

# IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

**1/2023**

18. Jahrgang · Januar 2023  
Seiten 1-42

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 und Wohnungseigentum

- 
- Habecks Pullover oder Wohlfühltemperaturen im Miet- und Wohnungseigentumsrecht** 1  
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Martin Klimesch, München)

## Rechtsprechung

### Wohnraummiete

- 
- Modernisierung: Durch Zahlung des Mieterhöhungsbetrags keine Vertragsänderung** 5  
BGH, Urteil vom 28.09.2022 – VIII ZR 336/21  
(RiAG a. D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)
- Suizidgefahr = Härtegrund?** 6  
BGH, Urteil vom 26.10.2022 – VIII ZR 390/21  
(RiAG a. D. Dr. Olaf Riecke, Hamburg)
- Instandhaltungsabzug auch bei Austausch alter, aber mangelfreier Bauteile** 7  
LG Berlin, Urteil vom 17.05.2022 – 63 S 199/21  
(RA Ramon Danner, Aschheim)
- Verweigerung der Genehmigung einer Untervermietung kann für Vermieter „teuer“ werden!** 8  
LG München I, Urteil vom 08.12.2021 – 14 S 8944/21  
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Kai-Uwe Agatsy, Berlin)
- Keine Kündigung trotz Nichtleistung einer erneuten Mietsicherheit?** 9  
LG Berlin, Beschluss vom 16.06.2022 – 67 S 72/22  
(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Susanne Tank, Hannover)
- Keine Umgehung der Mietpreisbremse durch aufgeteilte Mietverträge** 10  
AG Kreuzberg, Urteil vom 30.11.2021 – 13 C 119/21  
(RiAG a. D. Dr. Olaf Riecke, Hamburg)
- Smart ist nicht immer auch die smartere Lösung** 11  
AG Charlottenburg, Urteil vom 06.10.2022 – 202 C 105/22  
(RA Norbert Eisenschmid, Berlin)

<b>Verlegung des Müllplatzes – kein Mangel der Mietsache</b>	<b>12</b>
AG Lichtenberg, Urteil vom 26.04.2022 – 6 C 350/21 (RA Peter Irrgeher, Puchheim)	
<b>Bezeichnung der Lüge genügt nicht für eine vermietetseitige Kündigung</b>	<b>13</b>
AG Breisach, Urteil vom 21.10.2022 – 1 C 7/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)	
<b>Verjährung des Kautionsrückzahlungsanspruchs</b>	<b>14</b>
AG Holzminden, Urteil vom 30.03.2022 – 14 C 103/21 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Daniela Geue, Berlin)	
<b>Gewerberaummiete</b>	
<hr/>	
<b>Kündigung = Widerspruch gegen Vertragsverlängerung?</b>	<b>15</b>
OLG Brandenburg, Beschluss vom 21.06.2022 – 3 U 131/21 (RA und FA für Steuerrecht Johannes Hofele, Berlin)	
<b>Konkludente Fortsetzung des Mietverhältnisses ist möglich – mit und ohne § 545 BGB!</b>	<b>16</b>
OLG Dresden, Urteil vom 10.08.2022 – 5 U 743/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)	
<b>Nachträge zur Miethöhe wegen Corona: Keine Vertragsanpassung danach mehr möglich</b>	<b>17</b>
OLG Düsseldorf, Beschluss vom 20.09.2022 – 24 U 117/21 (RA Benedikt Pittana, München)	
<b>Wohnungseigentum</b>	
<hr/>	
<b>Auslegung der Übergangsregeln des WEMoG durch BGH verfassungsgemäß</b>	<b>18</b>
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 06.10.2022 – 2-13 S 95/21 (VizePräsLG a. D. Hans-Joachim Weber, Konstanz)	
<b>Wohnungseigentümer haben keinen Auskunftsanspruch gegen früheren Verwalter!</b>	<b>19</b>
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 21.10.2022 – 2-13 S 59/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Erbrecht Sascha Christian Federenko, LL.M., Köln)	
<b>Sofort fällige Bereicherungsansprüche nach Ungültigerklärung einer Jahresabrechnung?</b>	<b>20</b>
LG Düsseldorf, Urteil vom 25.04.2022 – 25 S 74/21 (VorsRiKG a. D. Dr. Lothar Briesemeister, Berlin)	
<b>Schwimmbad muss gewartet werden</b>	<b>21</b>
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 25.03.2022 – 980a C 34/20 WEG (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Bettina Chr. Juli-Heptner, Frankfurt a.M.)	

<b>Kostentragungsregelung in der Teilungserklärung hat immer Vorrang!</b>	<b>22</b>
AG Erfurt, Urteil vom 22.06.2022 – 5 C 1260/21 (RAin und FAin für Bau- und Architektenrecht Juliana Fuhst, München)	
<b>Wie gelingt der Zugang der WEG auf das Dach?</b>	<b>23</b>
AG Bergisch Gladbach, Urteil vom 04.08.2022 – 70 C 53/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Ralf Jürging, Bergisch Gladbach)	
<b>Kostenbeteiligung bei Kaltwasser ohne eigenen Verbrauch?</b>	<b>24</b>
AG Stuttgart, Urteil vom 27.05.2022 – 59 C 172/22 WEG (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Olaf Linke, Berlin)	
<b>Keine Erneuerung der Briefkastenanlagen ohne substantielle Mängel!</b>	<b>25</b>
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 17.12.2021 – 980a C 24/21 WEG (RA und FA für Bau- und Architektenrecht Dr. Christoph Lichtenberg, Frankfurt a.M.)	
<b>Ohne Billigung des Verwalters keine Erstattung der Fortbildungskosten des Verwaltungsbeirats?</b>	<b>26</b>
AG München, Urteil vom 26.03.2022 – 1294 C 20147/21 WEG (VizePräsLG a. D. Hans-Joachim Weber, Konstanz)	
<b>Ausschluss des Verwalters aus der Eigentümerversammlung?</b>	<b>27</b>
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 29.04.2022 – 980a C 30/21 WEG (VorsRiLG Dr. Johannes Hogenschurz, Köln)	
<b>Nachbarrecht</b>	
<b>Wer auf Beseitigung klagt, kann keinen Schadensersatz verlangen!</b>	<b>28</b>
OLG Saarbrücken, Urteil vom 20.05.2022 – 5 U 97/21 (RAin und FAin für Bau- und Architektenrecht Dr. Petra Sterner, LL.M., Berlin)	
<b>Grenznaher Baumbewuchs: Nur der Eigentümer muss/darf seine Bäume fällen</b>	<b>29</b>
LG Baden-Baden, Urteil vom 11.04.2022 – 4 O 19/21 (RAin Carlotta Zimmermann, LL.B., Hamburg, und RAin Nora Trottenberg, Hamburg)	
<b>Immobilien</b>	
<b>Fernwärme: Änderung der Preisanpassungsklausel auch einseitig möglich – oder?</b>	<b>30</b>
BGH, Urteil vom 31.08.2022 – VIII ZR 233/21 (RA Dr. Lorenz Zabel, Friedrichsdorf)	
<b>Gästebad im Gemeinschaftseigentum führt zu Rückabwicklung des Wohnungskaufvertrags!</b>	<b>31</b>
OLG Hamburg, Urteil vom 26.08.2022 – 11 U 189/20 (RA Kai Linnemannstöns, Hamburg)	
<b>Terrassenzuweg muss nicht risikofrei begehbar sein!</b>	<b>32</b>
OLG Frankfurt, Beschluss vom 08.09.2022 – 17 W 17/22 (RA Martin Butzmann, Düsseldorf)	

<b>Wegerecht erlischt nach 68 Jahre Duldung des beeinträchtigenden Bauwerks</b>	<b>33</b>
OLG Oldenburg, Beschluss vom 20.07.2022 – 12 W 38/22 (RAin Sultan Bostan, Düsseldorf)	
<b>Funktionslosigkeit einer Dienstbarkeit: Entscheidet (nur) das Grundbuchamt?</b>	<b>34</b>
OLG Oldenburg, Beschluss vom 20.07.2022 – 12 W 38/22 (RA Dr. Florian Kirchhof, Düsseldorf)	
<b>Grunddienstbarkeit: Keine Abänderung ohne Eintragung!</b>	<b>35</b>
AG Pfaffenhofen, Urteil vom 22.07.2022 – 1 C 151/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)	
<b>Rechtsanwälte und Notare</b>	
<b>Einfache Signatur = Namenswiedergabe am Textende!</b>	<b>36</b>
BGH, Beschluss vom 07.09.2022 – XII ZB 215/22 (RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)	
<b>Einfache Signatur als „Rechtsanwalt“?</b>	<b>37</b>
BAG, Beschluss vom 25.08.2022 – 2 AZN 234/22 (RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)	
<b>Prozessuales</b>	
<b>Mieter beruft sich auf Wohnungsnot: „Vorzeitige“ Räumungsklage zulässig?</b>	<b>38</b>
BGH, Beschluss vom 25.10.2022 – VIII ZB 58/21 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
<b>Bei unrichtiger Rechtsmittelbelehrung hilft nur Wiedereinsetzung in den vorigen Stand</b>	<b>39</b>
BGH, Beschluss vom 24.02.2022 – V ZB 59/21 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FAin für Familienrecht Dr. Filiz Sütcü, München)	
<b>Keine Vorwegnahme eines Einsichtsrechts in Unterlagen mittels einstweiliger Verfügung!</b>	<b>40</b>
LG München I, Urteil vom 02.08.2022 – 34 O 7857/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Kai-Uwe Agatsy, Berlin)	
<b>Keine Änderung bei der Streitwertbestimmung der Anfechtungsklage einer Jahresabrechnung!</b>	<b>41</b>
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 08.08.2022 – 2-13 S 35/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael Krolla, Bingen)	
<b>Vor der Geltendmachung von Nachbarrechten steht die Schlichtung!</b>	<b>42</b>
LG Hanau, Urteil vom 25.05.2022 – 2 S 134/20 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Alexander Herbert, Offenbach)	