C 231/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Martin Winkelmann, Essen)	

## Immobilien

---

**Tiefgarage auf zwei Grundstücken: Teilungserklärung möglich? 468**

BGH, Beschluss vom 15.06.2023 – V ZB 12/22  
(RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)

**In Gebieten mit angespannten Wohnungsmarkt ist nur Genehmigung nach § 250 BauGB nötig 469**

KG, Beschluss vom 10.03.2023 – 1 W 509/22  
(RA und FA für Verwaltungsrecht Dr. Helmut Redeker, Bonn)

**Belastungen erstrecken sich kraft Gesetzes auf hinzutretenden Miteigentumsanteil! 470**

OLG Hamm, Beschluss vom 29.11.2022 – 15 W 271/22  
(RA und Notar, FA für Bau- und Architektenrecht, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Thomas Wagner, Syke (Barrien))

**Verwalterzustimmung ohne Verwalter: Wie geht denn das? 471**

OLG Karlsruhe, Beschluss vom 17.08.2023 – 19 W 57/22  
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Burkhard Rüscher, München)

**Verwalter vertritt Wohnungseigentümergeinschaft, nicht die Wohnungseigentümer selbst! 472**

OLG Karlsruhe, Beschluss vom 11.01.2023 – 14 W 59/22  
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)

**Gasverbrauch: Die einwandfreie Zählerfunktion liegt in der Beweislast des Versorgers! 473**

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 25.10.2022 – 26 U 3/22  
(RA Dr. Lorenz Zabel, Friedrichsdorf)

## Rechtsanwälte und Notare

---

**„Berufungsschriftsatz.pdf“ ist keine hinreichend prüfbare Dateibezeichnung 474**

BGH, Beschluss vom 31.08.2023 – VIa ZB 24/22  
(RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)

## Prozessuales

---

**Schweigen zu Räumungsbereitschaft ist kein Grund zur Klageerhebung! 475**

BGH, Beschluss vom 28.06.2023 – XII ZB 537/22  
(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FAin für Familienrecht Dr. Filiz Sütcü, München)

**Gebührenstreitwert einer Feststellungsklage nach § 556d BGB zur höchst zulässigen Miete bei Mietbeginn 476**

LG Berlin, Beschluss vom 15.02.2023 – 65 T 15/23  
(RA Marcus Kohlstrunk, München)