

# IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

**4/2022**

17. Jahrgang · April 2022  
Seiten 129-168

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

### Gewerberaummiete

---

**Pauschale 50/50-Regelung im Lockdown verbietet sich – ein Prüfungsschema** **129**

(RA Thomas Blatt, Duisburg, und RAin und Notarin, FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Melanie Stobbe, Dinslaken)

## Rechtsprechung

### Wohnraummiete

---

**Vermietung nur zum vorübergehenden Gebrauch?** **131**

LG Berlin, Urteil vom 21.09.2021 – 65 S 36/21

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Sozialrecht,  
FA für Medizinrecht Maik Fodor, Friedrichshafen)

**Mietpreisbindung vertraglich nicht offengelegt:** **132**

**Mieterhöhung auf die Kostenmiete unwirksam!**

LG Berlin, Urteil vom 03.06.2021 – 65 S 172/20

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht H.-J. Binder, Darmstadt )

**Wucher-Miete führt zu deliktsrechtlichem Schadensersatz** **133**

LG Berlin, Urteil vom 19.01.2022 – 66 S 3/21

(RA Hinrich Drude, Lübeck-Travemünde)

**„Berliner Mietendeckel“: Mietzinseinbehalt rechtfertigt nicht automatisch Kündigung** **134**

LG Berlin, Urteil vom 08.02.2022 – 67 S 298/21

(Prof. Dr. Antje G. I. Tölle, Berlin)

**Kinder haben nach 22 Uhr gefälligst ruhig zu sein!** **135**

LG Berlin, Beschluss vom 30.07.2021 – 65 S 104/21

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Michael Selk, Hamburg)

**Räumung erfordert nicht immer Entfernung jeglichen Inventars!** **136**

LG Berlin, Urteil vom 18.11.2021 – 67 S 110/21

(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Svenja Riedling, Heidelberg)

<b>Keine Rüge – keine Rückzahlung überhöhter Mieten!</b>	<b>137</b>
AG Charlottenburg, Urteil vom 28.10.2021 – 239 C 85/21 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Ramm, Hamburg)	
<b>65 km sind für Belegeinsicht zu weit!</b>	<b>138</b>
AG Höxter, Urteil vom 13.10.2021 – 10 C 154/21 (RAin und Notarin, FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Melanie Stobbe, Dinslaken)	
<b>Außerordentliche Kündigung des Mietvertrags bei Wegfall der Geschäftsgrundlage möglich</b>	<b>139</b>
AG Saarbrücken, Urteil vom 17.11.2021 – 36 C 195/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Familienrecht Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe)	
<b>Gewerberaummiete</b>	
<hr/>	
<b>Haftung für Beschädigung trotz Beachtung der anerkannten Regeln des (Tennis-)Sports!</b>	<b>140</b>
BGH, Urteil vom 02.02.2022 – XII ZR 46/21 (RA Dr. Marc Biebelheimer, Berlin)	
<b>Schriftformverstoß durch „Auslagerung“ der Abreden zur baulichen Herstellung in eine Anlage</b>	<b>141</b>
OLG Brandenburg, Urteil vom 10.01.2022 – 3 U 110/20 (RA Konrad H.J. Discher, Frankfurt a.M.)	
<b>Konkurrenz belebt das Geschäft!</b>	<b>142</b>
OLG Celle, Beschluss vom 20.09.2021 – 2 U 71/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund)	
<b>Raumtemperatur in Gewerbeimmobilien – eine „Grad“wanderung!</b>	<b>143</b>
OLG Brandenburg, Urteil vom 23.11.2021 – 3 U 26/21 (RA Martin Butzmann, Düsseldorf)	
<b>Vermieterpfandrecht umfasst im Gewerberaummietrecht auch den Kautionsanspruch!</b>	<b>144</b>
OLG Köln, Urteil vom 22.12.2021 – 22 U 13/20 (RA Dr. Lars Kölling, Düsseldorf)	
<b>Grundlagen der wirksamen Kündigung – „drum prüfe, wer sich ewig (ent-)bindet“</b>	<b>145</b>
OLG Dresden, Urteil vom 24.11.2021 – 5 U 1337/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Martin Wodianka, München)	
<b>Betriebskosten: Sehr umfangreiches Belegeinsichtsrecht!</b>	<b>146</b>
LG Leipzig, Urteil vom 11.08.2021 – 9 O 539/19 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Nele Rave, Frankfurt a.M.)	
<b>Lockdown: Keine Gewinne – keine Vertragsanpassung!</b>	<b>147</b>
AG Köln, Urteil vom 10.02.2022 – 221 C 248/21 (RA und Notar, FA für Verwaltungsrecht Prof. Dr. Stefan Pützenbacher, Frankfurt a.M.)	

<b>Corona-bedingte Schließungen fordern individuelle Vertragsanpassungen!</b>	<b>148</b>
AG Ludwigshafen, Urteil vom 23.08.2021 – 2i C 51/21 (RA Dr. Marc Biebelheimer, Berlin)	
<b>Wohnungseigentum</b>	
<b>“Kompetenzschutzstreitigkeiten“ im Wohnungseigentumsgesetz</b>	<b>149</b>
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 24.02.2022 – 2-13 T 85/21 (RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)	
<b>Nach Ungültigerklärung eines Beschlusses ist die Folgenbeseitigung zu beschließen!</b>	<b>150</b>
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 23.11.2021 – 2-13 T 71/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Bau- und Architektenrecht Dr. David Greiner, Tübingen)	
<b>Keine rechtsmissbräuchliche „Vergemeinschaftung“ bei einem „Wegvergleichen“?</b>	<b>151</b>
AG München, Urteil vom 20.10.2021 – 1295 C 17749/20 (RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)	
<b>Betrifft Instandsetzungsmaßnahme lediglich Untergemeinschaft oder Gesamtgemeinschaft?</b>	<b>152</b>
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 12.03.2021 – 980b C 34/20 WEG (VizePräsLG a. D. Hans-Joachim Weber, Konstanz)	
<b>Ein Aufzug hat zu funktionieren!</b>	<b>153</b>
AG Saarbrücken, Urteil vom 28.10.2021 – 36 C 117/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Bau- und Architektenrecht Theo Fleßner, Heilbronn)	
<b>Gebrauchsbeschluss: Verbot elektrisch betriebener Fahrzeuge?</b>	<b>154</b>
AG Wiesbaden, Urteil vom 04.02.2022 – 92 C 2541/21 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
<b>Keine Einschränkung des Rechts auf Vermietung durch Beschluss!</b>	<b>155</b>
AG Essen, Urteil vom 09.12.2021 – 196 C 73/21 (RiAG Thomas Pöpel, Datteln)	
<b>Kein Sanierungsbeschluss ohne detaillierte Festlegung aller wichtigen Einzelheiten!</b>	<b>156</b>
AG Hamburg, Urteil vom 01.11.2021 – 11 C 113/21 (VorsRiKG a. D. RA Dr. Lothar Briesemeister, Berlin)	
<b>Mehrheitsbeschluss über (pauschale) „Gestattung“ des Einbaus einer Klimaanlage</b>	<b>157</b>
AG Ludwigshafen, Urteil vom 26.01.2022 – 2p C 88/21 (RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)	
<b>Wann muss ein Eigentümer einen Nachteil nicht hinnehmen?</b>	<b>158</b>
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 25.06.2021 – 980a C 5/21 WEG (RA Dr. Gerold M. Jaeger, Frankfurt a.M.)	
<b>Wer schuldet die Jahresabrechnung beim unterjährigem Verwalterwechsel?</b>	<b>159</b>
AG Kassel, Urteil vom 11.11.2021 – 800 C 1850/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Bau- und Architektenrecht Dr. David Greiner, Tübingen)	

**Rechtsanwälte und Notare**

---

<b>Notarielle Vollzugspflicht bei Grundstückskauf trotz Gutachten über Wucherähnlichkeit</b>	<b>160</b>
BGH, Beschluss vom 09.12.2021 – V ZB 25/21 (Prof. Dr. Dr. Herbert Grziwotz, Regen)	

**Prozessuales**

---

<b>COVID-19-Pandemie: Fortbestehende Zahlungspflichten des Mieters im Urkundenprozess</b>	<b>161</b>
BGH, Urteil vom 16.02.2022 – XII ZR 17/21 (RA Dr. Marco Schneider, Düsseldorf)	

<b>Miete wegen Mangels gemindert: Streitwert 42-facher Monatsbetrag der Minderung!</b>	<b>162</b>
KG, Beschluss vom 08.11.2021 – 8 U 22/20 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FAin für Familienrecht Dr. Filiz Sütçü, München)	

<b>Individuelles Beweisverfahren über Mängel am Gemeinschaftseigentum ohne Beschluss?</b>	<b>163</b>
LG Baden-Baden, Beschluss vom 21.07.2021 – 3 T 45/21 (RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)	

<b>Teilanfechtung zulässig?</b>	<b>164</b>
LG Karlsruhe, Urteil vom 01.10.2021 – 11 S 129/19 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)	

<b>Berliner Mietendeckel: BVerfG-Entscheidung kein Erledigungsgrund für Zahlungsklage</b>	<b>165</b>
AG Berlin-Mitte, Urteil vom 01.09.2021 – 15 C 5144/19 (RiAG Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)	

<b>Klage aus dem Verborgenen – unzulässig!</b>	<b>166</b>
AG Wiesbaden, Urteil vom 01.10.2021 – 93 C 3536/20 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	

<b>Verwalterlose WEG prozessunfähig?</b>	<b>167</b>
AG Saarbrücken, Beschluss vom 20.01.2022 – 42 C 110/21 (VorsRiLG Dr. Frank Zschieschack, Schwalbach)	

<b>Altverfahren: Wegfall der Prozessführungsbefugnis nach Willkür der Gemeinschaft</b>	<b>168</b>
AG Wiesbaden, Urteil vom 01.10.2021 – 93 C 3536/20 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	