

IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

2/2024

19. Jahrgang · Februar 2024
Seiten 43-84

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

Rechtsprechung

Wohnraummiete

Trotz Rechtswahlklausel kann deutsches Mietrecht anwendbar sein!	43
BGH, Urteil vom 29.11.2023 – VIII ZR 7/23 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
Kündigung: Unwahre Prozesserkklärungen rechtfertigen nur ausnahmsweise Kündigung	44
BGH, Urteil vom 25.10.2023 – VIII ZR 147/22 (RiAG a. D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)	
Wartung heißt nicht Erneuerung!	45
LG Berlin, Beschluss vom 16.02.2023 – 63 S 249/22 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Ramm, Hamburg)	
Verstoß gegen Informationsobliegenheit: Endgültiger Anspruchsverlust für zwei Jahre!	46
LG Berlin, Beschluss vom 29.12.2022 – 64 S 254/22 (RAin Sina Stemann, Hamburg)	
Schlechter Übergabezustand ist kein Mangel!	47
LG Hanau, Beschluss vom 28.09.2023 – 2 S 94/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Carl M. Mang, Mag. jur., Lindau (Bodensee))	
Vorratskündigung ist unzulässig?	48
LG München I, Urteil vom 15.03.2023 – 14 S 14047/22 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Ramm, Hamburg)	
Was genau ist unter einer Hausfriedensstörung zu verstehen?	49
LG Saarbrücken, Beschluss vom 12.05.2023 – 10 S 3/23 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verkehrsrecht Ralf Schulze Steinen, Karlsruhe)	
Veralteter Mietspiegel genügt nicht als Begründung für Mieterhöhung!	50
AG Hamburg, Urteil vom 13.01.2023 – 49 C 299/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Andreas Reng, München)	

Modernisierungsmieterhöhung trotz Mietpreisbremse	51
AG Charlottenburg, Urteil vom 09.06.2023 – 209 C 29/22 (RA und Notar, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Andreas C. Brinkmann, Hannover)	
Ohne Nutzungswillen keine Eigenbedarfskündigung	52
AG Berlin-Mitte, Urteil vom 15.03.2023 – 21 C 50/23 (RA Hinrich Drude, Lübeck-Travemünde)	
Wegfall vereinbarter Gegenleistung beim atypischen Mietvertrag lässt nachträglich Überlassungsinteresse entfallen!	53
AG Torgau, Urteil vom 29.09.2023 – 6 C 52/23 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Kai-Uwe Agatsy, Berlin)	
Kaution hat Verwertungs- und nicht nur Sicherungsfunktion	54
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 02.03.2023 – 913 C 32/23 (RiAG Dr. Jochen Neumann, LL.M., Monschau)	
Gewerberaummiete	
<hr/>	
„Ja, ich will (den Umbau)!“ – Formfrei möglich!	55
KG, Urteil vom 06.11.2023 – 8 U 10/23 (RA Martin Butzmann, Düsseldorf)	
Anspruch auf Auszahlung von Betriebskosten ist keine Entgeltforderung	56
OLG Dresden, Urteil vom 30.08.2023 – 5 U 547/23 (RA und FA für Steuerrecht Johannes Hofele, Berlin)	
Schriftformverstoß durch mündliche Zusatzvereinbarung	57
LG Düsseldorf, Urteil vom 11.05.2023 – 21 O 20/23 (RA und Notar, FA für Verwaltungsrecht Prof. Dr. Stefan Pützenbacher, Frankfurt a.M.)	
Centerwerbung-Vertrag bleibt auch in der Pandemie unangepasst bestehen	58
LG Lübeck, Urteil vom 07.07.2023 – 3 O 125/22 (RA Dr. Rainer Burbulla, Düsseldorf)	
Ausschluss mit Betriebskostennachforderungen bei verschuldeter Verspätung!	59
LG Hamburg, Urteil vom 06.10.2023 – 418 HKO 32/23 (RA und FA für Bau- und Architektenrecht Thomas Käseberg, Leipzig)	
Untermieter hat keinen Anspruch auf Versorgungsgüter!	60
AG Zossen, Beschluss vom 02.06.2023 – 2 C 81/23 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Svenja Riedling, Heidelberg)	
Mietrecht	
<hr/>	
Störung der Geschäftsgrundlage: Kündigung ist Ultima Ratio!	61
BGH, Urteil vom 11.10.2023 – XII ZR 87/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund)	

Wohnungseigentum

Vorschuss-Beschluss: „Genehmigung“ als Festlegung der Vorschüsse zu verstehen!	62
BGH, Beschluss vom 25.10.2023 – V ZB 9/23 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
Zugang zum Garten über Sondernutzungsfläche?	63
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 07.09.2023 – 2-13 S 98/21 (VizePräsLG a. D. Hans-Joachim Weber, Konstanz)	
Keine Vermietung eines Wohnungseigentums zu Filmaufnahmen mit großem Filmteam	64
LG Dresden, Urteil vom 14.04.2023 – 2 S 291/22 (RiAG a. D. Dr. Olaf Riecke, Hamburg)	
Kein Vermögensbericht – keine Entlastung!	65
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 09.11.2023 – 2-13 S 3/23 (RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)	
Änderung der Teilungserklärung zur Neuaufteilung	66
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 27.01.2023 – 980a C 15/22 WEG (VizePräsLG a. D. Hans-Joachim Weber, Konstanz)	
Umlageschlüssel der Teilungserklärung gilt!	67
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 12.05.2023 – 980b C 22/22 WEG (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Alexander Herbert, Offenbach)	
Kosten für Installation einer Photovoltaikanlage über Erhaltungsrücklage finanzierbar?	68
AG Mülheim a.d.R., Urteil vom 25.10.2023 – 13 C 1169/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Martin Winkelmann, Essen)	
Anfechtung eines vorbereitenden Beschlusses zur Errichtung von Photovoltaikanlagen	69
AG Berlin-Mitte, Urteil vom 30.11.2023 – 29 C 10/23 WEG (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Julian R. Urban, Berlin)	
Auch der Mehrheitseigentümer darf bei der Verwalterbestellung mitstimmen!	70
AG München, Urteil vom 15.11.2023 – 1295 C 16480/22 WEG (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Bau- und Architektenrecht Dr. David Greiner, Tübingen)	
Die Umsetzung der DSGVO ist bloße Grundleistung des Verwalters!	71
AG München, Urteil vom 07.06.2023 – 1292 C 17051/22 WEG (RAin Dr. Meike Klüver, Hamburg)	
Eigenmächtige Entnahme nicht fälliger Verwaltervergütung erfüllt Tatbestand der Untreue!	72
AG Köln, Urteil vom 24.07.2023 – 202 C 6/23 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Erbrecht Sascha Christian Federenko, LL.M., Köln)	
Verwaltervergütung trotz Abberufung!	73
AG Frankfurt/Main, Urteil vom 13.04.2023 – 33 C 3478/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Olaf Linke, Berlin)	

Immobilien

Eine Pfütze, zwei Ursachen und viel Arglist ... 74

BGH, Urteil vom 27.10.2023 – V ZR 43/23
(RA Martin Butzmann, Düsseldorf)

Bezeichnung als „Wohnung“ im Kaufvertrag ist keine Beschaffenheitsvereinbarung 75

OLG Frankfurt, Beschluss vom 31.10.2023 – 6 U 210/22
(Prof. Dr. Dr. Herbert Grziwotz, Regen)

Versicherungen

Deckt eine „Sorglos-Hausratversicherung“ alle Hotelkosten ab? 76

OLG Saarbrücken, Urteil vom 08.09.2023 – 5 U 64/22
(RA Ulrich A. Nastold, Bergheim)

Öffentliches Recht

Gesundheitsgefahr durch Legionellen und Pflichten des Gebäudeeigentümers 77

OVG Thüringen, Beschluss vom 12.07.2023 – 3 ZKO 599/19
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht,
FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)

Prozessuales

Vorschuss-Beschluss: Aktuelles zur Berechnung der Beschwer! 78

BGH, Beschluss vom 25.10.2023 – V ZB 9/23
(RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)

Gericht darf bei substantiierten Einwendungen nicht einfach Mietspiegel anwenden 79

VerfGH Berlin, Beschluss vom 21.06.2023 – VerfGH 189/21
(Ri Dr. Jochen Neumann, LL.M., Aachen)

Gebührenstreitwert bei Instandsetzungsklage: Störungsbedingter Wertverlust! 80

KG, Beschluss vom 25.10.2023 – 10 W 181/23
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael Krolla, Bingen)

Keine Umdeutung eines falsch bezeichneten Rechtsmittels bei Anwaltszwang 81

OVG Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 04.09.2023 – 1 LZ 271/23
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht,
FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)

Beschlussersetzungsklage: Fassung des Klageantrags, wenn es kein Ermessen gibt 82

AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 03.04.2023 – 980a C 29/22 WEG
(RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)

Steuerrecht

Bei Vermietung von Wohnungen über 250 qm ist Vorliegen einer Liebhaberei zu prüfen 83

BFH, Urteil vom 20.06.2023 – IX R 17/21
(RiFG a. D. Dr. Winfried Eggers, Köln)

Grundsteuererlass bei Leerstand: Inserate in Immobilienportalen notwendig! 84

VG Koblenz, Urteil vom 17.10.2023 – 5 K 350/23
(RiFG a. D. Dr. Winfried Eggers, Köln)