

# IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

**5/2023**

18. Jahrgang · Mai 2023  
Seiten 171-214

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

---

- Zur (Nicht-)Anwendung der Mietpreisbremse auf die Vermietung einer „kernsanierten“ Wohnung** 171  
(Wiss. Mit. Josua Zimmermann, Leipzig)

## Rechtsprechung

### Wohnraummiete

---

- Berliner Mietpreisbremse: Unübliche Vertragsgestaltung spricht für Umgehungsgeschäft** 176  
LG Berlin, Beschluss vom 22.02.2023 – 64 S 230/22  
(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,  
FAin für Bau- und Architektenrecht Dr. Melanie Kruse, Hamburg)
- Entfallen von Dienstleistungen als Teil der Miete** 177  
LG Gießen, Beschluss vom 08.12.2022 – 7 T 349/22  
(RAin und Notarin, FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Melanie Stobbe, Dinslaken)
- Persönlichkeitsrecht vs. Vermieterinteresse:  
Wie weit ist die Videoüberwachung zulässig?** 178  
LG München I, Beschluss vom 07.06.2022 – 14 S 2185/22  
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Kai-Uwe Agatsy, Berlin)
- Falscher Nachname macht Eigenbedarfskündigung unwirksam und Berufung aussichtslos!** 179  
LG Berlin, Beschluss vom 14.02.2023 – 67 S 5/23  
(RAin Dr. Meike Klüver, Hamburg)
- Eigenbedarf: Kündigung für mehrere namentlich unbenannte Kinder ist unwirksam** 180  
LG Berlin, Beschluss vom 14.02.2023 – 67 S 288/22  
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht,  
FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)
- Nur dringender Eigenbedarf rechtfertigt Kündigung eines DDR-Formularmietvertrags** 181  
LG Berlin, Urteil vom 15.12.2022 – 67 S 221/22  
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Ulrich Koehler, Magdeburg)

<b>Schönheitsreparaturen:</b>	<b>182</b>
<b>Streichen der „Fenster und Außentüren von innen“ ist unwirksam!</b>	
AG Hamburg, Urteil vom 26.10.2022 – 49 C 150/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)	
<b>Teilweise Untervermietung über Airbnb:</b>	<b>183</b>
<b>Hat der Hauptvermieter einen Anspruch auf den Untermietzins?</b>	
AG Karlsruhe, Urteil vom 06.12.2022 – 6 C 615/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verkehrsrecht Ralf Schulze Steinen, Karlsruhe)	
<b>Wände in Altbauwohnungen dürfen feucht sein!</b>	<b>184</b>
AG Paderborn, Urteil vom 30.09.2022 – 51 C 90/21 (Ri Dr. Jochen Neumann, LL.M., Aachen)	
<b>Gut Ding will Weile haben: Nicht bei Warmwasser!</b>	<b>185</b>
AG Brandenburg, Urteil vom 13.02.2023 – 31 C 210/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Arnim Krause, Dortmund)	
<b>Einwendungen zur Betriebskostenabrechnung: Fristen einhalten!</b>	<b>186</b>
AG Frankfurt/Oder, Urteil vom 17.06.2022 – 22 C 108/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Arnim Krause, Dortmund)	
<b>Rechtzeitige Schonfristzahlung führt auch zur Unwirksamkeit einer ordentlichen Kündigung</b>	<b>187</b>
AG Schwandorf, Urteil vom 08.08.2022 – 2 C 216/22 (RiAG a. D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)	
<b>Im Zeitpunkt der Eigenbedarfskündigung muss Nutzungsabsicht bestehen!</b>	<b>188</b>
AG Hamburg, Urteil vom 26.10.2022 – 49 C 441/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Erbrecht Sascha Christian Federenko, LL.M., Köln)	
<b>Vorgespiegelter Eigenbedarf und Härtefall</b>	<b>189</b>
AG Frankfurt/Main, Urteil vom 25.05.2022 – 33 C 2877/21 (Ass. jur. Harald Büring, Düsseldorf)	
<b>Wohnungsmangel macht Eigenbedarfskündigung nicht unwirksam!</b>	<b>190</b>
AG Schöneberg, Urteil vom 17.10.2022 – 105 C 191/22 (RA Peter Irrgeher, Puchheim)	
<b>Gewerberaummiete</b>	
<hr/>	
<b>COVID-19-Pandemie:</b>	<b>191</b>
<b>Keine automatische Vertragsanpassung bei Betriebsschließung</b>	
OLG Düsseldorf, Urteil vom 23.08.2022 – 24 U 8/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund)	

<b>Nach Abrechnungsreife keine rückständigen Betriebskostenvorauszahlungen mehr!</b>	<b>192</b>
OLG Düsseldorf, Urteil vom 23.08.2022 – 24 U 8/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund)	
<b>Erwartungen des Mieters erfüllen sich nicht: Keine Vertragsanpassung!</b>	<b>193</b>
LG Trier, Urteil vom 11.01.2023 – 5 O 256/22 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Daniela Geue, Berlin)	
<b>Wohnungseigentum</b>	
<hr/>	
<b>Vermehrung der Stimmrechte bei Unterteilung einer Wohnungseigentumseinheit?</b>	<b>194</b>
LG Berlin, Urteil vom 07.02.2023 – 55 S 56/22 WEG (RA und Notar, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Andreas C. Brinkmann, Hannover)	
<b>Fünfmal im Monat zu grillen, ist einmal zu viel?</b>	<b>195</b>
LG München I, Urteil vom 01.03.2023 – 1 S 7620/22 WEG (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
<b>Bei Nichtladung keine Nichtigkeit!</b>	<b>196</b>
LG Köln, Urteil vom 27.10.2022 – 29 S 69/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Árpád Farkas, Eschweiler)	
<b>Hundehaltungsverbot mit Erlaubnisvorbehalt in der WEG zulässig?</b>	<b>197</b>
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 09.03.2023 – 2-13 S 89/21 (VorsRiLG Dr. Johannes Hogenschurz, Köln)	
<b>„Genehmigung der Jahresabrechnung“ und „Ermächtigung“ eines Einzelnen = nichtig?</b>	<b>198</b>
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 16.02.2023 – 2-13 S 79/22 (RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)	
<b>Keine Rosinenpickerei bei geplanter Umnutzung!</b>	<b>199</b>
AG Konstanz, Urteil vom 18.07.2022 – 4 C 165/21 WEG (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Florian Ernst, Bergisch Gladbach)	
<b>Verwaltervertragsmuster muss vollständig ausgefüllt werden</b>	<b>200</b>
AG Köln, Urteil vom 23.05.2022 – 215 C 8/22 (RA und StB Dr. Marcel M. Sauren, Aachen)	
<b>Wenn der Wallboxbeschluss ungenau ist ...</b>	<b>201</b>
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 26.08.2022 – 980b C 19/22 WEG (VorsRiLG Dr. Frank Zschieschack, Schwalbach)	
<b>Wer die Mehrheit hat, hat mehr</b>	<b>202</b>
AG Brühl, Urteil vom 20.10.2022 – 29 C 5/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Patrick Schmitz, Würzburg)	
<b>Die – auch gerichtliche – Geltendmachung von Ansprüchen stellt keine Pflichtverletzung dar!</b>	<b>203</b>
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 13.05.2022 – 980b C 32/21 WEG (RA und FA für Bau- und Architektenrecht Dr. Christoph Lichtenberg, Frankfurt a.M.)	

## Immobilien

---

### **Unwirksamer Verzicht auf Teileigentum** 204

OLG Zweibrücken, Beschluss vom 06.10.2022 – 3 W 52/22  
(RA und Notar, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Andreas C. Brinkmann, Hannover)

### **Keine Werbung heißt keine Werbung!** 205

AG München, Urteil vom 18.03.2022 – 142 C 12408/21  
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Alexander Herbert, Offenbach)

## Immobilienmakler

---

### **Maklervertrag: Widerrufsbelehrung mit Muster oder mit Risiko?** 206

BGH, Urteil vom 01.12.2022 – I ZR 28/22  
(Prof. Dr. Dr. Herbert Grziwotz, Regen)

### **Maklerprovision trotz Vorkenntnis?** 207

OLG Frankfurt, Urteil vom 20.01.2023 – 19 U 120/22  
(RA Babo von Rohr, Hamburg)

### **Kein Maklerlohn bei unterschiedlicher Höhe der Provision** 208

LG München II, Urteil vom 30.01.2023 – 2 O 4028/21  
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,  
FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)

### **Deklaratorische Maklerklausel: Keine Kostenschuld des Maklers bezüglich Notargebühren für einen Beurkundungsentwurf** 209

OLG Schleswig, Beschluss vom 11.01.2023 – 9 Wx 15/22  
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,  
FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)

## Prozessuales

---

### **Anfechtung eines Nachschussbeschlusses: Ermittlung des Gebührenstreitwerts** 210

BGH, Urteil vom 24.02.2023 – V ZR 152/22  
(RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)

### **§ 940a ZPO greift nicht bei Gewerberaummietvertrag** 211

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 17.02.2023 – 2-04 O 81/23  
(Ri Dr. Jochen Neumann, LL.M., Aachen)

### **Klage auf zukünftige Räumung: Kosten nach sofortigem Anerkenntnis?** 212

LG Saarbrücken, Beschluss vom 17.06.2022 – 10 T 20/22  
(RA und FA für Bau- und Architektenrecht,  
FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Klaus Feckler, Köln)

### **Streitwert bei Klage auf Ermächtigung zur Einberufung einer Eigentümerversammlung?** 213

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 02.02.2023 – 2-13 T 3/23  
(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Susanne Tank, Hannover)

### **Juristische Unwissenheit verschafft keine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand!** 214

AG Passau, Urteil vom 07.10.2022 – 23 C 612/22 WEG  
(VorsRiKG a. D. Dr. Lothar Briesemeister, Berlin)