

IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

4/2023

18. Jahrgang · April 2023
Seiten 129-170

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

**Beschlussklage gegen Abrechnungsbeschluss wirtschaftlich sinnlos –
erfolgreiche Klage als Pyrrhussieg?** 129

(VizePräsLG a. D. Hans-Joachim Weber, Konstanz)

Rechtsprechung

Wohnraummiete

Betriebskosten: Darlegungslast des Mieters für Verstoß gegen Wirtschaftlichkeitsgebot 133

BGH, Urteil vom 25.01.2023 – VIII ZR 230/21

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

Wann liegt eine wirksame Schonfristzahlung vor? 134

LG Berlin, Beschluss vom 02.06.2022 – 64 S 209/21

(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Susanne Tank, Hannover)

Ordentliche Kündigung nach Zahlung innerhalb der Schonfrist unwirksam! 135

LG Gießen, Urteil vom 22.11.2022 – 38 S 81/22

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Christoph Woltmann, Gießen, und
RRef. Alissa Priesterbach, Gießen)

Anspruch auf fiktiven Schadensersatz im Mietrecht! 136

LG Halle, Urteil vom 03.02.2023 – 1 S 91/21

(RA Pascal Alt, München)

Keine Umgehung des Wohnraummietrechts durch ein Geschäftsraummietkonstrukt! 137

AG Hamburg, Urteil vom 13.01.2023 – 49 C 277/22

(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,

FAin für Bau- und Architektenrecht Dr. Melanie Kruse, Hamburg)

**Warmwasserversorgung ist durch den Vermieter
auch bei Kostenexplosion zu gewährleisten** 138

AG Frankfurt/Main, Urteil vom 26.07.2022 – 33 C 2065/22

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

FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)

Keine formell ordnungsgemäße Nebenkostenabrechnung bei Fehlen maßgeblicher Unterlagen	139
AG Nürtingen, Urteil vom 25.05.2022 – 17 C 3483/21 (RA Konrad H.J. Discher, Frankfurt a.M.)	
Ungerechtfertigt gekündigt: Kein Weg zurück!	140
AG Donaueschingen, Urteil vom 18.07.2022 – 2 C 30/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht H.-J. Binder, Darmstadt)	
Verdachtskündigung auch im Wohnraummietrecht möglich!	141
AG Wedding, Urteil vom 22.06.2022 – 7 C 92/22 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Luzia Traut, Grafrath)	
Fristlose Kündigung wegen Störung des Hausfriedens durch Beleidigung	142
AG Münster, Urteil vom 12.07.2022 – 61 C 2676/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Sozialrecht, FA für Medizinrecht Maik Fodor, Friedrichshafen)	
Gewerberaummiete	
Mietvertrag mit Bauverpflichtung: Vertragsstrafe muss nicht „gedeckelt“ werden!	143
OLG Bremen, Urteil vom 09.12.2022 – 4 U 20/21 (RA Dr. Rainer Burbulla, Düsseldorf)	
Auch in der Gewerberaummiete gelten Grenzen für Schönheitsreparatur-Klauseln	144
OLG Brandenburg, Urteil vom 06.12.2022 – 3 U 132/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)	
Aerosole sind weder Mangel noch Kündigungsgrund!	145
OLG Dresden, Beschluss vom 22.11.2022 – 5 U 2804/21 (RA Dr. Marc Biebelheimer, Berlin)	
Mietrecht	
Keine Hochzeitsfeier wegen Corona: Vertragsanpassung möglich!	146
BGH, Urteil vom 11.01.2023 – XII ZR 101/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Jens Oliver Lohrengel, Bielefeld)	
Keine Hochzeitsfeier wegen Corona: Kann Mieter kündigen?	147
BGH, Urteil vom 11.01.2023 – XII ZR 101/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Jens Oliver Lohrengel, Bielefeld)	
Wohnungseigentum	
Wirksamkeit und Fortgeltung von Vertretungsregelungen in Altvereinbarungen	148
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 10.11.2022 – 2-13 S 54/22 (RiLG Dr. jur. Dr. phil. Andrik Abramenko, Idstein-Walsdorf)	
Eine Versammlung darf nicht beim „Feind“ stattfinden!	149
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 02.02.2023 – 2-13 S 80/22 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	

Keine Nichtigkeit von Beschlüssen einer sog. „Ein-Personen-Versammlung“	150
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 02.02.2023 – 2-13 S 60/22 (VorsRiLG Dr. Johannes Hogenschurz, Köln)	
Rechtskraft schlägt Beschlusskompetenz!	151
LG Saarbrücken, Urteil vom 02.12.2022 – 5 S 3/22 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
Sondernutzungsrecht durch Baubeschluss?	152
LG Düsseldorf, Urteil vom 11.11.2022 – 19 S 19/22 (VorsRiLG Dr. Frank Zschieschack, Schwalbach)	
Wirtschaftsplan muss Verteilerschlüssel aus Teilungserklärung beachten	153
LG Berlin, Urteil vom 20.09.2022 – 55 S 60/22 WEG (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Florian Ernst, Bergisch Gladbach)	
Gleich ist nicht Gleich: Maßstabskontinuität nach § 16 WEG n.F.	154
LG Stuttgart, Urteil vom 20.07.2022 – 10 S 41/21 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FAin für Bau- und Architektenrecht Birgit Weber, Wiesbaden)	
Keine Vorschüsse, die auf falschem Verteilerschlüssel beruhen!	155
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 06.02.2023 – 2-13 T 1/23 (VorsRiKG a. D. Dr. Lothar Briesemeister, Berlin)	
Isolierte Anfechtung des „Absenkungsbeschlusses“?	156
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 16.02.2023 – 2-13 S 79/22 (RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)	
Plötzlich siebenfache Kosten: Neue Kostenverteilung trotz Sanierungsstaus?	157
AG Potsdam, Urteil vom 20.10.2022 – 31 C 43/22 (RAin und FAin für Bau- und Architektenrecht Juliana Fuhst, München)	
Kein Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Zustimmung zu einem Balkonkraftwerk	158
AG Konstanz, Urteil vom 09.02.2023 – 4 C 425/22 WEG (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)	
Keine isolierte Anfechtung eines „Absenkungsbeschlusses“!	159
AG Hamburg-St.Georg, Urteil vom 02.09.2022 – 980b C 39/21 WEG (RiAG a. D. Dr. Olaf Riecke, Hamburg)	
Verweigerte Belegeinsicht begründet keine Anfechtbarkeit der Beschlussfassung über Wohngeldabrechnung!	160
AG Köln, Urteil vom 17.01.2023 – 215 C 48/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Kai-Uwe Agatsy, Berlin)	
Stopp der Vollziehung nichtiger Beschlüsse	161
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 29.09.2022 – 980b C 16/22 WEG (VorsRiLG Dr. Johannes Hogenschurz, Köln)	

Pauschalhonorar und Sondervergütung	162
AG Buxtehude, Urteil vom 13.10.2022 – 31 C 389/21 (RiAG a. D. Dr. Olaf Riecke, Hamburg)	
Versicherungen	
<hr/>	
Corona-bedingte Betriebsschließung: Leistungsfreiheit wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage?	163
BGH, Urteil vom 18.01.2023 – IV ZR 465/21 (RA Ulrich A. Nastold, Bergheim)	
Öffentliches Recht	
<hr/>	
Verstoß gegen Begrünungsgebot: Schottergärten müssen weg!	164
OVG Niedersachsen, Beschluss vom 17.01.2023 – 1 LA 20/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Martin Klimesch, München)	
Wochenweise Vermietung an Monteure ist Zweckentfremdung von Wohnraum!	165
VG Düsseldorf, Urteil vom 25.10.2022 – 14 K 3958/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)	
Keine Beschlagnahme der Mietwohnung zur Vermeidung von Obdachlosigkeit bei vorhandenen Alternativen	166
VG Köln, Beschluss vom 28.11.2022 – 22 L 1749/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)	
Prozessuales	
<hr/>	
Trotz unvollständiger Rechtsbehelfsbelehrung: Rechtsanwalt muss das beA nutzen!	167
BGH, Beschluss vom 10.01.2023 – VIII ZB 41/22 (VorsRiOLG Martine Stein, Düsseldorf)	
beA: Augen auf bei der Signatur!	168
BGH, Beschluss vom 19.01.2023 – V ZB 28/22 (VorsRiLG Dr. Frank Zscheschack, Schwalbach)	
Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage: Ein Streitgegenstand!	169
BGH, Urteil vom 13.01.2023 – V ZR 43/22 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
Beschlussklage gegen die anderen Eigentümer: Auslegung führt in der Regel nicht zur Wohnungseigentümergeinschaft!	170
BGH, Urteil vom 13.01.2023 – V ZR 43/22 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	