

# IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

**2/2022**

17. Jahrgang Februar 2022  
Seiten 45-86

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

---

**Fogging-Effekt in der Mietwohnung: Ist denn jetzt wirklich alles klar?** 45

(VorsRiLG a. D. Prof. Jürgen Ulrich, Dortmund)

### Wohnungseigentum

---

**„Ein-Mann-Versammlungen“ in der Pandemie: Beschlüsse nichtig oder (nur) anfechtbar?** 48

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,  
FA für Bau- und Architektenrecht Reinhard Gerle, Augsburg)

## Rechtsprechung

### Wohnraummiete

---

**Minderung: Bei Umfeldmängeln gelten die Grundsätze der Bolzplatzentscheidung!** 51

BGH, Urteil vom 24.11.2021 – VIII ZR 258/19  
(RiAG Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)

**Betriebskostenabrechnung: Baumfällkosten können umlegbare Betriebskosten sein** 52

BGH, Urteil vom 10.11.2021 – VIII ZR 107/20  
(RiAG Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)

**Zusammenlegung von Kostenpositionen in Betriebskostenabrechnung?** 53

BGH, Beschluss vom 06.07.2021 – VIII ZR 371/19  
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Sozialrecht,  
FA für Medizinrecht Maik Fodor, Friedrichshafen)

**Heizkostenschätzung mit Hilfe von Wohnungen in anderen Gebäuden** 54

BGH, Urteil vom 27.10.2021 – VIII ZR 264/19  
(RiAG Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)

**Kündigung wegen Zahlungsverzugs: Allein die Gesamthöhe des Rückstands ist relevant** 55

BGH, Urteil vom 08.12.2021 – VIII ZR 32/20  
(RiAG a. D. Dr. Olaf Riecke, Hamburg)

<b>Schönheitsreparaturen: Keine geltungserhaltende Reduktion von Schönheitsreparaturklauseln!</b>	<b>56</b>
LG Krefeld, Urteil vom 25.08.2021 – 2 S 26/20 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Kristina Callsen, Flensburg)	
<b>Mieter zahlt auf einseitiges Erhöhungsverlangen = konkludente Vereinbarung?</b>	<b>57</b>
LG Bremen, Urteil vom 06.10.2021 – 1 S 111/20 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FAin für Familienrecht Dr. Filiz Sütcü, München)	
<b>Welchen Formalien muss ein Antrag auf teilweise Gebrauchsüberlassung genügen?</b>	<b>58</b>
LG Berlin, Beschluss vom 15.07.2021 – 67 S 87/21 (RA Ramon Danner, Aschheim)	
<b>Wohnung samt Einbauten weitervermietet: Schadensersatz gegen den scheidenden Mieter?</b>	<b>59</b>
LG Berlin, Beschluss vom 21.06.2021 – 64 S 219/20 (RA Peter Irrgeher, Puchheim)	
<b>Sind Müllstandfläche und Dämmmaßnahmen Modernisierungsmaßnahmen?</b>	<b>60</b>
AG Berlin-Mitte, Urteil vom 07.09.2021 – 8 C 11/19 (RA Peter Irrgeher, Puchheim)	
<b>Wenn es im Altbau „zieht“ und „hämmt“: Keine Mietminderung!</b>	<b>61</b>
AG Neukölln, Urteil vom 22.07.2021 – 14 C 75/20 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht H.-J. Binder, Darmstadt)	
<b>Betriebskosten: Linksradikale rechtfertigen Wachdienst!</b>	<b>62</b>
AG Kreuzberg, Urteil vom 16.09.2021 – 8 C 85/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Jörg Rosenthal, Berlin)	
<b>Umstellung auf funkbasierte Verbrauchserfassungsgeräte: Muss Mieter Zutritt gewähren?</b>	<b>63</b>
AG Konstanz, Urteil vom 21.10.2021 – 4 C 163/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verkehrsrecht Ralf Schulze Steinen, Karlsruhe)	
<b>Kündigung aufgrund von Zutrittsverweigerung?</b>	<b>64</b>
AG Brandenburg, Urteil vom 05.11.2021 – 31 C 32/21 (RA Konrad H.J. Discher, Frankfurt a.M., und Wiss. Mit. Anna Seidenfaden, Berlin)	
<b>Gewerberaummiete</b>	
<hr/>	
<b>„Lockdown“ weder Mangel noch Unmöglichkeit!</b>	<b>65</b>
BGH, Urteil vom 12.01.2022 – XII ZR 8/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael E. Freudenreich, Frankfurt a.M.)	
<b>Individuelle Vertragsanpassung im Lockdown möglich!</b>	<b>66</b>
BGH, Urteil vom 12.01.2022 – XII ZR 8/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael E. Freudenreich, Frankfurt a.M.)	

<b>Eigentümer und Vermieter nicht identisch: Kauf kann Miete brechen!</b>	<b>67</b>
BGH, Urteil vom 27.10.2021 – XII ZR 84/20 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund)	
<b>Schriftformverstoß bei konkludentem Mietvertrag zwischen Erwerber und Mieter</b>	<b>68</b>
BGH, Urteil vom 27.10.2021 – XII ZR 84/20 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund)	
<b>Mietvertrag weist Mieter Betriebsunterbrechungsrisiko zu: Keine Vertragsanpassung bei corona-bedingter Schließung</b>	<b>69</b>
OLG Hamm, Beschluss vom 10.09.2021 – 30 U 147/21 (RA Dr. Marc Biebelheimer, Berlin)	
<b>Vertragsende: Nutzungsentschädigung wird bei Corona-Lockdown nicht reduziert!</b>	<b>70</b>
KG, Urteil vom 04.11.2021 – 8 U 85/21 (RA Dr. Marc Biebelheimer, Berlin)	
<b>Corona-bedingte Schließung: Nur 50% Miete!</b>	<b>71</b>
LG Berlin, Urteil vom 01.06.2021 – 2 O 85/21 (RA und Notar, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Andreas C. Brinkmann, Hannover)	
<b>Wohnungseigentum</b>	
<b>Mehrhausanlage: Wer trägt die Kosten für die Reparatur einer Tiefgarage?</b>	<b>72</b>
BGH, Urteil vom 12.11.2021 – V ZR 204/20 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
<b>Doch Verwalterwiederbestellung durch das COVMG, wenn Bestellung vor Krise endete</b>	<b>73</b>
OLG Bamberg, Beschluss vom 01.12.2020 – 1 W 54/20 (VorsRiLG Dr. Frank Zschieschack, Schwalbach)	
<b>Datenschutzverletzung bei namentlicher Zuordnung des Legionellenbefalls einer Einheit?</b>	<b>74</b>
OLG München, Urteil vom 27.10.2021 – 20 U 7051/20 (RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)	
<b>Kein Fitnessstudio in einer Ladeneinheit!</b>	<b>75</b>
LG Itzehoe, Beschluss vom 18.03.2021 – 11 T 17/20 (RA und FA für Bau- und Architektenrecht Dr. Christoph Lichtenberg, Frankfurt a.M.)	
<b>Anspruch auf Durchführung einer Versammlung richtet sich gegen den Verband</b>	<b>76</b>
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 17.11.2021 – 2-13 T 69/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Bau- und Architektenrecht Theo Fleßner, Heilbronn)	
<b>Einladung zur Versammlung durch faktischen Verwalter</b>	<b>77</b>
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 13.12.2021 – 2-13 S 75/20 (RiAG Thomas Pöpel, Datteln)	

<b>Vertretung in der Eigentümerversammlung durch einen Generalbevollmächtigten</b>	<b>78</b>
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 13.12.2021 – 2-13 S 75/20 (RiAG Thomas Pöpel, Datteln)	
<b>Eigentümerversammlungen sind auch unter „2G+-Bedingungen“ möglich!</b>	<b>79</b>
AG München, Beschluss vom 06.12.2021 – 1293 C 19127/21 EWEG (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Andreas Reng, München)	
<b>Wann muss Wohnungseigentümer das Betreten seines Sondereigentums dulden?</b>	<b>80</b>
AG Hamburg-St.Georg, Beschluss vom 09.07.2021 – 980b C 36/20 WEG (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Kai-Uwe Agatsy, Berlin)	
<b>Nachbarrecht</b>	
<b>Bundesländer dürfen grenzüberschreitende Wärmedämmung regeln</b>	<b>81</b>
BGH, Urteil vom 12.11.2021 – V ZR 115/20 (RA Dr. Henrik Kirchhoff, Hamburg, und RAin Carlotta Vohl, LL.B., Hamburg)	
<b>Immobilien</b>	
<b>Ein „böser“ Nachbar ist kein Grundstücksmangel!</b>	<b>82</b>
OLG Karlsruhe, Urteil vom 05.11.2021 – 10 U 6/20 (RA und Notar, FA für Verwaltungsrecht Dr. Marcus Emmer, Frankfurt a.M.)	
<b>Rechtsanwälte und Notare</b>	
<b>Schriftsatzversand per beA: Mindestens 10 Minuten einkalkulieren!</b>	<b>83</b>
OLG Frankfurt, Beschluss vom 03.11.2021 – 6 U 131/21 (RiOLG Dr. Carsten Peters, Hamm)	
<b>Prozessuales</b>	
<b>Gebührenstreitwert für Mieterhöhungsklagen?</b>	<b>84</b>
LG Darmstadt, Beschluss vom 06.08.2021 – 6 T 100/21 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FAin für Familienrecht Dr. Filiz Sütcü, München)	
<b>Ist sofortige Beschwerde eine Alternative zur Anschlussberufung gegen Räumungsfristgewährung im Räumungsurteil?</b>	<b>85</b>
OLG Brandenburg, Beschluss vom 01.06.2021 – 3 W 56/21 (RA Marcus Kohlstrunk, München)	
<b>§ 48 Abs. 5 WEG gilt auch für Beschlussersetzungsklagen!</b>	<b>86</b>
LG Berlin, Urteil vom 03.06.2021 – 55 S 115/20 WEG (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	