

# IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

**3/2023**

18. Jahrgang · März 2023  
Seiten 85-128

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

---

- Die Gaspreisbremse in der WEG** **85**  
(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FAin für Bau- und Architektenrecht  
Dr. Melanie Kruse, Hamburg)

### Rechtsprechung

#### Wohnraummiete

---

- Betriebskosten: Neues zu Vorwegabzug, Kürzungsrecht und Vorauszahlungserhöhung** **90**  
LG Berlin, Urteil vom 17.06.2022 – 63 S 128/21  
(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Nele Rave, Frankfurt a.M.)
- Haftungsumfang des Mieters für Schäden eines Nachbarn durch undichte Waschmaschine** **91**  
LG Berlin, Urteil vom 13.07.2022 – 35 O 233/20  
(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Ramm, Hamburg)
- Kündigung um 22.30 Uhr eingeworfen und mündlich darüber informiert:  
Wann ist sie zugegangen?** **92**  
LG Krefeld, Urteil vom 21.09.2022 – 2 S 27/21  
(RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)
- Kündigung darf sich auf vorangegangene Kündigungen oder Abmahnungen beziehen!** **93**  
LG Itzehoe, Urteil vom 18.02.2022 – 9 S 33/21  
(RA Dr. Marc Biebelheimer, Berlin)
- Mieter muss Zutritt für Wartung der Gastherme und Einbau von Rauchmeldern dulden!** **94**  
AG Düsseldorf, Urteil vom 26.07.2022 – 236 C 127/22  
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verkehrsrecht Ralf Schulze Steinen, Karlsruhe)
- Exposé ist der Tod der Mietpreisbremse!** **95**  
AG Kreuzberg, Urteil vom 26.04.2022 – 11 C 191/21  
(Ri Dr. Jochen Neumann, LL.M., Aachen)

<b>Eine wesentliche Flächenabweichung berechtigt zur Anfechtung des Mietvertrags!</b>	<b>96</b>
AG Düsseldorf, Urteil vom 07.11.2022 – 33 C 65/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Kai-Uwe Agatsy, Berlin)	
<b>Axtangriff von Lebensgefährtin rechtfertigt fristlose Kündigung</b>	<b>97</b>
AG Detmold, Urteil vom 14.04.2022 – 41 C 381/21 (RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)	
<b>Fristlose Kündigung: Bei Bedrohung keine Abmahnung erforderlich!</b>	<b>98</b>
AG Köpenick, Urteil vom 07.01.2022 – 3 C 33/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Thomas Emmert, Regensburg)	
<b>Fristlose Kündigung: Anspruch auf Erstattung außergerichtlicher Anwaltskosten</b>	<b>99</b>
AG Köpenick, Urteil vom 07.01.2022 – 3 C 33/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Thomas Emmert, Regensburg)	
<b>Gewerberaummiete</b>	
<hr/>	
<b>Kein völliger Ausschluss der Minderung in AGB!</b>	<b>100</b>
OLG Düsseldorf, Urteil vom 24.05.2022 – 24 U 368/20 (RA Dr. Marc Biebelheimer, Berlin)	
<b>Optionsrecht erlischt bei Fristversäumnis</b>	<b>101</b>
OLG Hamburg, Beschluss vom 18.08.2022 – 4 W 44/22 (RA Hinrich Drude, Lübeck-Travemünde)	
<b>Drohende Insolvenz ist keine „Existenzgefährdung“!</b>	<b>102</b>
KG, Urteil vom 07.11.2022 – 8 U 157/21 (RA Dr. Christoph Klose, Düsseldorf)	
<b>Unangekündigte Bauarbeiten rechtfertigen fristlose Kündigung</b>	<b>103</b>
OLG Köln, Beschluss vom 28.07.2022 – 22 U 151/20 (RA Dr. Rainer Burbulla, Düsseldorf)	
<b>Pacht</b>	
<hr/>	
<b>Kautionsversicherung ist keine selbstschuldnerische Bürgschaft!</b>	<b>104</b>
OLG Hamm, Urteil vom 27.05.2022 – 30 U 15/22 (RAin und FAin für Bau- und Architektenrecht Iris Glöckler, Stuttgart)	
<b>Auch pandemie-bedingte Schließung eines Gewerbebetriebs im Lockdown ist kein Fall der Unmöglichkeit!</b>	<b>105</b>
OLG Düsseldorf, Beschluss vom 16.08.2022 – 1 U 30/22 (RA Dr. Lars Kölling, Düsseldorf)	

**Wohnungseigentum**

<b>Beschlussdurchführung: Eine Aufgabe der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer!</b>	<b>106</b>
BGH, Urteil vom 16.12.2022 – V ZR 263/21 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
<b>Ein Vergemeinschaftungsbeschluss zur Herausgabe von Unterlagen ist unmöglich!</b>	<b>107</b>
OLG Nürnberg, Urteil vom 30.03.2022 – 2 U 2777/21 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
<b>Teilnahmerecht auch in Zeiten von Corona</b>	<b>108</b>
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 30.08.2022 – 2-13 S 4/22 (RiLG Dr. jur. Dr. phil. Andrik Abramenko, Idstein-Walsdorf)	
<b>Beseitigung von baulichen Veränderungen</b>	<b>109</b>
LG Berlin, Urteil vom 07.07.2022 – 85 S 16/21 WEG (VorsRiLG Dr. Frank Zschieschack, Schwalbach)	
<b>Terrassen- und Balkonsanierung: Spätere Änderung des Kostenverteilerschlüssels?</b>	<b>110</b>
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 15.12.2022 – 2-13 S 20/22 (RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)	
<b>(Un-)Teilbarkeit der Beschlussfassung nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG?</b>	<b>111</b>
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 15.12.2022 – 2-13 S 20/22 (RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)	
<b>Keine Verwalter- und Beiratsentlastung bei fehlerhafter Jahresabrechnung!</b>	<b>112</b>
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 22.12.2022 – 2-13 S 77/21 (VorsRiKG a. D. Dr. Lothar Briesemeister, Berlin)	
<b>Wohnungseigentümersammlung unter sog. 3-G-Regel zulässig!</b>	<b>113</b>
AG Eutin, Urteil vom 17.01.2023 – 29 C 43/21 (RA Hinrich Drude, Lübeck-Travemünde)	
<b>Umdeutung einer nichtigen Sondereigentumsbestimmung in Kostentragungsregelung</b>	<b>114</b>
AG Köln, Urteil vom 18.07.2022 – 215 C 60/21 (RiAG Thomas Pöpel, Datteln)	
<b>Pauschale Verdopplung der Heizkosten wegen Gaskrise im Wirtschaftsplan unwirksam</b>	<b>115</b>
AG Langen, Urteil vom 13.01.2023 – 56 C 182/22 (RA, FA für Arbeitsrecht, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht J. Kuschert, LL.M., Frankfurt a.M.)	
<b>Was ist denn bitteschön die „ursprüngliche Größe der Terrasse“?</b>	<b>116</b>
AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 20.04.2022 – 539 C 28/21 (RA und StB Dr. Marcel M. Sauren, Aachen)	
<b>Eine „circa“-Angabe beziffert eine Sonderumlage nicht konkret genug</b>	<b>117</b>
AG Friedberg, Urteil vom 26.08.2022 – 2 C 848/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Bernd Kasper, Waldkirch)	

<b>Verwalterwahl setzt ordnungsgemäße Information der Eigentümer über die Angebote voraus!</b>	<b>118</b>
AG Offenbach, Urteil vom 10.12.2021 – 310 C 43/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael Krolla, Bingen)	
<b>Verwaltervergütung: Nachträgliche Erhöhung nur bei besonderem Anlass!</b>	<b>119</b>
AG Köln, Urteil vom 17.01.2023 – 215 C 58/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)	
<b>Nachbarrecht</b>	
<hr/>	
<b>Keine Duldungspflicht eines im Jahr 1937 errichteten Überbaus</b>	<b>120</b>
LG Saarbrücken, Urteil vom 11.11.2022 – 13 S 51/21 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Susanne Tank, Hannover)	
<b>„Stand your ground!“ – Abwehranspruch gegen Freigängerkatzen?</b>	<b>121</b>
AG Ahrensburg, Urteil vom 15.06.2022 – 49b C 505/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Martin Klimesch, München)	
<b>Immobilien</b>	
<hr/>	
<b>Wann liegt Kenntnis des Mangels bei vollmachtloser Vertretung vor?</b>	<b>122</b>
BGH, Urteil vom 06.05.2022 – V ZR 282/20 (RA Thomas Blatt, Dinslaken)	
<b>Caveat Vendor: Vollmundige Versprechen im Exposé können zur Arglisthaftung führen</b>	<b>123</b>
OLG Hamm, Urteil vom 19.12.2022 – 22 U 211/21 (RiOLG Dr. Tobias Rodemann, Ratingen)	
<b>Gartenflächen sondereigentumsfähig?</b>	<b>124</b>
OLG Rostock, Beschluss vom 24.10.2022 – 3 W 82/22 (RA und Notar, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Andreas C. Brinkmann, Hannover)	
<b>Grundstückskauf: Über Schädlingsbefall („Holzwurm“) ist aufzuklären!</b>	<b>125</b>
LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 16.03.2022 – 12 O 5997/20 (Prof. Dr. Dr. Herbert Grziwotz, Regen)	
<b>Versicherungen</b>	
<hr/>	
<b>Betriebsschließungsversicherung – der Zeitpunkt kann entscheiden</b>	<b>126</b>
BGH, Urteil vom 18.01.2023 – IV ZR 465/21 (RA Ulrich A. Nastold, Bergheim)	
<b>Rechtsanwälte</b>	
<hr/>	
<b>beA funktioniert nicht – was tun?</b>	<b>127</b>
BGH, Beschluss vom 15.12.2022 – III ZB 18/22 (VorsRiLG Dr. Frank Zscheschack, Schwalbach)	
<b>Prozessuales</b>	
<hr/>	
<b>Streitwert für Anfechtung des Beschlusses über die Jahresabrechnung?</b>	<b>128</b>
LG Düsseldorf, Beschluss vom 28.09.2022 – 25 T 182/22 (VizePräsLG a. D. Hans-Joachim Weber, Konstanz)	