

# IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

**7/2024**

19. Jahrgang · Juli 2024  
Seiten 267-310

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

**Danksagung an RA Thomas Hannemann** **267**

### Gewerberaummiete

---

**Die Schriftformproblematik in der Gewerberaummiete und das lange Warten auf den Abschluss des Reformprozesses** **268**

(RiAG Dr. Jochen Neumann, LL.M., Jülich)

## Rechtsprechung

### Wohnraummiete

---

**Kein vorübergehender Gebrauch (mehr) nach mehreren Vertragsverlängerungen** **274**

LG Berlin, Urteil vom 13.09.2023 – 67 S 51/22

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Niki Ruge, Buchholz)

**Unwirksamkeit einer Staffelmietvereinbarung während des Förderzeitraums!** **275**

LG Berlin II, Beschluss vom 12.02.2024 – 67 S 291/23

(RAin Sina Stemann, Hamburg)

**Keine Mietpreisbremse bei „umfassender“ Modernisierung** **276**

LG Berlin, Urteil vom 13.12.2023 – 64 S 210/21

(RA und Notar, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Andreas C. Brinkmann, Hannover)

**Unzulässige Umlage von Nebenkosten begründet die teilweise Unwirksamkeit!** **277**

LG Bochum, Urteil vom 26.05.2023 – 9 S 123/22

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Kai-Uwe Agatsy, Berlin)

**Mietminderung trotz Verschuldens des Mieters (hier: Küchenbrand infolge Fahrlässigkeit)?** **278**

LG Würzburg, Beschluss vom 10.05.2023 – 44 S 119/23

(RA Ulrich A. Nastold, Bergheim)

**Unbefugte Gebrauchsüberlassung führt zur Kündigung!** **279**

LG Hamburg, Beschluss vom 13.10.2023 – 311 S 25/23

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Sozialrecht, FA für Medizinrecht Maik Fodor, Friedrichshafen)

<b>Erlaubnis zur Untervermietung muss nicht sofort nach Entstehen eines berechtigten Interesses beantragt werden</b>	<b>280</b>
AG Stuttgart, Urteil vom 12.10.2023 – 31 C 1566/23 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Nele Rave, Frankfurt a.M.)	
<b>Mietpreisbremse und die Überlassung zum nur vorübergehenden Gebrauch</b>	<b>281</b>
AG Berlin-Mitte, Urteil vom 25.01.2024 – 6 C 45/23 (RA Pascal Alt, München)	
<b>Bei unklaren Vermieter-AGB für Betriebskosten: Im Zweifel Pauschale statt Vorauszahlung!</b>	<b>282</b>
AG Düsseldorf, Urteil vom 06.05.2024 – 37 C 285/23 (RAin Dr. Meike Klüver, Hamburg)	
<b>Über 20% Kaufpreisabschlag rechtfertigt Verwertungskündigung!</b>	<b>283</b>
AG Dachau, Urteil vom 10.05.2024 – 4 C 240/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Martin Klimesch, München)	
<b>Erleichterte Kündigung: Tatsächliche Anzahl der Wohnungen entscheidend</b>	<b>284</b>
AG Stuttgart, Urteil vom 04.04.2023 – 31 C 4334/22 (RAin Sina Stemann, Hambur)	
<b>Antragstellung auf Umbau eines Einfamilienhauses zwingend für Eigenbedarfskündigung!</b>	<b>285</b>
AG Hamburg, Urteil vom 26.10.2023 – 49 C 294/22 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Ramm, Hamburg)	
<b>Ice-Bucket-Challenge für den Vermieter: Fristlose Kündigung!</b>	<b>286</b>
AG Hanau, Beschluss vom 19.02.2024 – 34 C 92/23 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Carl M. Mang, Mag. jur., Lindau (Bodensee))	
<b>Gewerberaummiete</b>	
<hr/>	
<b>Heilung eines Schriftformmangels durch Nachtragsvereinbarung?</b>	<b>287</b>
OLG Dresden, Beschluss vom 27.02.2024 – 5 U 2077/23 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund)	
<b>Bei Schriftformverstoß ist vertragliche Kündigungsfrist unbeachtlich!</b>	<b>288</b>
OLG Dresden, Beschluss vom 27.02.2024 – 5 U 2077/23 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund)	
<b>Doppelte Umsatzsteuer bei den Nebenkosten?</b>	<b>289</b>
LG Mannheim, Urteil vom 03.04.2024 – 4 S 45/23 (RA Dr. Marc Biebelheimer, Berlin)	
<b>Wohnungseigentum</b>	
<hr/>	
<b>Nur Gesamtgemeinschaft kann Rechte wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum an sich ziehen</b>	<b>290</b>
BGH, Urteil vom 23.02.2024 – V ZR 132/23 (VorsRiLG Dr. Frank Zscheschack, Schwalbach)	

<b>Beschlusses über eine Sonderumlage nur bei Nennung des Beitragsanteils hinreichend bestimmt!</b>	<b>291</b>
BGH, Urteil vom 23.02.2024 – V ZR 132/23 (VorsRiLG Dr. Frank Zschieschack, Schwalbach)	
<b>Verstoß gegen öffentliches Baurecht: Beseitigungsanspruch nur bei drittschützender Norm!</b>	<b>292</b>
BGH, Urteil vom 08.03.2024 – V ZR 119/23 (VorsRiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
<b>Zulässigkeit der Begründung eines faktischen Sondernutzungsrechts nach WEMoG!</b>	<b>293</b>
LG München I, Beschluss vom 04.07.2023 – 1 S 5214/23 WEG (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael Krolla, Bingen)	
<b>Ist das Objektprinzip (Kostenverteilung nach Sondereigentumseinheiten) gerecht?</b>	<b>294</b>
LG Karlsruhe, Urteil vom 01.09.2023 – 11 S 96/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Familienrecht Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe)	
<b>Grabsteinkunstwerk im gemeinschaftlichen Ziergarten geht in Ordnung!</b>	<b>295</b>
LG Dresden, Urteil vom 19.01.2024 – 2 S 177/23 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Bau- und Architektenrecht Dr. David Greiner, Tübingen)	
<b>Ermessen bei der Beschlussfassung über eine Sonderumlage hinsichtlich des Verteilungsmodus</b>	<b>296</b>
LG Rostock, Urteil vom 16.06.2023 – 1 S 109/22 (VizePräsLG a. D. Hans-Joachim Weber, Konstanz)	
<b>Keine generelle Beschränkung der Redezeit in Eigentümerversammlung auf drei Minuten!</b>	<b>297</b>
AG Schwarzenbek, Urteil vom 28.06.2023 – 2 C 385/22 WEG (RiAG Thomas Pöpel, Datteln)	
<b>Keine Einschränkung des Einsichtsrechts in Verwaltungsunterlagen durch Beschluss!</b>	<b>298</b>
AG Schwarzenbek, Urteil vom 28.06.2023 – 2 C 385/22 WEG (RiAG Thomas Pöpel, Datteln)	
<b>WEG-Umlaufbeschluss: Mehrheit genügt nur, wenn auch dies zuvor beschlossen worden ist</b>	<b>299</b>
AG München, Urteil vom 02.10.2023 – 1291 C 650/23 WEG (VorsRiKG a. D. Dr. Lothar Briesemeister, Berlin)	
<b>Kein Verzeihungsermessen, wenn in Zukunft keine Besserung zu erwarten ist!</b>	<b>300</b>
AG Schwarzenbek, Urteil vom 28.06.2023 – 2 C 385/22 WEG (RiAG Thomas Pöpel, Datteln)	
<b>Sowieso-Beschlüsse halten Anfechtungen aus formellen Gründen stand</b>	<b>301</b>
AG Dortmund, Urteil vom 31.05.2023 – 514 C 25/21 (RA Dr. Andreas Neumann, Zürich)	

## Nachbarrecht

---

### **Schadensersatz für zerstörten Baum: Es kann teuer werden!** 302

OLG Frankfurt, Urteil vom 06.02.2024 – 9 U 35/23  
(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Susanne Tank, Hannover)

## Immobilien

---

### **Grundstückskaufvertrag: Kein Gewährleistungsausschluss wegen möglicher Asbestbelastung?** 303

LG Lübeck, Urteil vom 18.01.2024 – 14 S 41/23  
(RA Hinrich Drude, Lübeck-Travemünde)

## Öffentliches Recht

---

### **Nochmals: Schottergärten müssen weg!** 304

VG Minden, Urteil vom 27.07.2023 – 1 K 6952/21  
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Martin Klimesch, München)

### **Einwendungen gegen eine Baugenehmigung durch einzelne Miteigentümer unbeachtlich** 305

VG Freiburg, Beschluss vom 07.08.2023 – 6 K 1728/23  
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)

## Rechtsanwälte und Notare

---

### **Unprofessionelles Kanzleimanagement ist keine „technische“ Unmöglichkeit!** 306

BGH, Beschluss vom 14.03.2024 – V ZB 2/23  
(RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)

### **Neue beA-Karte statt Entsperrung: Keine Ersatzeinreichung bei Bedienfehler?** 307

BGH, Beschluss vom 17.01.2024 – XII ZB 88/23  
(RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)

## Prozessuales

---

### **Veräußerungszustimmung durch „die übrigen Wohnungseigentümer“: Klagegegner?** 308

BGH, Urteil vom 22.03.2024 – V ZR 141/23  
(VorsRiLG Dr. Johannes Hogenschurz, Köln)

### **Keine Abstandnahme von Beschlussumsetzung im Anfechtungsprozess?** 309

LG Karlsruhe, Urteil vom 20.07.2023 – 11 S 82/22  
(VorsRiLG Dr. Johannes Hogenschurz, Köln)

### **Eilrechtsschutz vor Bindungswirkung eines Mehrheitsbeschlusses (Gebrauchsentzug)** 310

AG Königstein, Urteil vom 21.12.2023 – 21 C 833/23 WEG  
(RA Dr. Andreas Neumann, Zürich)