

IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

7/2023

18. Jahrgang · Juli 2023
Seiten 257-300

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

Öffentliches Recht

Genehmigungspraxis bei Wohnbauvorhaben: 257

Leichtere Befreiungsmöglichkeiten bleiben oftmals ungenutzt

(RA Dr. Henrik Kirchhoff, Hamburg, und RAin Carlotta Zimmermann, LL.B., Hamburg)

Rechtsprechung

Wohnraummiete

Schönheitsreparaturen: Fiktive Schadensberechnung zulässig 260

BGH, Urteil vom 19.04.2023 – VIII ZR 280/21

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

Auskunft über die Höhe der Vormiete: Angabe der Miete pro Quadratmeter genügt! 261

LG Berlin, Urteil vom 26.01.2023 – 67 S 228/22

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,

FA für Erbrecht Sascha Christian Federenko, LL.M., Köln)

Mieterhöhungsverlangen darf mit Grundstücksmarktbericht begründet werden! 262

LG Bückeburg, Beschluss vom 13.10.2022 – 1 S 5/22

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Andreas Reng, München)

Zahlungsanweisung vor Fälligkeit genügt! 263

LG Berlin, Urteil vom 25.04.2023 – 67 S 103/22

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

Mieter im Sozialleistungsbezug kann nicht selbst überzahlte Mieten zurückfordern 264

LG Berlin, Urteil vom 19.04.2023 – 64 S 190/21

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,

FA für Sozialrecht, FA für Medizinrecht Maik Fodor, Friedrichshafen)

Miet-AGB sehen Ersatzvornahme gegen Kostenerstattung vor: Keine Kündigung möglich! 265

LG Hanau, Beschluss vom 10.10.2022 – 2 S 87/21

(RA Hinrich Drude, Lübeck-Travemünde)

Betriebskosten: Berechnung der Wohnfläche	266
AG Hameln, Urteil vom 05.10.2022 – 32 C 19/22 (RiAG a. D. Dr. Olaf Riecke, Hamburg)	
Keine getrennte Kündigung von Wohnung und Garage bei gleichzeitiger Anmietung	267
AG Hanau, Urteil vom 05.05.2023 – 32 C 172/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)	
Außerordentliche Kündigung wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens	268
AG München, Urteil vom 19.05.2022 – 419 C 15714/21 (RA Pascal Alt, München)	
Gewerberaummiete	
<hr/>	
Verschiebung des Fälligkeitszeitraums bedarf der Schriftform	269
OLG Hamburg, Beschluss vom 24.01.2023 – 4 U 141/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund)	
Minderungsausschluss per AGB?	270
OLG Frankfurt, Beschluss vom 15.02.2023 – 2 U 180/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael E. Freudenreich, Frankfurt a.M.)	
Miete zahlen, auch wenn keine Rechnung vorliegt?	271
OLG Brandenburg, Urteil vom 14.03.2023 – 3 U 16/22 (RA Martin Butzmann, Düsseldorf)	
Lockdown: Online-Handel bei Kompensation wirtschaftlicher Nachteile zu berücksichtigen!	272
KG, Beschluss vom 22.08.2022 – 8 U 1156/20 (RA Dr. Marc Biebelheimer, Berlin)	
Nackter Vermieter im Hof: Kein Mietmangel!	273
OLG Frankfurt, Urteil vom 18.04.2023 – 2 U 43/22 (RA Dr. Rainer Burbulla, Düsseldorf)	
Exposé-Angabe und Schlüsselrückgabe begründen keine Mietbeendigung!	274
OLG Karlsruhe, Beschluss vom 21.03.2023 – 19 U 126/21 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Svenja Riedling, Heidelberg)	
Kündigung wegen Zahlungsverzugs kann treuwidrig sein	275
OLG Brandenburg, Urteil vom 29.11.2022 – 3 U 93/21 (Ri Dr. Jochen Neumann, LL.M., Aachen)	
Ordentliche Kündigung kann rechtsmissbräuchlich sein	276
LG Stuttgart, Urteil vom 16.12.2022 – 20 O 256/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Jörg Rosenthal, Berlin)	
Wohnungseigentum	
<hr/>	
Ersatzansprüche nach aufgehobener einstweiliger Verfügung zur Beschlussaussetzung	277
BGH, Urteil vom 21.04.2023 – V ZR 86/22 (VorsRiLG Dr. Frank Zscheschack, Schwalbach)	

Schaden der Gemeinschaft entfällt nicht durch Umlage in der Jahresabrechnung	278
BGH, Urteil vom 21.04.2023 – V ZR 86/22 (VorsRiLG Dr. Frank Zschieschack, Schwalbach)	
Gemeinschaftseigentum bleibt Gemeinschaftseigentum – jedenfalls soweit die Gemeinschaft nicht etwas anderes beschließt	279
LG Karlsruhe, Urteil vom 17.03.2023 – 11 S 49/21 (RAin und Notarin, FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Melanie Stobbe, Dinslaken)	
Aufschüttung einer Terrasse: Grundlegende Umgestaltung einer Wohnanlage!	280
LG Köln, Urteil vom 26.01.2023 – 29 S 136/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael Krolla, Bingen)	
Anspruch auf einen Außenaufzug nach § 20 WEG?	281
LG München I, Urteil vom 08.12.2022 – 36 S 3944/22 WEG (RA Maximilian A. Müller, Landau)	
Wohnungseigentümer kann Unterlassung von Videoaufzeichnung verlangen	282
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 10.05.2023 – 2-13 T 33/23 (VorsRiLG Dr. Johannes Hogenschurz, Köln)	
Einsichtgewährung in die Verwaltungsunterlagen	283
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 16.02.2023 – 2-13 S 39/22 (VizePräsLG a. D. Hans-Joachim Weber, Konstanz)	
Sonderumlage trotz fehlerhaften Verteilungsschlüssels wirksam?	284
LG Berlin, Urteil vom 31.01.2023 – 55 S 28/22 WEG (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Klaus Modigell, Köln)	
Beschlussnichtigkeit bei Einberufung durch einen wirklich Unbelehrbaren?	285
LG Dortmund, Beschluss vom 03.03.2023 – 1 S 196/22 (RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)	
Beschluss „der Jahresabrechnung“ ist teilnichtig!	286
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 11.05.2023 – 2-13 S 85/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Bau- und Architektenrecht Dr. David Greiner, Tübingen)	
Darf die WEG einen Rechtsanwalt am Sitz ihres auswärtigen Verwalters beauftragen?	287
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 09.05.2023 – 2-13 T 20/23 (VorsRiKG a. D. Dr. Lothar Briesemeister, Berlin)	
Antennenkabel durch sein Sondereigentum hat der betroffene Eigentümer zu dulden	288
AG Bottrop, Urteil vom 13.10.2022 – 20 C 22/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Strafrecht Guido Jacobs, Aachen)	
Tauben füttern verboten!	289
AG Offenbach, Urteil vom 15.02.2023 – 320 C 71/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Alexander Herbert, Offenbach)	

Erfüllungsort für Einsicht in Verwaltungsunterlagen ist der Geschäftsraum des Verwalters	290
AG Heidelberg, Urteil vom 19.04.2023 – 45 C 103/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)	
Erst beschließen, dann bauen!	291
AG Brühl, Urteil vom 20.10.2022 – 29 C 5/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Patrick Schmitz, Würzburg)	
Eigentümerbeschluss Fassadenreparatur: Drei Angebote sind Pflicht	292
AG Charlottenburg, Urteil vom 10.05.2022 – 74 C 47/21 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Bettina Chr. Juli-Heptner, Frankfurt a.M.)	
Vor Sachverständigenbeauftragung durch WEG: Drei Vergleichsangebote Minimum!	293
AG München, Urteil vom 23.02.2022 – 1292 C 23544/20 WEG (RAin Dr. Meike Klüver, Hamburg)	
Nachbarrecht	
<hr/>	
Kein Geldersatz bei unterlassener Beseitigung	294
BGH, Urteil vom 23.03.2023 – V ZR 67/22 (Ri Dr. Jochen Neumann, LL.M., Aachen)	
Öffentliches Recht	
<hr/>	
Verbringung von Mülltonnen über 50 m bei mangelnder Zufahrtsmöglichkeit zumutbar	295
VG Neustadt, Urteil vom 15.12.2022 – 4 K 488/22 (RA und FA für Verwaltungsrecht Dr. Helmut Redeker, Bonn)	
Prozessuales	
<hr/>	
Zustellungsdatum muss auf die Zustellungsurkunde!	296
BGH, Urteil vom 15.03.2023 – VIII ZR 99/22 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
Was muss man bei § 130a Abs. 5 Satz 2 ZPO prüfen?	297
BGH, Beschluss vom 18.04.2023 – VI ZB 36/22 (RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)	
Mietgebrauchswert von Gewerbeimmobilien: Sachverständigengutachten erforderlich!	298
BGH, Beschluss vom 26.04.2023 – XII ZR 83/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund)	
Im Vorprozess zur Kaufpreiszahlung verurteilt: Bestehen des Kaufvertrags steht nicht fest!	299
BGH, Urteil vom 17.02.2023 – V ZR 212/21 (RiOLG Dr. Carsten Peters, Hamm)	
Streitwert bei Klage auf zukünftiges Hausgeld und Fortgeltungsklausel für Wirtschaftsplan?	300
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 10.05.2023 – 2-13 T 25/23 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Arnim Krause, Dortmund)	