

IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

8/2022

17. Jahrgang · August 2022
Seiten 297-338

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

Alleinstörung, Mitstörung oder was? **297**
(RIKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)

Rechtsprechung

Wohnraummiete

Gartenmieter kann Wasseranschluss verlangen! **301**
BGH, Beschluss vom 22.02.2022 – VIII ZR 38/20
(Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Berlin)

Kein Anspruch auf Mieteraustausch bei WG! **302**
BGH, Urteil vom 27.04.2022 – VIII ZR 304/21
(RAin Luzia Traut, München)

Mietkosten für Rauchwarnmelder: **303**
Endlich gibt's die Antwort auf die Frage nach deren Umlagefähigkeit!
BGH, Urteil vom 11.05.2022 – VIII ZR 379/20
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
FA für Verkehrsrecht Ralf Schulze Steinen, Karlsruhe)

Widerrufener Mietvertrag führt zu kostenlosem Wohnen! **304**
LG Berlin, Urteil vom 21.10.2021 – 67 S 140/21
(RIAG a. D. Dr. Olaf Riecke, Hamburg)

Besteht die Möglichkeit der Untervermietung auch bei einer Ein-Zimmer-Wohnung? Ja! **305**
LG Berlin, Urteil vom 07.04.2022 – 67 S 7/22
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht H.-J. Binder, Darmstadt)

Anspruch auf Mieterwechsel bei einer Wohngemeinschaft? **306**
LG München I, Beschluss vom 17.02.2022 – 14 S 15283/21
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht,
FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)

Mieterhöhung: Berliner Mietspiegel 2021 ist zumindest formelles Begründungsmittel	307
LG Berlin, Urteil vom 09.06.2022 – 67 S 50/22 (RiAG Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)	
Mieterhöhung: Dem Berliner Mietspiegel 2021 kommt im Prozess Indizwirkung zu	308
LG Berlin, Urteil vom 24.05.2022 – 65 S 189/21 (RiAG Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)	
Bei Staffelmiete genügt einmalige Rüge!	309
LG Berlin, Urteil vom 28.12.2021 – 65 S 120/21 (RA Marcus Kohlstrunk, München)	
Das Recht zur ordentlichen Kündigung kann beschränkt werden!	310
LG Berlin, Beschluss vom 27.10.2021 – 65 S 125/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Kai-Uwe Agatsy, Berlin)	
Unzulässiges Nutzungskonzept führt zur Unwirksamkeit der Eigenbedarfskündigung	311
LG Berlin, Urteil vom 26.04.2022 – 67 S 10/22 (RA und Notar, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Andreas C. Brinkmann, Hannover)	
Mieter verweigert Überprüfung des Rauchwarnmelders: Fristlose Kündigung!	312
LG Hannover, Beschluss vom 10.04.2021 – 17 T 15/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Kai-Uwe Agatsy, Berlin)	
Entscheidende Termine für die Kündigung nach § 543 Abs. 2 Nr. 3a BGB?	313
LG Berlin, Beschluss vom 11.05.2022 – 64 S 260/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Stefan Große, Schweinfurt)	
Gehört die Terrasse zu einer vermieteten Wohnung?	314
AG Hamburg, Urteil vom 17.09.2021 – 40b C 42/21 (RA Ramon Danner, Aschheim)	
Aufeinanderfolgende Befristungen eines Mietvertrags können zu unbefristetem Mietverhältnis führen	315
AG Berlin-Mitte, Urteil vom 24.01.2022 – 20 C 198/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Christopher Sixtus, Berlin)	
Ersatzmieter verweigert Bonitätsauskunft: So nicht!	316
AG Bad Säckingen, Urteil vom 09.05.2022 – 10 C 203/20 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)	
Kann Berliner Mietspiegel 2021 weiterhin als Schätzgrundlage dienen?	317
AG Berlin-Mitte, Urteil vom 19.04.2022 – 8 C 189/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Familienrecht Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe)	
Wann ist eine Eigenbedarfskündigung hinreichend begründet?	318
AG Hamburg, Urteil vom 04.05.2022 – 49 C 438/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Kai-Uwe Agatsy, Berlin)	

Gewerberaumiete

Kosten der Vor-Ort-Betreuung sind keine Hausverwaltungskosten! **319**
 OLG Brandenburg, Urteil vom 05.04.2022 – 3 U 144/20
 (RA Martin Butzmann, Düsseldorf)

Corona-bedingte Schließung, Zahlungsverzug und fristlose Kündigung – Teil 1 **320**
 KG, Urteil vom 25.04.2022 – 8 U 158/21
 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
 FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund)

Corona-bedingte Schließung, Zahlungsverzug und fristlose Kündigung – Teil 2 **321**
 KG, Urteil vom 25.04.2022 – 8 U 158/21
 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
 FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund)

Corona-bedingte Schließung, Zahlungsverzug und fristlose Kündigung – Teil 3 **322**
 KG, Urteil vom 25.04.2022 – 8 U 158/21
 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
 FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund)

Wohnungseigentum

Beschlusskompetenzen: Gemeinschaft darf einzelne Eigentümer klagen lassen **323**
 AG Friedberg, Urteil vom 16.02.2022 – 2 C 819/21
 (VorsRiKG a. D. RA Dr. Lothar Briesemeister, Berlin)

Wie ist die Rechtsbeziehung zwischen Eigentümern und Verwalter? **324**
 AG München, Beschluss vom 24.01.2022 – 1295 C 634/22 EVWEG
 (Ri Dr. Jochen Neumann, LL.M., Aachen)

Wann darf keine Entlastung des Verwalters erfolgen? **325**
 AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 22.10.2021 – 980b C 26/18 WEG
 (RA und StB Dr. Marcel M. Sauren, Aachen)

Wann darf die WEG einen Anwalt beauftragen? **326**
 AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 22.10.2021 – 980b C 26/18 WEG
 (RA und StB Dr. Marcel M. Sauren, Aachen)

Fehlerhafter Absenkungsbeschluss gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG ist anfechtbar! **327**
 AG Bonn, Urteil vom 08.12.2021 – 211 C 22/21
 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
 FA für Bau- und Architektenrecht Dr. David Greiner, Tübingen)

Immobilien

Hurra, wir sind betrogen worden! **328**
 BGH, Urteil vom 13.05.2022 – V ZR 231/20
 (RiOLG Dr. Tobias Rodemann, Ratingen)

Veräußerung eines Miteigentumsanteils an minderjährige Kinder: Genehmigungspflicht!	329
BGH, Beschluss vom 28.04.2022 – V ZB 4/21 (Ri Dr. Jochen Neumann, LL.M., Aachen)	
Verkäufer muss über Wasserrohrbruch aufklären!	330
LG Köln, Urteil vom 06.12.2021 – 7 O 26/21 (RA Dr. Rainer Burbulla, Düsseldorf)	
Versicherungen	
Grobe Fahrlässigkeit bei Brand durch nicht ausgeschalteten Herd?	331
OLG Bremen, Urteil vom 12.05.2022 – 3 U 37/21 (RA und FA für Bau- und Architektenrecht, FA für Versicherungsrecht Dr. Jörg Schmidt, Schwerin)	
Rechtsanwälte und Notare	
Keine Belehrung über das „Wie“ der Beurkundung durch einen beratenden Rechtsanwalt	332
LG Bremen, Urteil vom 25.02.2022 – 4 O 2013/20 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)	
Prozessuales	
Beweisverfahren bei Bestandsimmobilie: Was ist darzulegen und glaubhaft zu machen?	333
OLG Hamm, Beschluss vom 23.05.2022 – 22 W 9/22 (RA Dr. Rainer Burbulla, Düsseldorf)	
Kein negatives Feststellungsinteresse bei vorbehaltenen oder auf die Aufrechnung beschränkten Ansprüchen	334
LG Lüneburg, Urteil vom 09.02.2022 – 6 S 27/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Arbeitsrecht Jens-Ulrich Wobst, Lüneburg)	
Präventive Untersagungsverfügung gegen Mieter auch bei vollstreckbarem Räumungstitel!	335
LG Berlin, Beschluss vom 07.04.2022 – 67 T 8/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael Krolla, Bingen)	
Beweislastverteilung bei Wasserschäden im Keller eines vermieteten Hauses	336
LG Kiel, Urteil vom 29.10.2021 – 1 S 11/19 (RA Matthias Schuster, Neumünster)	
Klage einer WEG gegen eine benachbarte WEG ist keine Wohnungseigentumssache	337
LG Karlsruhe, Beschluss vom 18.05.2022 – 11 S 179/20 (VizePräsLG a. D. Hans-Joachim Weber, Konstanz)	
Irrtümlicher Bezeichnung durch Amtsgericht als Wohnungseigentumssache: Rechtsmittelgericht?	338
LG Karlsruhe, Beschluss vom 18.05.2022 – 11 S 179/20 (VizePräsLG a. D. Hans-Joachim Weber, Konstanz)	