

# IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

**9/2022**

17. Jahrgang · September 2022  
Seiten 339-380

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

### Wohnraummiete

---

- Die korrekte Mängelrüge und Mängelanzeige im Wohnraummietrecht –  
Einschaltung Dritter und Verwirkung von Ansprüchen** **339**  
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Kai-Uwe Agatsy, Berlin)

## Rechtsprechung

### Wohnraummiete

---

- Muss Vermieter nur auf erste Vermietung nach umfassender Modernisierung hinweisen?** **343**  
BGH, Urteil vom 18.05.2022 – VIII ZR 9/22  
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Michael Sommer, Augsburg)
- Bei vereinbarter Staffelmiete genügt eine einmalige Rüge** **344**  
BGH, Urteil vom 30.03.2022 – VIII ZR 279/21  
(Prof. Dr. Antje G. I. Tölle, Berlin)
- Berliner Kündigungsschutzklausel-Verordnung ist wirksam** **345**  
BGH, Urteil vom 22.06.2022 – VIII ZR 356/20  
(RiAG Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)
- Umwandlung: Keine Sperrfrist bei Übertragung von Miteigentumsanteilen** **346**  
BGH, Urteil vom 22.06.2022 – VIII ZR 356/20  
(RiAG Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)
- Umwandlung: Berechnung der Sperrfrist bei Wechsel von Untervermietung zu Mieter** **347**  
BGH, Urteil vom 22.06.2022 – VIII ZR 356/20  
(RiAG Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)
- Gretchenfrage: Miete oder doch Leihe?** **348**  
OLG Brandenburg, Urteil vom 29.03.2022 – 3 U 79/21  
(RA Maximilian A. Müller, Landau)
- Gesundheitsgefährdende Beschaffenheit der Mietsache ist immer zu beseitigen!** **349**  
LG Berlin, Urteil vom 12.05.2022 – 67 S 30/22  
(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Daniela Geue, Berlin)

<b>Keine Kündigung wegen Straftaten des Sohnes des Mieters</b>	<b>350</b>
LG Berlin, Beschluss vom 09.06.2022 – 67 S 90/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)	
<b>Mieter verhindert Besichtigung: Vermieter kann kündigen</b>	<b>351</b>
LG Aachen, Beschluss vom 14.06.2022 – 2 T 51/22 (RiLG Dr. jur. Dr. phil. Andrik Abramenko, Idstein-Walsdorf)	
<b>Mieter nicht räumungsfähig: Fortsetzung des Mietverhältnisses</b>	<b>352</b>
LG Heilbronn, Urteil vom 07.04.2022 – 3 S 22/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)	
<b>Keine Verwertungskündigung nach Abschluss eines Kaufvertrags mehr möglich</b>	<b>353</b>
AG Köln, Urteil vom 06.01.2022 – 205 C 215/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Bernd Kasper, Waldkirch)	
<b>Nicht jede Äußerung und Handlung des Mieters reicht für eine Kündigung</b>	<b>354</b>
AG Wedding, Urteil vom 18.02.2022 – 11 C 73/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Bernd Kasper, Waldkirch)	
<b>Tatsächlicher Grundsatz: Keine fristlose Kündigung bei falschen Einkommensangaben!</b>	<b>355</b>
AG Gießen, Urteil vom 23.03.2022 – 42 C 273/21 (RAin Dr. Meike Klüver, Hamburg)	
<b>Keine fristlose Kündigung, wenn einer der Mieter die Miete problemlos zahlen kann!</b>	<b>356</b>
AG Gießen, Urteil vom 23.03.2022 – 42 C 273/21 (RAin Dr. Meike Klüver, Hamburg)	
<b>Keine fristlose Kündigung bei einem relativ lange dauernden Mietverhältnis!</b>	<b>357</b>
AG Gießen, Urteil vom 23.03.2022 – 42 C 273/21 (RAin Dr. Meike Klüver, Hamburg)	
<b>Gewerberaummiete</b>	
<b>Bewachungskosten können als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden!</b>	<b>358</b>
KG, Beschluss vom 02.05.2022 – 8 U 90/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Jörg Rosenthal, Berlin)	
<b>Kakerlaken sind ein Minderungsgrund</b>	<b>359</b>
OLG Karlsruhe, Urteil vom 21.06.2022 – 9 U 112/19 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Ramm, Hamburg)	
<b>Umsatzrückgang infolge der Corona-Pandemie ist kein Kündigungsgrund!</b>	<b>360</b>
LG Münster, Urteil vom 17.12.2021 – 10 O 44/21 (RA Dr. Marc Biebelheimer, Berlin)	

**Wohnungseigentum**

<b>Gott muss draußen bleiben, oder: Kein Kreuz im Garten</b>	<b>361</b>
LG Düsseldorf, Urteil vom 22.06.2022 – 25 S 56/21 (RiAG a. D. Dr. Olaf Riecke, Hamburg)	
<b>Wann sind Beschlüsse einer „Vertreterversammlung“ nichtig?</b>	<b>362</b>
LG Bremen, Urteil vom 04.02.2022 – 4 S 239/21 (VorsRiLG Dr. Johannes Hogenschurz, Köln)	
<b>Abmeierung bei Sanierungsverweigerung!</b>	<b>363</b>
LG Dortmund, Urteil vom 14.01.2022 – 17 S 69/21 (VorsRiLG Dr. Johannes Hogenschurz, Köln)	
<b>Eigentümer muss Mülltonnen vor seinem Restaurant nicht dulden!</b>	<b>364</b>
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 03.12.2021 – 980a C 36/21, (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Bau- und Architektenrecht Theo Fleßner, Heilbronn)	
<b>Bestellung eines Nicht-Eigentümers zum Beirat ist unzulässig!</b>	<b>365</b>
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 20.08.2021 – 980a C 29/20 WEG (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Arnim Krause, Dortmund)	
<b>Aufgezwungene Vertreterversammlung: Beschlüsse sind nichtig!</b>	<b>366</b>
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 28.01.2022 – 980a C 23/21 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
<b>Beschlussfassung: Grundsätzlich müssen mehrere Angebote vorliegen!</b>	<b>367</b>
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 28.01.2022 – 980a C 23/21 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
<b>Teure Dachsanierung: Nichts geht ohne mindestens drei Vergleichsangebote!?</b>	<b>368</b>
AG Bonn, Urteil vom 13.12.2021 – 211 C 25/21 (VorsRiKG a. D. Dr. Lothar Briesemeister, Berlin)	
<b>Keine Stilllegung eines Schwimmbads per Beschluss!</b>	<b>369</b>
AG Hamburg-Altona, Urteil vom 11.01.2022 – 303c C 10/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Bau- und Architektenrecht Dr. David Greiner, Tübingen)	
<b>Nachbarrecht</b>	
<b>Keine Einschränkung der Duldungspflicht bei grenzüberschreitender Wärmedämmung</b>	<b>370</b>
BGH, Urteil vom 01.07.2022 – V ZR 23/21 (RAin Carlotta Vohl, LL.B., Hamburg)	
<b>Grundstücksvermessung auch in der Wohnung des Nachbarn?</b>	<b>371</b>
BGH, Urteil vom 20.05.2022 – V ZR 199/21 (Ri Dr. Jochen Neumann, LL.M., Aachen)	
<b>Ein Notwegerecht ist kein Bequemlichkeitsrecht!</b>	<b>372</b>
BGH, Urteil vom 06.05.2022 – V ZR 50/21 (RA Martin Butzmann, Düsseldorf)	

## Immobilien

---

**Was sind „bauliche Anlagen“ und „Abbruchkosten“? 373**

OLG Hamm, Urteil vom 10.03.2022 – 22 U 125/15  
(Prof. Dr. Dr. Herbert Grziwotz, Regen)

**Die in zwei getrennten Terminen vor einem Notar erklärte Auflassung ist unwirksam 374**

LG Duisburg, Urteil vom 27.06.2022 – 3 O 257/21  
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Martin Winkelmann, Essen)

## Rechtsanwälte und Notare

---

**Keine beA-Eingangsbestätigung vom Gericht: Schriftsatz muss erneut übermittelt werden! 375**

BGH, Beschluss vom 24.05.2022 – XI ZB 18/21  
(RA und Notar, FA für Bau- und Architektenrecht,  
FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Thomas Wagner, Syke (Barrien))

## Prozessuales

---

**Anspruch auf Terminverlegung bei Corona-Erkrankung der Partei: Befangenheitsgrund? 376**

OLG Rostock, Beschluss vom 20.05.2022 – 3 W 125/21  
(VorsRiLG Dr. Frank Zschieschack, Schwalbach)

**Saldoklage im Urkundenprozess: Rechtskraft und Nachverfahren 377**

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 17.02.2022 – 2-28 O 191/21  
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael E. Freudenreich, Frankfurt a.M.)

**Wirrarr um die Beschlussanfechtungsklage 378**

LG München I, Beschluss vom 09.09.2021 – 36 T 6514/21  
(VorsRiLG Dr. Frank Zschieschack, Schwalbach)

**Rubrumsberechtigung bei Klage gegen „Wohnanlage XY“ 379**

LG Bremen, Urteil vom 04.02.2022 – 4 S 239/21  
(VorsRiLG Dr. Johannes Hogenschurz, Köln)

**„Übrige Eigentümer“ meint nicht die WEG! 380**

LG Itzehoe, Urteil vom 04.03.2022 – 11 S 40/21  
(RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)