

# IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

**5/2022**

17. Jahrgang · Mai 2022  
Seiten 169-210

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

### Mietrecht

---

**Das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz** 169

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael Drasdo, Neuss)

### Rechtsprechung

#### Wohnraummiete

---

**Wohnraum- und Stellplatzmietvertrag bilden nicht immer eine Einheit** 174

BGH, Beschluss vom 14.12.2021 – VIII ZR 95/20

(RiLG Dr. jur. Dr. phil. Andrik Abramenko, Idstein-Walsdorf)

**Betriebskosten: Mieterrechte bei fehlender Belegeinsicht und unterlassener Abrechnung** 175

BGH, Beschluss vom 26.10.2021 – VIII ZR 150/20

(RiAG Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)

**Mieter wird „angeschwärzt“: Hat er Anspruch auf Nennung des Hinweisgebers?** 176

BGH, Urteil vom 22.02.2022 – VI ZR 14/21

(RA Dr. Eric Lindner, Leipzig)

**Anforderungen an Mieterhöhungsverlangen: Aufschlüsselung in Untergewerke notwendig?** 177

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 22.11.2021 – 2-11 S 8/21

(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Ramm, Hamburg)

**Mietstruktur kann nicht durch einseitige Erklärung des Vermieters verändert werden** 178

AG Spandau, Urteil vom 13.12.2021 – 6 C 296/21

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Jens Oliver Lohrengel, Bielefeld)

**Lebensalter kann in Verbindung mit weiteren Umständen Kündigung ausschließen** 179

AG Berlin-Mitte, Urteil vom 11.08.2021 – 10 C 3/19

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Andreas Reng, München)

**Drogenlagerung genügt für fristlose Kündigung!** 180

AG Hamburg, Urteil vom 23.03.2021 – 43b C 168/20

(RiAG a. D. Dr. Olaf Riecke, Hamburg)

<b>Mietkaution sichert keine Schäden am Gemeinschaftseigentum!</b>	<b>181</b>
AG München, Urteil vom 26.03.2021 – 414 C 22283/20 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht H.-J. Binder, Darmstadt)	
<b>Gewerberaummiete</b>	
<b>Keine Aufrechnung mit ausländischer Währung, aber Zurückbehaltungsrecht!</b>	<b>182</b>
BGH, Urteil vom 26.01.2022 – XII ZR 79/20 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund)	
<b>Drei Monate Kündigungsfrist beim Sonderkündigungsrecht des Insolvenzverwalters</b>	<b>183</b>
BGH, Urteil vom 27.01.2022 – IX ZR 44/21 (RAin Dr. Claudia R. Cymutta, Mannheim)	
<b>Vertragsanpassung auch bei („nur“) mittelbarer Betroffenheit durch die Pandemie</b>	<b>184</b>
OLG Frankfurt, Urteil vom 18.02.2022 – 2 U 138/21 (RA und FA für Steuerrecht Johannes Hofele, Berlin)	
<b>Schriftform gilt auch für Nachtragsvereinbarungen, die alle mietvertraglichen Abreden ersetzen</b>	<b>185</b>
LG Köln, Urteil vom 23.12.2021 – 27 O 189/20 (RA Konrad H.J. Discher, Frankfurt a.M.)	
<b>Lockdown: Sanitätshäuser haben regelmäßig keinen Anspruch auf Vertragsanpassung!</b>	<b>186</b>
LG Berlin, Urteil vom 22.10.2021 – 39 O 238/21 (RA Dr. Marc Biebelheimer, Berlin)	
<b>Corona-bedingte hoheitliche Schließungsgebote sind grundsätzlich nicht kündigungsrelevant</b>	<b>187</b>
LG Chemnitz, Urteil vom 23.12.2021 – 2 HK O 378/21 (RA Konrad H.J. Discher, Frankfurt a.M.)	
<b>Zutrittsverweigerung führt zur Kündigung!</b>	<b>188</b>
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 30.12.2021 – 2-17 O 8/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael E. Freudenreich, Frankfurt a.M.)	
<b>Mietrecht</b>	
<b>Kurze Verjährung gilt auch gegenüber Dritten</b>	<b>189</b>
OLG Dresden, Beschluss vom 29.10.2021 – 5 U 892/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund)	
<b>Wohnungseigentum</b>	
<b>Beschluss: Was gilt, wenn er gegen öffentliches Recht verstößt?</b>	<b>190</b>
BGH, Urteil vom 28.01.2022 – V ZR 106/21 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
<b>Ersatz für eigenmächtige Instandsetzungsarbeiten des Verwalters?</b>	<b>191</b>
BGH, Urteil vom 10.12.2021 – V ZR 32/21 (RiAG a. D. Dr. Olaf Riecke, Hamburg)	

<b>Verwalterabberufung im neuen WEG-Recht</b>	<b>192</b>
BGH, Urteil vom 25.02.2022 – V ZR 65/21 (VorsRiLG Dr. Frank Zschieschack, Schwalbach)	
<b>Eigenmächtige Schwimmbadschließung durch Verwalter in Corona-Zeiten?</b>	<b>193</b>
LG München I, Beschluss vom 02.02.2022 – 1 S 7900/21 WEG (VorsRiLG Dr. Johannes Hogenschurz, Köln)	
<b>Keine Beschlusskompetenz mehr bezüglich der „Genehmigung der Jahresabrechnung“</b>	<b>194</b>
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 25.02.2022 – 980a C 29/21 WEG (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Kruse, Hamburg)	
<b>Fehler der Jahresabrechnungen müssen grundsätzlich korrigiert werden!</b>	<b>195</b>
AG Wuppertal, Urteil vom 29.09.2021 – 95b C 20/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Arnim Krause, Dortmund)	
<b>Bauträger</b>	
<hr/>	
<b>Wer ist Auftraggeber: Der Verband oder die Eigentümer?</b>	<b>196</b>
OLG Frankfurt, Urteil vom 03.09.2020 – 22 U 163/18; BGH, Beschluss vom 07.07.2021 – VII ZR 161/20 (RA und FA für Bau- und Architektenrecht Dr. Achim Olrik Vogel, München)	
<b>Immobilien</b>	
<hr/>	
<b>Treuhandvertrag: Notarielle Beurkundung bei Grundstücksübertragung?</b>	<b>197</b>
BGH, Urteil vom 25.06.2021 – V ZR 218/19 (RA Dr. Rainer Burbulla, Düsseldorf)	
<b>Kein Nachteil beim Vorkauf!</b>	<b>198</b>
BGH, Urteil vom 23.02.2022 – VIII ZR 305/20 (RA Martin Butzmann, Düsseldorf)	
<b>Geringfügiger Mangel ist behebbar: Trotzdem voller Kaufpreiseinbehalt!</b>	<b>199</b>
BGH, Urteil vom 19.11.2021 – V ZR 104/20 (RA und FA für Bau- und Architektenrecht Frederic Jürgens, Heidelberg)	
<b>Kein Notweg trotz Gewohnheit, Baulast und baurechtlicher Genehmigung!</b>	<b>200</b>
BGH, Urteil vom 19.11.2021 – V ZR 262/20 (RA Martin Butzmann, Düsseldorf)	
<b>Immobilienmakler</b>	
<hr/>	
<b>Courtage trotz Vorkennntnis des Maklerkunden?</b>	<b>201</b>
OLG Hamm, Urteil vom 09.12.2021 – 18 U 68/20 (RA Wolfgang Lehner, Heidelberg)	
<b>Insolvenz und Zwangsvollstreckung</b>	
<hr/>	
<b>Verpfändetes Sparguthaben sichert Schadensersatz nach Insolvenzverwalterkündigung</b>	<b>202</b>
BGH, Urteil vom 27.01.2022 – IX ZR 44/21 (RAin Dr. Claudia R. Cymutta, Mannheim)	

## Öffentliches Recht

---

### **Wohnungen müssen langfristig vermietet werden** **203**

OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 16.06.2021 – 14 B 521/21  
(RA Dr. Henrik Kirchhoff, Hamburg, und RAin Carlotta Vohl, LL.B., Hamburg)

## Prozessuales

---

### **Keller wird gegebenenfalls bewohnt: Wer kann dagegen vorgehen?** **204**

BGH, Urteil vom 28.01.2022 – V ZR 86/21  
(RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)

### **BGH zum Übergangsrecht bei Beschlussersetzungsklagen** **205**

BGH, Urteil vom 25.02.2022 – V ZR 65/21  
(VorsRiLG Dr. Frank Zscheschack, Schwalbach)

### **Vergemeinschaftungsbeschlüsse: Schicksal nach dem WeMoG?** **206**

OLG München, Urteil vom 22.03.2022 – 28 U 3194/21 Bau  
(RA und FA für Bau- und Architektenrecht Dr. Achim Olrik Vogel, München)

### **Antrag auf Baustopp ist gegen die Gemeinschaft, nicht gegen den Verwalter zu richten!** **207**

LG München I, Beschluss vom 16.02.2022 – 36 T 1514/22  
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Bau- und Architektenrecht  
Dr. David Greiner, Tübingen)

### **Streitwert bei der Anfechtung der Jahresabrechnung** **208**

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 08.03.2022 – 2-09 S 45/21  
(VorsRiLG Dr. Johannes Hogenschurz, Köln)

### **Bindende Prozessuntersagung durch den Verwalter in WEG-Altverfahren** **209**

AG München, Urteil vom 25.08.2021 – 485 C 3241/20 WEG  
(VorsRiLG Dr. Frank Zscheschack, Schwalbach)

### **Kosten einer überflüssigen Beweisaufnahme sind niederzuschlagen!** **210**

AG Freiburg, Beschluss vom 07.07.2021 – 11 C 290/19  
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht,  
FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)