

# IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

**7/2022**

17. Jahrgang · Juli 2022  
Seiten 255-296

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

### Nachbarrecht

---

**Einfriedung vs. lebende Hecke: Betrachtungen von beiden Seiten der Grenze! 255**

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

### Rechtsprechung

#### Wohnraummiete

---

**Formelle Anforderungen an ein Erhöhungsverlangen bei preisgebundenem Wohnraum 259**

BGH, Urteil vom 06.04.2022 – VIII ZR 246/20  
(RiAG a. D. Dr. Olaf Riecke, Hamburg)

**Mieterhöhung: Reduzierung eines Zustimmungsverlangens ist ein Minus und kein Aliud 260**

BGH, Urteil vom 06.04.2022 – VIII ZR 219/20  
(RiAG Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)

**Härtegründe bei Eigenbedarfskündigungen 261**

BGH, Beschluss vom 15.03.2022 – VIII ZR 81/20  
(RA und Notar, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Andreas C. Brinkmann, Hannover)

**Corona: Räumung bei pandemie-bedingten Entgeltkürzungen im Pflegeheim möglich 262**

BGH, Beschluss vom 28.04.2022 – III ZR 240/21  
(RA Thomas Blatt, Dinslaken)

**Kündigung der Wohnung nach Ehegattentrennung: Zustimmungsverpflichtung möglich! 263**

OLG Bamberg, Beschluss vom 10.06.2021 – 7 WF 103/21  
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Stefan Große, Schweinfurt)

**Befristetes Mietverhältnis: 264**

**Schlagwortartige Bezeichnung des Befristungsinteresses genügt nicht!**

LG Frankenthal, Urteil vom 26.01.2022 – 2 S 86/21  
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht,  
FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)

<b>Anmietung für Bruder ist unzulässig!</b>	<b>265</b>
LG Berlin, Beschluss vom 24.02.2022 – 65 S 202/21 (RA Hinrich Drude, Lübeck-Travemünde)	
<b>„Quotenabgeltungsklauseln“ auch als Individualvereinbarung unzulässig!</b>	<b>266</b>
LG Berlin, Urteil vom 15.03.2022 – 67 S 240/21 (RA und Notar, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Andreas C. Brinkmann, Hannover)	
<b>Die Datenschutz-Grundverordnung gilt auch für einfache Vermietungsvorgänge!</b>	<b>267</b>
LG Wiesbaden, Urteil vom 30.09.2021 – 3 S 50/21 (RA Dr. Eric Lindner, Leipzig)	
<b>Mindestangaben einer Betriebskostenabrechnung</b>	<b>268</b>
LG Kassel, Beschluss vom 16.02.2022 – 1 T 427/21 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Jana Gelfert, Augsburg)	
<b>Verhinderung der Mängelbeseitigung durch den Mieter: Zeitpunkt des Ausschlusses des Minderungsrechts</b>	<b>269</b>
LG Freiburg, Urteil vom 23.02.2022 – 9 S 15/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)	
<b>Eintrittsrecht als Mieter in eine Altenwohnanlage ist beschränkt</b>	<b>270</b>
AG Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 15.11.2021 – 713 C 38/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Sozialrecht, FA für Medizinrecht Maik Fodor, Friedrichshafen)	
<b>Meldeadresse im Ausland schließt gemeinsamen Haushalt nicht aus</b>	<b>271</b>
AG Frankfurt/Main, Urteil 17.03.2022 – 33 C 2294/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Andreas Reng, München)	
<b>Betriebskostenabrechnung mit bloßer Position „Hausstrom“ ist formell unwirksam!</b>	<b>272</b>
AG Hamburg, Urteil vom 03.03.2022 – 48 C 320/20 (RAin Dr. Meike Klüver, Hamburg)	
<b>Auch die Abrechnungsposition „Schornstein &amp; Rauchwart 3. OG“ ist formell unwirksam!</b>	<b>273</b>
AG Hamburg, Urteil vom 03.03.2022 – 48 C 320/20 (RAin Dr. Meike Klüver, Hamburg)	
<b>Abrechnungsposition „Treppenhausreinigung“ ist materiell unberechtigt!</b>	<b>274</b>
AG Hamburg, Urteil vom 03.03.2022 – 48 C 320/20 (RAin Dr. Meike Klüver, Hamburg)	
<b>Gebäudereinigung durch Mieter ist billiger als durch Firma!</b>	<b>275</b>
AG Neubrandenburg, Urteil vom 17.09.2021 – 103 C 432/21 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Ramm, Hamburg)	
<b>Abrechnung der Heizkosten: Keine pauschale Verteilung auf die einzelnen Mieter!</b>	<b>276</b>
AG Gütersloh, Urteil vom 08.10.2021 – 10 C 798/19 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Daniela Geue, Berlin)	

<b>Minderung wegen nachbarlichen Baulärms?</b>	<b>277</b>
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 13.01.2022 – 924 C 114/18 (RiAG a. D. Dr. Olaf Riecke, Hamburg)	
<b>Legionellenbefall rechtfertigt bei reiner Gefahrbesorgnis Minderung von 10%!</b>	<b>278</b>
AG Wedding, Urteil vom 17.03.2022 – 13 C 335/21 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Ramm, Hamburg)	
<b>Nichtzahlung der Mietsicherheit berechtigt im Wohnraummietrecht zur fristlosen Kündigung!</b>	<b>279</b>
AG Neustadt/Rübenberge, Urteil vom 16.06.2021 – 41 C 337/20 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Familienrecht Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe)	
<b>Kündigung wegen Eigenbedarfs: Ist die Erklärung der Kündigung an alle Mieter immer erforderlich?</b>	<b>280</b>
AG Emmendingen, Urteil vom 10.11.2021 – 7 C 80/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)	
<b>Pacht</b>	
<b>„Alle zwei Jahre“ bedeutet „frühestens nach zwei Jahren“!</b>	<b>281</b>
OLG Rostock, Urteil vom 26.04.2022 – 14 U XV 7/21 (RA Dr. Marc Biebelheimer, Berlin)	
<b>Heizanlage ist nicht „Dach und Fach“!</b>	<b>282</b>
LG Augsburg, Urteil vom 13.10.2021 – 95 O 2323/20 (RAin und FAin für Bau- und Architektenrecht Iris Glöckler, Stuttgart)	
<b>Wohnungseigentum</b>	
<b>Konten der WEG müssen Fremdkonten sein!</b>	<b>283</b>
LG Berlin, Urteil vom 15.02.2022 – 55 S 25/21 WEG (VorsRiKG a. D. RA Dr. Lothar Briesemeister, Berlin)	
<b>Einschränkung des Stimmrechts nur unter engen Voraussetzungen möglich</b>	<b>284</b>
LG Hamburg, Urteil vom 02.02.2022 – 318 S 31/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Florian Ernst, Bergisch Gladbach)	
<b>Jeder sollte einen Verwalter haben...</b>	<b>285</b>
LG Frankfurt/Main, Beschluss 10.05.2022 – 2-13 T 26/22 (RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)	
<b>Zweiergemeinschaft: Durchsetzung der Hausgeldansprüche?</b>	<b>286</b>
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 17.05.2022 – 2-13 T 27/22 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
<b>Beschluss „über den Wirtschaftsplan“ begründet wirksam Zahlungspflichten!</b>	<b>287</b>
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 20.04.2022 – 2-13 T 15/22 (VorsRiLG Dr. Johannes Hogenschurz, Köln)	

<b>Vergemeinschaftungsbeschluss entfällt nach Inkrafttreten des WEMoG</b>	<b>288</b>
AG Wuppertal, Urteil vom 03.12.2021 – 95b C 122/20 (VorsRiLG Dr. Johannes Hogenschurz, Köln)	
<b>Kostenabweichungen nach § 21 Abs. 5 WEG müssen ausdrücklich beschlossen werden!</b>	<b>289</b>
AG Lübeck, Urteil vom 11.02.2022 – 35 C 39/21 WEG (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Kruse, Hamburg)	
<b>Nachbarrecht</b>	
<hr/>	
<b>Videokamera am Haus: Hinten zulässig, vorne nicht?</b>	<b>290</b>
AG Seligenstadt, Urteil vom 20.04.2022 – 1 C 622/20 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Alexander Herbert, Offenbach)	
<b>Immobilien</b>	
<hr/>	
<b>Grundstückskaufverträge: Fast alles offen, bis die Tinte beim Notar trocken ist</b>	<b>291</b>
LG Schwerin, Urteil vom 18.02.2022 – 3 O 30/21 (RA Martin Butzmann, Düsseldorf)	
<b>Immobilienmakler</b>	
<hr/>	
<b>Ohne Maklerleistung keine Maklerprovision</b>	<b>292</b>
LG Darmstadt, Urteil vom 11.02.2021 – 29 O 326/19 (RA Wolfgang Lehner, Heidelberg)	
<b>Rechtsanwälte und Notare</b>	
<hr/>	
<b>„Rechtsanwalt“ ist keine Namenswiedergabe!</b>	<b>293</b>
OLG Hamm, Beschluss vom 28.04.2022 – 30 U 32/22 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
<b>Prozessuales</b>	
<hr/>	
<b>Rechtliches Gehör kann Vertagung auch ohne Antrag auf Schriftsatznachlass gebieten</b>	<b>294</b>
BGH, Beschluss vom 12.01.2022 – XII ZR 26/21 (RA Thomas Blatt, Dinslaken)	
<b>Beschlussklage gegen übrige Eigentümer</b>	<b>295</b>
LG Berlin, Urteil vom 22.03.2022 – 55 S 37/21 (VorsRiLG Dr. Frank Zschieschack, Schwalbach)	
<b>Folgen einer Versäumung der Anfechtungsfrist</b>	<b>296</b>
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 28.04.2022 – 2-13 S 117/21 (RiLG Dr. jur. Dr. phil. Andrik Abramenko, Idstein-Walsdorf)	