

# IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

**10/2022**

17. Jahrgang · Oktober 2022  
Seiten 381-424

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

---

**Vorgetäuschter Eigenbedarf: Wie errechnet sich der Differenzmietschaden  
oder Plädoyer wider den Dreieinhalb-Jahre-Unsinn!** **381**

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Martin Klimesch, München)

### Gewerberaummiete

---

**Ärzte als Mieter: Die Besonderheiten des Praxismietvertrags** **383**

(FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)

## Rechtsprechung

### Wohnraummiete

---

**Modernisierungsmieterhöhung: Keine Aufschlüsselung nach Gewerken erforderlich** **386**

BGH, Urteil vom 20.07.2022 – VIII ZR 339/21

(RiAG a. D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)

**Keine Wohnungsbesichtigung vorab – keine Mängel!** **387**

LG Lübeck, Urteil vom 07.07.2022 – 14 S 23/21

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht,

FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)

**„Latentes Überlassungsinteresse“: Kein Anspruch auf Gebrauchsüberlassung!** **388**

LG Berlin, Urteil vom 30.06.2022 – 67 S 35/22

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht,

FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)

**LG Berlin hält entgegen BGH an seiner Rechtsprechung zur Schonfristzahlung fest** **389**

LG Berlin, Urteil vom 01.07.2022 – 66 S 200/21

(VorsRiOLG Hubert Fleindl, München)

**Keine Schadensersatzpflicht bei zulässiger Verteidigung gegen Eigenbedarfskündigung!** **390**

LG Berlin, Beschluss vom 24.11.2021 – 66 S 196/21

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael Krolla, Bingen)

<b>Kündigungsausschluss verschärft die Anforderungen an eine Eigenbedarfskündigung</b>	<b>391</b>
LG Berlin, Urteil vom 08.02.2022 – 63 S 146/20 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Familienrecht Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe)	
<b>Ohne Vorenthaltung keine Nutzungsentschädigung</b>	<b>392</b>
LG Berlin, Beschluss vom 22.03.2022 – 67 T 13/22 (RA Peter Irrgeher, Puchheim)	
<b>Mieterwechsel in Wohngemeinschaft</b>	<b>393</b>
AG Hamburg, Urteil vom 29.04.2022 – 48 C 481/19 (RA und Notar, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Andreas C. Brinkmann, Hannover)	
<b>Mietpreisbremse: Eine falsche Auskunft über Vormiete ist fehlender Auskunft gleichgestellt</b>	<b>394</b>
AG Berlin-Mitte, Urteil vom 04.08.2022 – 21 C 269/21 (RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)	
<b>Mieterhöhungsverlangen auf „alten“ Mietspiegel stützen?</b>	<b>395</b>
AG Hamburg, Urteil vom 29.04.2022 – 48 C 251/21 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Nele Rave, Frankfurt a.M.)	
<b>Vorsicht bei der Miethöhe: Einordnung einer Wohnung in einem Mietspiegel</b>	<b>396</b>
AG Hamburg, Urteil vom 16.12.2021 – 48 C 261/20 (Wiss.Mit. Laura Strobach, Hamburg)	
<b>Umlage verbrauchsunabhängiger Betriebskosten nach Köpfen – nicht immer unwirksam</b>	<b>397</b>
AG Bonn, Urteil vom 27.10.2021 – 204 C 56/21 (RA und FA für Bau- und Architektenrecht, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Klaus Feckler, Köln)	
<b>Nebenkosten und Abrechnungsfrist: Auch die Verringerung eines Guthabens ist eine Nachforderung</b>	<b>398</b>
AG Kreuzberg, Urteil vom 03.03.2022 – 23 C 71/21 (RA Dominik Leppersjohann, Marburg)	
<b>Füttern verboten!</b>	<b>399</b>
AG Frankfurt/Main, Urteil vom 25.02.2022 – 33 C 3812/21 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Jana Gelfert, Augsburg)	
<b>Gewerberaummiete</b>	
<hr/>	
<b>Mietanpassung wegen COVID-19-Pandemie: Staatliche Hilfen sind anzurechnen!</b>	<b>400</b>
BGH, Urteil vom 13.07.2022 – XII ZR 75/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund)	
<b>COVID-19-Pandemie: Darlegung von Umsatzeinbußen und staatlichen Hilfen im Prozess</b>	<b>401</b>
BGH, Urteil vom 13.07.2022 – XII ZR 75/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund)	

<b>COVID-19-Pandemie: Auswirkungen von Mietzweck, Betriebspflicht, Sortimentsbindung</b>	<b>402</b>
BGH, Urteil vom 13.07.2022 – XII ZR 75/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund)	
<b>Eigener Schadensersatz des Gesellschafters einer GmbH wegen Mietmängeln</b>	<b>403</b>
BGH, Urteil vom 29.06.2022 – XII ZR 6/21 (RiLG Dr. jur. Dr. phil. Andrik Abramenko, Idstein-Walsdorf)	
<b>Optionsausübung: Auslegung einer Empfangsvollmacht und Zugangsvereitelung</b>	<b>404</b>
OLG Dresden, Urteil vom 12.01.2022 – 5 U 1630/21 (RA Maximilian A. Müller, Landau)	
<b>Wohnungseigentum</b>	
<b>Wohnen im Teileigentum: Wann stört es, wann nicht?</b>	<b>405</b>
BGH, Urteil vom 15.07.2022 – V ZR 127/21 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
<b>Beschlusskompetenz für Wiederherstellung des Sondereigentums – ja, im Sonderfall!</b>	<b>406</b>
BGH, Urteil vom 08.07.2022 – V ZR 207/21 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
<b>Anwaltsbeauftragung durch die „übrigen Wohnungseigentümer“ für die WEG?</b>	<b>407</b>
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 11.07.2022 – 2-13 T 32/22 (VorsRiLG Dr. Johannes Hogenschurz, Köln)	
<b>Eigentümerversammlung mit 3-G-Regelung ist zulässig!</b>	<b>408</b>
LG Bremen, Beschluss vom 14.07.2022 – 4 S 93/22 (RA und StB Dr. Marcel M. Sauren, Aachen)	
<b>Berechtigte Anliegen von Wohnungseigentümern sind auf die Tagesordnung zu nehmen!</b>	<b>409</b>
LG Hamburg, Beschluss vom 13.07.2022 – 318 T 16/22 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Kruse, Hamburg)	
<b>Wann werden WEG-Sonderumlagen fällig?</b>	<b>410</b>
LG Karlsruhe, Beschluss vom 01.06.2022 – 11 T 22/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Erbrecht Sascha Christian Federenko, LL.M., Köln)	
<b>Bauliche Veränderungen: Anspruch auf Genehmigung ersetzt keine Beschlussfassung!</b>	<b>411</b>
LG Bremen, Urteil vom 08.07.2022 – 4 S 176/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael Krolla, Bingen)	
<b>Verwalter vollzieht nichtigen Beschluss: Kann einzelner Eigentümer ihn aufhalten?</b>	<b>412</b>
LG München I, Beschluss vom 16.02.2022 – 36 T 1514/22 WEG (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Jens Oliver Lohrengel, Bielefeld)	
<b>Begriff „Haustierhaltung“ unbestimmt?</b>	<b>413</b>
AG Konstanz, Urteil vom 10.02.2022 – 4 C 397/21 WEG (VizePräsLG a. D. Hans-Joachim Weber, Konstanz)	

<b>Erhaltungskosten können nicht dem einzelnen Wohnungseigentümer auferlegt werden!</b>	<b>414</b>
AG Gladbeck, Urteil vom 29.04.2022 – 51 C 16/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Bau- und Architektenrecht Dr. David Greiner, Tübingen)	
<b>Rückzahlung aus der Instandhaltungsrücklage?</b>	<b>415</b>
AG Schwerin, Urteil vom 15.10.2021 – 13 C 349/16 WEG (RAin und Notarin, FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Melanie Stobbe, Dinslaken)	
<b>Immobilien</b>	
<b>Fiktiver Schaden ist mehr als der Mindestschaden</b>	<b>416</b>
BGH, Urteil vom 11.03.2022 – V ZR 35/21 (RiOLG Dr. Tobias Rodemann, Ratingen)	
<b>§ 878 BGB auf Genehmigungsvorbehalt gemäß Satzung nach § 250 BauGB analog anwendbar</b>	<b>417</b>
KG, Beschluss vom 16.11.2021 – 1 W 347/21 (RA und FA für Verwaltungsrecht Dr. Helmut Redeker, Bonn-Bad Godesberg)	
<b>„Kfz-Notweg“ zu gefangenen Grundstücken</b>	<b>418</b>
OLG Schleswig, Urteil vom 01.04.2022 – 1 U 71/21 (RA Martin Butzmann, Düsseldorf)	
<b>Immobilienmakler</b>	
<b>Maklerprovision: Vorkennntnis des Objekts ist dem Makler mitzuteilen</b>	<b>419</b>
OLG Frankfurt, Urteil vom 06.07.2022 – 13 U 84/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)	
<b>Insolvenz und Zwangsvollstreckung</b>	
<b>Nach Enthftung der Schuldnerwohnung steht die Untermiete dem Schuldner zu</b>	<b>420</b>
BGH, Urteil vom 02.12.2021 – IX ZR 206/20 (RAin Dr. Claudia R. Cymutta, Mannheim)	
<b>Prozessuales</b>	
<b>Vertretung der verwalterlosen Gemeinschaft bei Beschlussklagen</b>	<b>421</b>
BGH, Urteil vom 08.07.2022 – V ZR 202/21 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
<b>Auch in Verfahren ohne Anwaltszwang besteht beA-Nutzungspflicht!</b>	<b>422</b>
OLG Frankfurt, Beschluss vom 27.07.2022 – 26 W 4/22 (RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)	
<b>Auch der Vergleichswiderruf ist per beA einzureichen!</b>	<b>423</b>
OLG Köln, Urteil vom 27.07.2022 – 16 U 117/20 (RiOLG Dr. Tobias Rodemann, Ratingen)	
<b>Verwaltervergütung im Kostenfestsetzungsverfahren – begrenzt auf Höchstsätze nach JVEG</b>	<b>424</b>
AG Stuttgart, Beschluss vom 12.07.2022 – 64 C 757/21 WEG (RA Jörg Linde, Stuttgart)	