

IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

6/2022

17. Jahrgang · Juni 2022
Seiten 211-000

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

§ 12 Abs. 2 Satz 1 WEG: Versagung der Zustimmung nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes in der Person des Erwerbers? **211**

(RA und Notar, FA für Bau- und Architektenrecht, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Thomas Wagner, Syke)

Rechtsprechung

Wohnraummiete

Vermieter kann keine Miete vom Jobcenter einklagen **213**

LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 03.02.2022 - L 11 AS 578/20
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Sozialrecht,
FA für Medizinrecht Maik Fodor, Friedrichshafen)

„Quotenabgeltungsklauseln“ auch als Individualvereinbarung unzulässig! 214

LG Berlin, Urteil vom 15.03.2022 - 67 S 240/21
(RA und Notar, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Andreas C. Brinkmann, Hannover)

Nicht jedes Interesse berechtigt den Mieter zur Gebrauchsüberlassung einer Mietwohnung 215

LG Berlin, Urteil vom 17.03.2022 - 67 S 286/21
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
FA für Erbrecht Sascha Christian Federenko, LL.M., Köln)

Umfangreiche Modernisierung: Wie hat ein Erhöhungsverlangen auszusehen? 216

LG Bremen, Urteil vom 06.10.2021 - 1 S 111/20
(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
FAin für Familienrecht Dr. Filiz Sütçü, München)

Mieterhöhung übersteigt angemessene Unterkunftsaufwendungen: Gleichwohl Härtefall! 217

LG Berlin, Urteil vom 29.09.2021 - 64 S 111/20
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht H.-J. Binder, Darmstadt)

Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung bei einem Einfamilienhaus 218

LG Hannover, Urteil vom 17.12.2021 - 17 S 33/20
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
FA für Familienrecht Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe)

Eine Wohnflächenunterschreitung um mehr als 10% ist stets ein Mangel! LG Hamburg, Urteil vom 31.03.2022 - 333 S 15/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht H.-J. Binder, Darmstadt)	219
Heizleitungen über Putz: Mietwertminderndes Merkmal in einem qualifizierten Mietspiegel? LG Heidelberg, Urteil vom 07.10.2021 - 5 S 22/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Fritz Vollrath, Heidelberg)	220
Mieter verweigert Überprüfung des Rauchwarnmelders: Fristlose Kündigung! LG Hannover, Beschluss vom 10.04.2021 - 17 T 15/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Kai-Uwe Agatsy, Berlin)	221
Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Nutzung als Zweitwohnung? LG Freiburg, Urteil vom 01.07.2021 - 3 S 89/20 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Daniela Geue, Berlin)	222
Keine Änderung der Mietstruktur durch ein Vermietersversehen! AG Freiburg, Urteil vom 22.04.2022 - 4 C 260/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)	223
Mieterhöhung: Der Berliner Mietspiegel 2021 ist gar kein Mietspiegel! AG Spandau, Urteil vom 10.01.2022 - 6 C 395/21 (RiAG Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)	224
Modernisierungsmieterhöhung: Wie erfolgt die Kostenverteilung bei Einbau eines Aufzugs? AG Hamburg, Urteil vom 27.01.2022 - 48 C 115/21 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Ramm, Hamburg)	225
Voreilige Fahrradentsorgung: Vermieter haftet für seine Hausverwaltung AG Berlin-Mitte, Urteil vom 07.02.2022 - 20 C 206/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Thomas Emmert, Regensburg)	226
Feuchtflecken und muffiger Geruch rechtfertigen 5% Mietminderung AG Hamburg, Urteil vom 24.02.2022 - 48 C 242/20 (RAin und FAin für Bau- und Architektenrecht Juliana Fuhst, München)	227
Schimmel nach Wasserschaden im Bad bringt Mietminderung von 40%! AG Paderborn, Urteil vom 29.06.2021 - 54 C 20/21 (RAin Dr. Meike Klüver, Hamburg)	228
Fahrtkostenerstattung für das Leeren von Trocknungsgerätebehältern abgelehnt! AG Paderborn, Urteil vom 29.06.2021 - 54 C 20/21 (RAin Dr. Meike Klüver, Hamburg)	229
Erstattungskosten für Ersatzwohnung im „Schimmel-Fall“ abgelehnt! AG Paderborn, Urteil vom 29.06.2021 - 54 C 20/21 (RAin Dr. Meike Klüver, Hamburg)	230
Kann ein Mietverhältnis im Prozess wirksam via beA gekündigt werden? AG Hamburg, Urteil vom 25.02.2022 - 48 C 304/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Familienrecht Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe)	231

Kündigung eines Mietverhältnisses für Unterbringung einer Au-Pair-Hilfe? AG Kreuzberg, Urteil vom 03.02.2022 - 23 C 196/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Michael Sommer, Augsburg)	232
Alle guten Dinge sind vier: Auch nach drei Kündigungen darf der Mieter bleiben AG Hamburg, Urteil vom 25.11.2021 - 48 C 113/21 (Wiss. Mit Teresa Oberbrinkmann, Hamburg)	233
<hr/>	
Gewerberaummieta	
Doppelvermietung: Mieter kann sich durch einstweilige Verfügung schützen OLG Frankfurt, Beschluss vom 21.02.2022 - 2 W 42/21 (RA Ulrich A. Nastold, Köln)	234
Kündigungsrecht des Mieters bei Wegfall der Geschäftsgrundlage aus Gründen der Corona-Pandemie OLG Celle, Urteil vom 02.12.2021 - 2 U 64/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Jens Oliver Lohrengel, Bielefeld)	235
<hr/>	
Wohnungseigentum	
Auch ein unwirksam bestellter Verwalter kann Vertreter sein! BGH, Urteil vom 11.03.2022 - V ZR 77/21 (RA Hinrich Drude, Lübeck-Travemünde)	236
Wann liegt eine Störung des Sondereigentums vor? BGH, Urteil vom 28.01.2022 - V ZR 106/21 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	237
Aufwendungsersatz des Ex-Wohnungseigentümers? Ja, aber von der Gemeinschaft! BGH, Urteil vom 25.03.2022 - V ZR 92/21 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	238
Einstweilige Aussetzung eines Zweitbeschlusses im Verfügungsverfahren LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 28.12.2021 – 2-13 S 96/21 (RA Walter Möhrle, Mannheim)	239
Zweckwidrige Nutzung jahrelang geduldet: Unterlassungsanspruch verwirkt LG Frankfurt/Main, Urteil vom 31.03.2022 – 2-13 S 131/20 (RA, FA für Arbeitsrecht, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht J. Kuschert, LL.M., Frankfurt a.M.)	240
Angebot muss alle Maßnahmen umfassen! AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 24.09.2021 - 980a C 4/21 WEG (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Arnim Krause, Dortmund Nachbarrecht	241
<hr/>	
Setzungsrisse: Kein Abwehranspruch gegen „natürlichen“ Wasserentzug vom Nachbargrundstück LG Darmstadt, Urteil vom 11.08.2021 - 7 O 7/16 (RA Dr. Florian Kirchhof, Düsseldorf)	242

Der Nachbar darf pflanzen! LG Darmstadt, Urteil vom 11.08.2021 - 7 O 7/16 (RA Dr. Florian Kirchhof, Düsseldorf)	243
<hr/>	
Immobilien	
Gaslieferung: Kein Zahlungsanspruch gegen den Vermieter des Grundstücks! LG Amberg, Urteil vom 06.09.2021 - 22 O 828/20 (RA Dr. Lorenz Zabel, Friedrichsdorf)	244
Verkäufer muss über Wasserrohrbruch aufklären! LG Köln, Urteil vom 06.12.2021 - 7 O 26/21 (RA Dr. Rainer Burbulla, Düsseldorf)	245
<hr/>	
Öffentliches Recht	
Keine staatliche Entschädigung bei allgemeiner Betriebsschließung wegen Corona BGH, Urteil vom 17.03.2022 - III ZR 79/21 (RA und FA für Verwaltungsrecht Dr. Helmut Redeker, Bonn-Bad Godesberg)	246
<hr/>	
Prozessuales	
Fristgerechter Eingang über beA: Das „Ü-Ei“? BGH, Beschluss vom 08.03.2022 - VI ZB 25/20 (RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)	247
Streitwert einer Klage auf Zahlung zukünftiger Nutzungsentschädigung OLG Hamm, Beschluss vom 24.03.2022 - 30 W 8/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Martin Winkelmann, Essen)	248
Wohnungseigentümergeinschaft ist kein Kaufmann OLG Celle, Beschluss vom 22.12.2021 - 18 AR 27/21 (VizePräsLG a. D. Hans-Joachim Weber, Konstanz)	249
Streitigkeit zwischen Mitgliedern einer Bruchteilseigentümergeinschaft = WEG-Sache? OLG Brandenburg, Beschluss vom 21.02.2022 - 1 AR 2/22 (Ri Dr. Jochen Neumann, LL.M., Aachen)	250
Keine Gnade bei Missachtung des elektronischen Rechtsverkehrs LG Freiburg, Beschluss vom 25.02.2022 - 9 S 70/20 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)	251
Mon Fax, adieu! LG Frankfurt/Main, Urteil vom 19.01.2022 – 2-13 O 60/21 (RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)	252
Alternativerurteilung im Urkundenprozess LG Wiesbaden, Urteil vom 30.03.2022 - 12 O 58/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael E. Freudenreich, Frankfurt a.M.)	253
Saldoklagen sind auch im Wohnungseigentumsrecht grundsätzlich zulässig! LG München I, Urteil vom 11.11.2021 - 6 S 2936/21 WEG (RA und Notar, FA für Bau- und Architektenrecht, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Thomas Wagner, Syke (Barrien))	254