

IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

2/2023

18. Jahrgang · Februar 2023
Seiten 43-84

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

Prozessuales

Die Streitverkündung als Prozessinstrument – praktische Fragestellungen im Mietprozess 43

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Kai-Uwe Agatsy, Berlin)

Rechtsprechung

Wohnraummiete

Sinn und Zweck der formellen Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung 48

BGH, Urteil vom 23.11.2022 – VIII ZR 59/21

(Ri Dr. Jochen Neumann, LL.M., Aachen)

Nochmal: Schonfristregelung ist auf die ordentliche Kündigung nicht anwendbar! 49

BGH, Urteil vom 05.10.2022 – VIII ZR 307/21

(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Ramm, Hamburg)

Vormietprivileg kann sich auf Vor-Vor-Mietvertrag stützen! 50

LG Berlin, Urteil vom 22.09.2022 – 67 S 113/22

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Alexander Herbert, Offenbach)

Beweislastverteilung für die Schadensursache bei Schimmelbildung 51

LG Hanau, Beschluss vom 13.07.2022 – 2 S 2/21

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,

FA für Familienrecht Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe)

Darf der Mieter den Motor in der Tiefgarage warm laufen lassen? 52

LG Berlin, Urteil vom 23.08.2022 – 67 S 44/22

(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Ramm, Hamburg)

Keine Kündigung wegen vertragswidriger Gebrauchsüberlassung ohne Unterlassungstitel? 53

LG Berlin, Urteil vom 11.10.2022 – 67 S 111/22

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

FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)

Aus „alt mach neu“: Modernisierung hebt Mietpreisbremse aus!	54
AG Kreuzberg, Urteil vom 09.02.2022 – 10 C 46/21 (RA Alexander Walther, München)	
Abrede über „Vorauszahlungen für Betriebskosten“ bedeutet noch nicht Umlage nach BetrKV	55
AG Hamburg, Urteil vom 13.05.2022 – 48 C 198/21 (RA Konrad H.J. Discher, Frankfurt a.M.)	
Müssen ukrainische Flüchtlinge draußen bleiben?	56
AG München, Urteil vom 20.12.2022 – 411 C 10539/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Martin Klimesch, München)	
Muss Vermieter bei Instandsetzung Ersatzwohnung zahlen?	57
AG Bad Urach, Urteil vom 07.03.2022 – 1 C 239/21 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FAin für Familienrecht Dr. Filiz Sütcü, München)	
Gewerberaummiete	
<hr/>	
Friseur- und Kosmetikbetrieb: Corona-bedingte Betriebsbeschränkungen kein Mietmangel	58
BGH, Urteil vom 23.11.2022 – XII ZR 96/21 (RA Thomas Blatt, Dinslaken)	
Gesamtbetrachtung der wirtschaftlichen Situation für Vertragsanpassung erforderlich	59
BGH, Urteil vom 23.11.2022 – XII ZR 96/21 (RA Thomas Blatt, Dinslaken)	
Pandemie-bedingte Schließung rechtfertigt Vertragsanpassung	60
OLG Hamm, Urteil vom 19.05.2022 – 18 U 43/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund)	
Pandemie-bedingte Schließung: Wie legt Mieter Anspruch auf Vertragsanpassung dar?	61
OLG Hamm, Urteil vom 19.05.2022 – 18 U 43/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund)	
Übergabeprotokoll kann negatives Schuldanerkenntnis darstellen	62
OLG Dresden, Urteil vom 07.09.2022 – 5 U 816/22 (RA und FA für Steuerrecht Johannes Hofele, Berlin)	
Pacht	
<hr/>	
Verpächter muss kein Bestandsverzeichnis erstellen	63
AG Paderborn, Urteil vom 09.06.2022 – 51a C 32/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Sozialrecht, FA für Medizinrecht Maik Fodor, Friedrichshafen)	

Wohnungseigentum

WEG bleibt nach Vergemeinschaftung prozessführungsbefugt!	64
BGH, Urteil vom 11.11.2022 – V ZR 213/21 (RA und FA für Bau- und Architektenrecht Dr. Achim Olrik Vogel, München)	
Die WEG als „Wiedergänger“?	65
LG Dresden, Urteil vom 25.11.2022 – 2 S 98/22 (RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)	
Erstherstellungsanspruch im neuen Recht	66
LG München I, Urteil vom 20.10.2022 – 36 S 1546/22 WEG (VorsRiLG Dr. Frank Zschieschack, Schwalbach)	
Sanierungsbeschluss: „Schlagwortartiger“ Inhalt allein reicht nicht!	67
LG Hamburg, Urteil vom 29.06.2022 – 318 S 73/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Bau- und Architektenrecht Dr. David Greiner, Tübingen)	
Rücklagenausweis zu hoch: Muss der Verwalter aus eigenen Mitteln ausgleichen?	68
LG Bremen, Urteil vom 08.07.2022 – 4 O 185/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Bau- und Architektenrecht Reinhard Gerle, Augsburg)	
Unbedingtes Festhalten des Eigentümers an den Vereinbarungen der WEG?	69
AG Konstanz, Urteil vom 18.07.2022 – 4 C 165/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Klaus Modigell, Köln)	
Eine Eigentümerversammlung von mehr als neun Stunden kann zulässig sein!	70
AG Oldenburg, Urteil vom 13.06.2022 – 16 C 32/21 (RiAG Thomas Pöpel, Datteln)	
Zutritt zum Sondereigentum für den die (privilegierte) bauliche Veränderung Umsetzenden!	71
AG Riesa, Urteil vom 28.10.2022 – 6 C 407/21 WEG (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FAin für Bau- und Architektenrecht Dr. Melanie Kruse, Hamburg)	
Umwidmung von Teilen einer Erhaltungsrücklage in eine Liquiditätsrücklage?	72
AG Lübeck, Urteil vom 18.03.2022 – 35 C 52/21 WEG (RA Walter Möhrle, Mannheim)	
Kostenregelungen können abweichend von der Gemeinschaftsordnung/ Teilungserklärung geregelt werden	73
AG Ulm, Urteil vom 17.03.2022 – 11 C 28/21 WEG (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Familienrecht Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe)	
Kann auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG der Kostenverteilerschlüssel generell geändert werden?	74
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 13.05.2022 – 980a C 38/21 WEG (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Burkhard Rüscher, München)	

Kein Anspruch auf Kaminanschluss	75
AG Hamburg, Urteil vom 15.03.2022 – 9 C 277/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Arnim Krause, Dortmund)	
Genehmigung der Erweiterung einer Dachterrasse muss genehmigte Maßnahmen konkret benennen	76
AG Bonn, Urteil vom 01.04.2022 – 210 C 44/21 (VizePräsLG a. D. Hans-Joachim Weber, Konstanz)	
Unterbliebene Instandsetzungsmaßnahmen begründen Anspruch auf Schadensersatz!	77
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 01.04.2022 – 980a C 43/20 WEG (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Erbrecht Sascha Christian Federenko, LL.M., Köln)	
Immobilien	
Altlasten: Umfang der kaufrechtlichen Mängelansprüche?	78
BGH, Urteil vom 11.11.2022 – V ZR 213/21 (RA und FA für Bau- und Architektenrecht Dr. Achim Olrik Vogel, München)	
Sachmangel: Konkreter Blindgängerverdacht ist offenbarungspflichtig	79
OLG Hamm, Beschluss vom 28.11.2022 – 22 U 28/22 (RA Thomas Blatt, Dinslaken)	
Rechte des Erwerbers und der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber dem Bauträger	80
LG Bochum, Urteil vom 03.06.2022 – 4 O 20/18 (Prof. Dr. Dr. Herbert Grziwotz, Regen)	
Keine Räumungs-, sondern nur Herausgabepflicht im Rahmen von § 985 BGB	81
AG Duisburg-Ruhrort, Urteil vom 11.02.2022 – 8 C 57/21 (RA Konrad H.J. Discher, Frankfurt a.M.)	
Immobilienmakler	
Immobilienmakler muss – und darf – von riskanten Geschäften abraten	82
LG Frankenthal, Urteil vom 07.05.2021 – 1 O 40/20 (RA Wolfgang Lehner, Heidelberg)	
Prozessuales	
Nachholung einer Glaubhaftmachung: Drei Wochen sind nicht unverzüglich!	83
BGH, Beschluss vom 21.09.2022 – XII ZB 264/22 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
Streitwert einer Mängelbeseitigungsklage: Jahreswert einer angemessenen Mietminderung!	84
AG Duisburg, Beschluss vom 05.07.2022 – 510 C 1182/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael Krolla, Bingen)	