

IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

8/2023

18. Jahrgang · August 2023
Seiten 301-344

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

Erbbaurecht

Rechtliche Hemmnisse für den Einsatz des Erbbaurechts – oder: **301**

Warum ist das Erbbaurecht so unbeliebt?

(Mag. jur. Robin Reichel, Leipzig)

Rechtsprechung

Wohnraummiete

Besichtigungsrecht: Mieter muss Besichtigung bei sachlichem Grund ermöglichen **311**

BGH, Urteil vom 26.04.2023 – VIII ZR 420/21

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

Mieterhöhung: Kauf gemieteter Rauchwarnmelder ist keine bauliche Veränderung **312**

BGH, Urteil vom 24.05.2023 – VIII ZR 213/21

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

Gesetzesverstärkende Bestandsschutzklausel macht einen Mietvertrag quasi unkündbar! **313**

LG Berlin, Beschluss vom 14.03.2023 – 67 S 10/23

(RA und Notar, FA für Bau- und Architektenrecht,

FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Thomas Wagner, Syke (Barrien))

Risiko unklarer Zustimmungserklärung trägt Mieter **314**

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 08.05.2023 – 2-11 T 33/23

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael E. Freudenreich, Frankfurt a.M.)

Voraussetzungen für Mieterhöhungsbegründung mit Gutachten **315**

LG Itzehoe, Urteil vom 01.06.2022 – 9 S 57/21

(RA Marcus Kohlstrunk, München)

Eigenbedarf künstlich herbeigeführt: Kündigung ist rechtsmissbräuchlich! **316**

LG Berlin, Beschluss vom 02.06.2023 – 66 S 170/22

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,

FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)

Mitgefangen, mitgehangen: Drogendealender Sohn ist Kündigungsgrund!	317
LG München I, Beschluss vom 03.07.2022 – 14 T 7020/22 (RA Norbert Eisenschmid, Berlin)	
Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Prozess: Sachverständigengutachten sticht!	318
AG Siegburg, Urteil vom 29.08.2022 – 123 C 60/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael Krolla, Bingen)	
Todesdrohung rechtfertigt fristlose Kündigung!	319
AG Hanau, Urteil vom 22.05.2023 – 34 C 80/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Bau- und Architektenrecht Mathias Münch, Berlin)	
„Fette Proletenhausfrau“ rechtfertigt fristlose Kündigung ohne Abmahnung!	320
AG München, Urteil vom 15.06.2022 – 461 C 6326/21 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Daniela Geue, Berlin)	
Nachbarschaft in Aufruhr: Kölner Gericht setzt Trinkgelage-Teilnehmer vor die Tür!	321
AG Köln, Urteil vom 11.11.2022 – 219 C 95/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Carl M. Mang, Mag. jur., Lindau (Bodensee))	
Gewerberaummiete	
<hr/>	
Abgrenzung von Gewerberaum-/Wohnraummietverhältnis bei gemischter Nutzung	322
KG, Urteil vom 28.04.2022 – 8 U 201/21 (RiLG Dr. jur. Dr. phil. Andrik Abramenko, Idstein-Walsdorf)	
Minderungsrecht bei öffentlich-rechtlichen Beschränkungen?	323
KG, Urteil vom 16.03.2023 – 8 U 76/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)	
Nichtabhilfe durch den Vermieter kann wichtiger Grund zur außerordentlichen Kündigung sein!	324
OLG Dresden, Urteil vom 25.01.2023 – 5 U 1239/22 (RA Dr. Eberhard Rößler, Stuttgart)	
Verwirkung einer Betriebskostennachforderung im Gewerberaummietrecht	325
LG Krefeld, Beschluss vom 04.05.2023 – 2 S 32/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)	
Darlegungslast bei Verdachtskündigung des Vermieters	326
LG Potsdam, Urteil vom 21.02.2023 – 52 O 6/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Julian R. Urban, Berlin)	
Sonderkündigungsrecht entfällt nur bei Bagatellmodernisierungsmaßnahmen!	327
LG Mannheim, Urteil vom 15.02.2023 – 4 O 109/22 (RiAG a. D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)	

Wohnungseigentum

Kostenfestsetzung nach dem 30.11.2020 beantragt: Ist § 50 WEG a.F. anzuwenden? **328**
 BGH, Beschluss vom 20.04.2023 – V ZB 56/22
 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)

Sondereigentumsfähigkeit von Kiosk- und Rezeptionsräumen **329**
 LG München I, Beschluss vom 14.12.2022 – 36 S 6500/22 WEG
 (RA und StB Dr. Marcel M. Sauren, Aachen)

Anspruch auf Änderung der Teilungserklärung zur Erzielung eines höheren Verkaufspreises? **330**
 LG Frankfurt/Main, Urteil vom 22.06.2023 – 2-13 S 72/22
 (VorsRiLG Dr. Johannes Hogenschurz, Köln)

Kein Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Mitgebrauch des Gemeinschaftsvermögens **331**
 LG München I, Beschluss vom 08.11.2022 – 36 S 6500/22 WEG
 (RA und StB Dr. Marcel M. Sauren, Aachen)

Abänderung des Kostenverteilungsschlüssels muss Gleichbehandlungsgebot beachten **332**
 LG Frankfurt/Main, Urteil vom 30.03.2023 – 2-13 S 15/22
 (VorsRiKG a. D. Dr. Lothar Briesemeister, Berlin)

Unzulässigkeit der isolierten Abrechnung der Sonderumlage neben der Jahresabrechnung! **333**
 AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 28.09.2022 – 539 C 30/19
 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael Krolla, Bingen)

Nachhaftung eines aus der WEG ausgeschiedenen Mitglieds **334**
 AG Wiesbaden, Urteil vom 06.02.2023 – 91 C 1245/22
 (RA Walter Möhrle, Mannheim)

Nachbarrecht

Videoüberwachung: Unterlassungsanspruch bei Überwachungsdruck **335**
 OLG Dresden, Beschluss vom 16.05.2023 – 4 U 2490/22
 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Susanne Tank, Hannover)

Immobilien

Mit Verjährung des Anspruchs auf Beseitigung der Störung erlischt die Dienstbarkeit! **336**
 BGH, Urteil vom 20.01.2023 – V ZR 65/22
 (RA und Notar, FA für Bau- und Architektenrecht,
 FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Thomas Wagner, Syke (Barrien))

Feuchtigkeit im Keller bei altem, unsaniertem Haus kein Mangel **337**
 OLG Schleswig, Beschluss vom 16.03.2023 – 7 U 198/22
 (Prof. Dr. Dr. Herbert Grziwotz, Regen)

Abbruch von Vertragsverhandlungen: Anspruch auf Ersatz vergeblicher Aufwendungen? **338**
 LG Wuppertal, Urteil vom 03.03.2023 – 6 O 101/22
 (RA Pascal Alt, München)

Vollziehung eines „günstigen“ Grundstücksgeschäfts wird einstweilig eingestellt	339
LG Lübeck, Urteil vom 07.12.2022 – 3 O 234/22 (RA Kai Linnemannstöns, Hamburg)	
Prozessuales	
<hr/>	
Löschungsanspruch gegen Wohnungsgrundbucheintragung: Wer ist passivlegitimiert?	340
BGH, Urteil vom 20.01.2023 – V ZR 65/22 (RA und Notar, FA für Bau- und Architektenrecht, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Thomas Wagner, Syke (Barrien))	
Schweigen ist kein Grund zur Klageerhebung!	341
OLG Düsseldorf, Beschluss vom 07.12.2022 – 24 W 39/22 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FAin für Familienrecht Dr. Filiz Sütcü, München)	
Einschreitensanspruch des Sondereigentümers gegen eigene WEG?	342
OVG Thüringen, Beschluss vom 11.01.2023 – 1 EO 348/22 (RA Dr. Henrik Kirchhoff, Hamburg, und RAin Carlotta Zimmermann, LL.B., Hamburg)	
Bei einer Vermietermehrheit ist die Mieterhöhungsklage einheitlich zu erheben!	343
LG Berlin, Beschluss vom 25.04.2023 – 67 S 223/20 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Kai-Uwe Agatsy, Berlin)	
WEG-Verwalter als Versicherungsnehmer: Keine Klagebefugnis des Sondereigentümers	344
LG Ingolstadt, Urteil vom 14.02.2023 – 21 O 3045/21 (RA Ulrich A. Nastold, Bergheim)	