

# IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

**3/2022**

17. Jahrgang März 2022  
Seiten 87-128

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

### Wohnungseigentum

---

- Selbständiges Beweisverfahren und Wohnungseigentum** **87**  
(VizePräsLG a. D. Hans-Joachim Weber, Konstanz)

### Rechtsprechung

#### Wohnraummiete

---

- Umlage der Kosten eines Kabelanschlusses auf Mieter möglich** **93**  
BGH, Urteil vom 18.11.2021 – I ZR 106/20  
(RiLG Dr. jur. Dr. phil. Andrik Abramenko, Idstein-Walsdorf)

- Betriebskosten: Ohne Wärmemengenzähler wird gekürzt!** **94**  
BGH, Urteil vom 12.01.2022 – VIII ZR 151/20  
(RA und Notar, FA für Bau- und Architektenrecht, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Thomas Wagner, Syke (Barrien))

- Betriebskosten: Belege sind grundsätzlich nur die Originale** **95**  
BGH, Urteil vom 15.12.2021 – VIII ZR 66/20  
(RiAG Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)

- Belegeinsicht in Vertrag mit (Schwester-)Gesellschaft des Vermieters?** **96**  
BGH, Urteil vom 27.10.2021 – VIII ZR 114/21  
(Ri Dr. Jochen Neumann, LL.M., Aachen)

- Anwendbarkeit des Berliner Mietspiegels 2019 auf Maisonette-Wohnungen?** **97**  
LG Berlin, Urteil vom 04.05.2021 – 65 S 195/20  
(RA Konrad H.J. Discher, Frankfurt a.M., und Wiss. Mit. Michele Adler, Berlin)

- Verfrühte Modernisierungsankündigung?** **98**  
LG Berlin, Beschluss vom 02.09.2021 – 67 S 95/21  
(RiAG a. D. Dr. Olaf Riecke, Hamburg)

- Wohngemeinschaft: Kein Anspruch auf „Auswechseln“ eines WG-Mitbewohners** **99**  
LG Berlin, Urteil vom 18.08.2021 – 64 S 261/20  
(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Nele Rave, Frankfurt a.M.)

<b>Keine Eigenbedarfskündigung während des Bindungszeitraums!</b>	<b>100</b>
LG Berlin, Beschluss vom 19.08.2021 – 67 S 159/21 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Ramm, Hamburg)	
<b>Eigenbedarfskündigung: Konkreter Wohnbedarf muss bestehen</b>	<b>101</b>
LG Berlin, Urteil vom 29.06.2021 – 65 S 344/20 (Ass. jur. Harald Büring, Düsseldorf)	
<b>Erklärungspflicht des Mieters nach einer ordentlichen Kündigung?</b>	<b>102</b>
LG Rostock, Beschluss vom 18.01.2022 – 1 T 157/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Kai-Uwe Agatsy, Berlin)	
<b>Knapp 1.340 Euro sind genug zum Leben!</b>	<b>103</b>
LG Berlin, Beschluss vom 28.12.2021 – 67 S 279/21 (Ri Dr. Jochen Neumann, LL.M., Aachen)	
<b>Tod des Wohnraummieters: Erben schulden keine Sonderreinigung</b>	<b>104</b>
LG Berlin, Beschluss vom 05.10.2021 – 66 S 7/21 (RA und Notar, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Andreas C. Brinkmann, Hannover)	
<b>Einbauküche mit Sonderwünschen des Mieters: Bestandteil der Mietsache?</b>	<b>105</b>
AG Neukölln, Urteil vom 01.07.2021 – 6 C 303/19 (RA Hinrich Drude, Lübeck-Travemünde)	
<b>Röhrengeruchsverschluss fällt nicht unter eine Kleinreparaturklausel</b>	<b>106</b>
AG Frankfurt/Main, Urteil vom 13.08.2021 – 33 C 1333/21 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Kristina Callsen, Flensburg)	
<b>Mieterhöhung kann nicht ohne Weiteres auf veralteten Mietspiegel gestützt werden!</b>	<b>107</b>
AG Hamburg, Urteil vom 22.12.2021 – 49 C 213/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Erbrecht Sascha Christian Federenko, LL.M., Köln)	
<b>Ortsübliche Vergleichsmiete:</b>	<b>108</b>
<b>Vom Mieter eingebrachte Ausstattung bleibt unberücksichtigt</b>	
AG Hamburg, Urteil vom 29.10.2021 – 49 C 119/21 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Ramm, Hamburg)	
<b>Privates Studentenwohnheim: Keine vorzeitige Kündigung durch den Mieter</b>	<b>109</b>
AG Kehl, Urteil vom 04.01.2022 – 4 C 158/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)	
<b>Gewerberaummiete</b>	
<b>Corona-bedingte Schließung:</b>	<b>110</b>
<b>Im Urkundsprozess muss Miete (zunächst) voll bezahlt werden!</b>	
OLG Köln, Urteil vom 24.11.2021 – 22 U 79/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael E. Freudenreich, Frankfurt a.M.)	

<b>Ersatz von Mietausfall nach außerordentlicher Kündigung</b>	<b>111</b>
OLG Brandenburg, Urteil vom 17.08.2021 – 3 U 105/20 (RA und Notar, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Andreas C. Brinkmann, Hannover)	
<b>Sachmangel nur, wenn die Nutzungsuntersagung rechtswirksam und unanfechtbar ist</b>	<b>112</b>
LG Hannover, Beschluss vom 03.11.2021 – 17 S 55/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Familienrecht Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe)	
<b>Kein Kündigungsrecht wegen pandemie-bedingter Störung im Mietverhältnis</b>	<b>113</b>
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 25.08.2021 – 2-07 O 369/20 (RAin und FAin für Bau- und Architektenrecht Iris Glöckler, Stuttgart)	
<b>Pacht</b>	
<hr/>	
<b>Hotelpacht: Keine pauschale Reduzierung im Lockdown!</b>	<b>114</b>
LG Köln, Urteil vom 22.12.2021 – 15 O 201/21 (RA Dr. Rainer Burbulla, Düsseldorf)	
<b>Wohnungseigentum</b>	
<hr/>	
<b>Wohnen im Teileigentum möglich?</b>	<b>115</b>
LG Hamburg, Urteil vom 20.10.2021 – 318 S 47/20 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Kruse, Hamburg)	
<b>Verwaltungsbeirat: Weder Kenntnisse noch Qualifikation erforderlich!</b>	<b>116</b>
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 09.08.2021 – 2-13 S 20/21 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Bettina Chr. Juli-Heptner, Frankfurt a.M.)	
<b>Wann besteht ein Individualanspruch des Wohnungseigentümers auf Abberufung des Verwalters?</b>	<b>117</b>
LG Karlsruhe, Urteil vom 03.12.2021 – 11 S 210/19 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Matthias Seiler, Augsburg)	
<b>„Richtig“ Abmahnen vor der Abmeierung</b>	<b>118</b>
AG Essen, Urteil vom 02.02.2022 – 196 C 97/21 (VorsRiLG Dr. Johannes Hogenschurz, Köln)	
<b>Schon geringste Geräusche einer Klimaanlage wirken störend für die Nachbarn</b>	<b>119</b>
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 24.09.2021 – 980a C 46/19 WEG (RA und StB Dr. Marcel M. Sauren, Aachen)	
<b>Vermieters Verantwortung für Mieters Lärm</b>	<b>120</b>
AG Pinneberg, Urteil vom 14.09.2021 – 60 C 30/20 (VorsRiLG Dr. Johannes Hogenschurz, Köln)	
<b>Eigentümer steht für Familienangehörige gerade!</b>	<b>121</b>
AG Hamburg, Urteil vom 17.08.2021 – 9 C 42/21 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Nele Rave, Frankfurt a.M.)	

## Immobilien

---

**Schuldrechtliches Wegerecht nicht kündbar!** 122

LG Aachen, Beschluss vom 05.08.2021 – 3 S 2/21  
(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Susanne Tank, Hannover)

**Erwarte nicht zu viel von Bauerwartungsland!** 123

LG Dessau-Roßlau, Urteil vom 19.03.2021 – 2 O 704/19  
(RA Martin Butzmann, Düsseldorf)

## Versicherungen

---

**Betriebsschließungsversicherung greift nicht bei pandemie-bedingtem Nachfrageeinbruch** 124

OLG Celle, Urteil vom 08.07.2021 – 8 U 61/21  
(RA Ulrich A. Nastold, Köln)

## Prozessuales

---

**Streitwerte in WEG-Übergangsverfahren: Änderung der BGH-Rechtsprechung** 125

BGH, Beschluss vom 09.12.2021 – V ZR 112/21  
(VorsRiLG Dr. Frank Zschieschack, Schwalbach)

**Wenn die Technik bei der virtuellen Gerichtsverhandlung versagt** 126

OLG Saarbrücken, Urteil vom 15.07.2021 – 4 U 48/20  
(VorsRiLG Dr. Frank Zschieschack, Schwalbach)

**Bestimmung der sachlichen Zuständigkeit bei Verbindung von WEG- und ZPO-Sache?** 127

OLG Celle, Beschluss vom 07.01.2021 – 18 AR 33/20  
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael Krolla, Bingen)

**Selbständiges Beweisverfahren bei Störungen im Bereich des Sondereigentums** 128

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 09.12.2021 – 2-13 T 74/21  
(VizePräsLG a. D. Hans-Joachim Weber, Konstanz)

## 17. Jahrgang 2022, ISSN 2190-4251

**Herausgeber:** Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

**Redaktion:** RA Michael Mayer (V.i.S.d.P.), Claudia Ritter

**Verlag:** Verlag C.H. Beck oHG, Wilhelmstr. 9, 80801 München, Postanschrift: Postfach 400340, 80703 München, Tel.: (089) 38189-0, Fax: (089) 38189-398. Der Verlag ist oHG. Gesellschafter sind Dr. Hans Dieter Beck und Dr. h.c. Wolfgang Beck, beide Verleger in München.

**id Verlags GmbH,** Heinrich-von-Stephan-Str. 3, 68161 Mannheim, Tel.: 0621/12032-0, Geschäftsführer: RA Dr. Stephan Bolz, E-Mail: stephan.bolz@ibr-online.de

**Service:** Redaktion: Claudia Ritter, Tel.: 0621/12032-16, E-Mail: claudia.ritter@ibr-online.de; Abonnements: Gabriele Böttger, Tel.: 0621/12032-26, E-Mail: gabriele.boettger@ibr-online.de; Seminare: Romy Grüber, Tel.: 0621/12032-19, E-Mail: romy.gruesser@ibr-online.de; Hotline: Gabriele Böttger, Tel.: 0621/12032-26, E-Mail: gabriele.boettger@ibr-online.de;

**Anzeigen und Beilagen:** Verlag C.H. BECK, Anzeigenabteilung, Wilhelmstraße 9, 80801 München, Postanschrift: Postfach 40 03 40, 80703 München. Verantwortlich für den Anzeigenteil: Bertram Mehling; Media-Beratung: Tel: 089/38189687, Telefax: 089/38189589. Disposition, Herstellung Anzeigen, technische Daten: Tel: 089/38189609, Telefax: 089/38189589, E-Mail: anzeigen@beck.de

**Erscheinungsweise:** Jeweils zum Monatsanfang – insgesamt 12 Ausgaben pro Jahr.

**Bezugspreis:** Einzelheft: 9,35 EUR zzgl. MwSt. (derzeit 7%). Jahresabonnement: 112,15 EUR zzgl. MwSt. (derzeit 7%); für Abonnenten der Zeitschrift IBR und/oder des Online-Dienstes ibr-online 75,60 zzgl. MwSt. (derzeit 7%). Zu Beginn eines Kalenderjahrs bzw. bei Einrichtung eines Abonnements werden Jahresrechnungen erstellt, die bei Erhalt auszugleichen sind.

Hinweis: Aufgrund eines Rahmenabkommens mit dem Deutschen Anwaltverein erhalten Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien die Zeitschrift IMR kostenlos.

**Abonnement-Kündigung:** Sechs Wochen zum Jahresende beim id Verlag, Heinrich-von-Stephan-Str. 3, 68161 Mannheim, vorliegend.

**Jahresinhaltsverzeichnis und Einbanddecke:** Jährlich erscheint ein umfangreiches Gesamtjahresregister (Entscheidungsregister mit Fundstellen, Inhaltsverzeichnis nach Sachgebieten). Zum Jahresanfang wird eine Einbanddecke für das zurückliegende Jahr zu marktüblichen Preisen angeboten. Infos unter Tel. 0621/12032-26, Bestellung [www.imr-online.de/IMR-Shop](http://www.imr-online.de/IMR-Shop) oder per Fax an 0621/28383.

**Bankverbindung:** Commerzbank AG Mannheim, IBAN: DE06 6708 0050 0688 7521 00, BIC: DRESDEFF670

**Urheber- und Verlagsrechte:** Alle in dieser Zeitschrift veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Das gilt auch für die veröffentlichten Leitsätze, soweit es sich nicht um amtliche Leitsätze handelt. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und öffentlichen Einrichtungen. Kein Teil dieser Zeitschrift darf – auch

außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes – ohne schriftliche Genehmigung der Verlage in irgendeiner Form – durch Fotokopie, Mikrofilm oder anderen Verfahren – reproduziert oder in eine von Maschinen, insbesondere von Datenverarbeitungsanlagen, verwendbare Sprache übertragen werden.

**Manuskripte:** Beiträge sind per E-Mail an die Verlagsredaktion ([claudia.ritter@ibr-online.de](mailto:claudia.ritter@ibr-online.de)) zu senden. Der Verlag haftet nicht für Manuskripte, die unverlangt eingereicht werden. Mit der Annahme zur Veröffentlichung überträgt der Autor dem Verlag das ausschließliche Verlagsrecht für die Zeit bis zum Ablauf des Urheberrechts. Eingeschlossen sind insbesondere auch das Recht zur Herstellung elektronischer Versionen und zur Einspeicherung in Datenbanken sowie das Recht zu deren Vervielfältigung online oder offline ohne zusätzliche Vergütung.

**Satz:** id Verlags GmbH

**Druck:** Holzmann Druck, 86825 Bad Wörishofen

**Abkürzungsbeispiel für Zitate:**

BGH, IMR 2022, 66

Für unaufgefordert eingesandte Beiträge wird keine Gewähr übernommen. Die Kürzung von Beiträgen aus technischen Gründen bleibt der Redaktion vorbehalten. Die mit \*) gekennzeichneten Leitsätze stellen amtliche Leitsätze dar.