

IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

4/2024

19. Jahrgang · April 2024
Seiten 131-176

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

Steuerrecht

GrSt-Bundesmodell: BFH soll über Rechtmäßigkeit entscheiden – 131

Signalwirkung für Ländermodelle?

(Dipl.-Finw. (FH), Thomas Rennar, Hannover, und RA und FA für Steuerrecht
Dr. Dario Arconada Valbuena, LL.M., Hannover)

Rechtsprechung

Wohnraummiete

Unwirksame Quotenabgeltungsklausel „infiziert“ Schönheitsreparaturklausel nicht! 136

BGH, Beschluss vom 30.01.2024 – VIII ZB 43/23

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Alessandro Fuschi, München)

Mieter muss fehlende Renovierung beweisen! 137

BGH, Beschluss vom 30.01.2024 – VIII ZB 43/23

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Alessandro Fuschi, München)

Fristlose Kündigung gegenüber schuldunfähigem Mieter? 138

VerfGH Sachsen, Beschluss vom 30.08.2023 – Vf. 40-IV-23 (HS)

(RA Marcus Kohlstrunk, München)

Hundehaltung: Zustimmungsvorbehalt nur bei sachlichen Kriterien wirksam 139

LG Berlin, Urteil vom 07.12.2022 – 64 S 151/22

(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,

FAin für Familienrecht Dr. Filiz Sütücü, München)

Kein zwingender Anspruch auf Mieterauswechslung bei Mietermehrheit 140

LG Berlin, Urteil vom 17.10.2023 – 67 S 83/23

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Jens Oliver Lohrengel, Bielefeld)

Anspruch auf Untervermietung nach Auszug eines Mitmieters? 141

LG Berlin II, Urteil vom 09.01.2024 – 67 S 184/23

(RA Ramon Danner, Aschheim)

Versuchter Prozessbetrug rechtfertigt nicht unbedingt Kündigung!	142
LG Berlin, Urteil vom 08.11.2023 – 64 S 31/23 (RiAG a. D. Dr. Olaf Riecke, Hamburg)	
Eigenbedarf bei Vertragsschluss bereits absehbar: Kündigung unwirksam	143
LG Hannover, Urteil vom 15.02.2023 – 7 S 66/22 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Daniela Geue, Berlin)	
Erleichterte Kündigung im Zweiparteienhaus: Nicht bei Gelegenheitsnutzung	144
LG Hanau, Urteil vom 15.11.2023 – 2 S 107/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Familienrecht Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe)	
Unklare Mieterückstände führen zur Unwirksamkeit der Kündigung!	145
LG Heidelberg, Urteil vom 22.06.2023 – 5 S 3/23 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Daniela Geue, Berlin)	
Wohnwertverbessernde Mietermodernisierung rechtfertigt keine Kündigung!	146
LG Berlin, Urteil vom 08.11.2023 – 64 S 31/23 (RiAG a. D. Dr. Olaf Riecke, Hamburg)	
„Miete für die Wohnung“ + „Miete für Stellplatz“ ≠ „Miete für Wohnung mit Stellplatz“	147
AG Koblenz, Urteil vom 25.01.2024 – 142 C 1732/23 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Sozialrecht, FA für Medizinrecht Maik Fodor, Friedrichshafen)	
Ortsübliche Vergleichsmietenbestimmung im selbständigen Beweisverfahren ist unzulässig!	148
AG Hamburg, Beschluss vom 16.01.2024 – 49 H 3/23 (RAin Dr. Meike Klüver, Hamburg)	
Trotz Ukraine-Kriegs: Keine nachträgliche Anpassung der Vorauszahlung	149
AG Köln, Urteil vom 11.12.2023 – 203 C 73/23 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Ramm, Hamburg)	
Heizkostenabrechnung fehlt: Betriebskostenabrechnung (ggf. nur insoweit) unwirksam	150
AG Dresden, Urteil vom 31.03.2023 – 147 C 3768/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht H.-J. Binder, Darmstadt)	
Fehlbelegte Sozialwohnung ist Kündigungsgrund	151
AG Frankfurt/Main, Urteil vom 24.11.2023 – 33 C 2124/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Sozialrecht, FA für Medizinrecht Maik Fodor, Friedrichshafen)	
Gewerberaummiete	
Vermieter muss Mietobjekt in genehmigungsfähigem Zustand übergeben	152
KG, Urteil vom 23.03.2023 – 8 U 172/21 (RA Maximilian A. Müller, Landau)	
Rechtsnachfolger trifft keine Räumungspflicht trotz weitergeführten Mietvertrags!	153
LG Trier, Urteil vom 07.12.2022 – 5 O 214/22 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Svenja Riedling, Heidelberg)	

Schloss muss vor Geltendmachung von Schadensersatz ausgetauscht sein!	154
AG Stuttgart, Urteil vom 08.12.2023 – 31 C 1969/23 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Svenja Riedling, Heidelberg)	
Pacht	
Vorzeitige Rückgabe der Pachtsache schließt Ersatzansprüche des Pächters aus!	155
KG, Beschluss vom 26.10.2023 – 8 U 94/22 (RA Dr. Eberhard Rößler, Stuttgart)	
Wohnungseigentum	
Grundlegende Umgestaltung: Wann liegt sie vor?	156
BGH, Urteil vom 09.02.2024 – V ZR 33/23 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
Gestattungsbeschluss: Prüfungsprogramm für die Anfechtungsklage	157
BGH, Urteil vom 09.02.2024 – V ZR 33/23 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
WEG-Verwalter muss Bauarbeiten wie ein Bauherr überwachen!	158
BGH, Urteil vom 26.01.2024 – V ZR 162/22 (RA und FA für Bau- und Architektenrecht Dr. Achim Olrik Vogel, München)	
Wie haftet der WEG-Verwalter bei pflichtwidriger Überzahlung?	159
BGH, Urteil vom 26.01.2024 – V ZR 162/22 (RA und FA für Bau- und Architektenrecht Dr. Achim Olrik Vogel, München)	
Wäschelüften geht in Ordnung!	160
LG Karlsruhe, Beschluss vom 04.12.2023 – 11 S 85/21 (RA Walter Möhrle, Mannheim)	
Änderung des Kostenverteilungsschlüssel nur durch ausdrücklichen Beschluss	161
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 07.12.2023 – 2-13 S 27/23 (VizePräsLG a. D. Hans-Joachim Weber, Konstanz)	
Sanierungskostenverteilung – häufig komplex	162
LG Itzehoe, Urteil vom 12.05.2023 – 11 S 14/22 (VorsRiLG Dr. Frank Zschieschack, Schwalbach)	
Schadensersatz in einem Altfall: Wer haftet?	163
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 06.10.2023 – 2-13 S 109/22 (RiAG a. D. Dr. Olaf Riecke, Hamburg)	
Wo und wie hat die Einsicht in die Eigentümerliste zu erfolgen?	164
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 20.01.2023 – 980b C 26/22 WEG (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Matthias Seiler, Augsburg)	
Einladung zur Eigentümerversammlung durch den Verwalter nach Ablauf der Bestellung?	165
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 04.09.2023 – 980b C 24/23 WEG (VorsRiLG Dr. Johannes Hogenschurz, Köln)	

Keine Entlastung des Verwalters bei unklaren Kosten	166
AG Kassel, Urteil vom 29.06.2023 – 800 C 3190/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Strafrecht Guido Jacobs, Aachen)	
Anforderungen an Beschluss für Wanddurchbohrungen?	167
AG München, Urteil vom 01.06.2023 – 1293 C 13203/22 WEG (VorsRiKG a. D. Dr. Lothar Briesemeister, Berlin)	
Immobilien	
Fernwärme: Kein Eintritt der WEG in Versorgungsvertrag aus der Bauphase	168
OLG Hamburg, Urteil vom 06.04.2023 – 15 U 96/21 (RA Dr. Lorenz Zabel, Friedrichsdorf)	
Öffentliches Recht	
Datenschutzverstoß des Vermieters schon bei Fahrlässigkeit eines Angestellten bußgeldbewehrt	169
EuGH, Urteil vom 05.12.2023 – Rs. C-807/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dariusch Bayat, Wiesbaden)	
Fremdenbeherbergung oder Wohnen?	170
VGH Bayern, Beschluss vom 20.11.2023 – 12 ZB 21.2188 (RA Dr. Henrik Kirchhoff, Hamburg, und RAin Carlotta Zimmermann, LL.B., Hamburg)	
Umwandlung eines Wohnhauses in eine Arbeiterunterkunft ist Zweckentfremdung	171
VG München, Beschluss vom 20.06.2023 – 8 S 23.1308 (RA und FA für Verwaltungsrecht Dr. Helmut Redeker, Bonn)	
Prozessuales	
BVerfG zu Videoverhandlung – es geht doch!	172
BVerfG, Beschluss vom 15.01.2024 – 1 BvR 1615/23 (VorsRiLG Dr. Frank Zscheschack, Schwalbach)	
Anfechtung eines Abrechnungsbeschlusses: Beschwer des Klägers bei Abweisung?	173
BGH, Beschluss vom 09.11.2023 – V ZB 67/22 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FAin für Familienrecht Dr. Filiz Sütçü, München)	
WEG-Sache, wenn Nachbargrundstück einem Mitglied gehört?	174
BayObLG, Beschluss vom 14.06.2023 – 102 AR 21/23 (RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)	
Verwalterbestellung im Wege einstweiliger Verfügung? Hurry up! Don't be long!	175
LG Karlsruhe, Urteil vom 01.12.2023 – 11 S 12/23 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
Verwalter, übernehmen Sie!	176
AG Neustadt/Weinstraße, Urteil vom 28.09.2022 – 4 C 201/21 (VizePräsLG a. D. Hans-Joachim Weber, Konstanz)	