

# 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)

<b>Mitgefangen, mitgehangen: Drogendealender Sohn ist Kündigungsgrund!</b>	<b>317</b>
LG München I, Beschluss vom 03.07.2022 – 14 T 7020/22 (RA Norbert Eisenschmid, Berlin)	
<b>Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Prozess: Sachverständigengutachten sticht!</b>	<b>318</b>
AG Siegburg, Urteil vom 29.08.2022 – 123 C 60/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael Krolla, Bingen)	
<b>Todesdrohung rechtfertigt fristlose Kündigung!</b>	<b>319</b>
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)	
<b>„Fette Proletenhausfrau“ rechtfertigt fristlose Kündigung ohne Abmahnung!</b>	<b>320</b>
AG München, Urteil vom 15.06.2022 – 461 C 6326/21 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Daniela Geue, Berlin)	
<b>Nachbarschaft in Aufruhr: Kölner Gericht setzt Trinkgelage-Teilnehmer vor die Tür!</b>	<b>321</b>
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))	
<b>Gewerberaummiete</b>	
<hr/>	
<b>Abgrenzung von Gewerberaum-/Wohnraummietverhältnis bei gemischter Nutzung</b>	<b>322</b>
KG, Urteil vom 28.04.2022 – 8 U 201/21 (RiLG Dr. jur. Dr. phil. Andrik Abramenko, Idstein-Walsdorf)	
<b>Minderungsrecht bei öffentlich-rechtlichen Beschränkungen?</b>	<b>323</b>
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)	
<b>Nichtabhilfe durch den Vermieter kann wichtiger Grund zur außerordentlichen Kündigung sein!</b>	<b>324</b>
OLG Dresden, Urteil vom 25.01.2023 – 5 U 1239/22 (RA Dr. Eberhard Rößler, Stuttgart)	
<b>Verwirkung einer Betriebskostennachforderung im Gewerberaummietrecht</b>	<b>325</b>
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)	
<b>Darlegungslast bei Verdachtskündigung des Vermieters</b>	<b>326</b>
LG Potsdam, Urteil vom 21.02.2023 – 52 O 6/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Julian R. Urban, Berlin)	
<b>Sonderkündigungsrecht entfällt nur bei Bagatellmodernisierungsmaßnahmen!</b>	<b>327</b>
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)

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