IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

2/2017
12. Jahrgang · Februar 2017
Seiten 45–86

Herausgegeben von:
Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilen im Deutschen Anwaltverein

Redaktionsbeirat:
RAin Ruth Breiholdt, Hamburg
RAin Henrike Butenberg, München
RAin Wiebke Först, Neuss

Rechtsprechung

Wohnraummiete

Mietervorkaufsrecht bei Einzug während der Gründungsphase von Wohnungseigentum? **45**
BGH, Urteil vom 07.12.2016 - VIII ZR 70/16 (Arnold Lehmann-Richter)

Miete rechtzeitig gezahlt? Auf den Überweisungszeitpunkt kommt es an! **46**
BGH, Urteil vom 05.10.2016 - VIII ZR 222/15 (Olaf Riecke)

Kündigung: Eigenbedarf der GbR für Angehörige eines Gesellschafters zulässig **47**
BGH, Urteil vom 14.12.2016 - VIII ZR 232/15 (Ulf Börstinghaus)

Verstoß gegen Anbietpflicht macht Eigenbedarfskündigung nicht unwirksam! **48**
BGH, Urteil vom 14.12.2016 - VIII ZR 232/15 (Ulf Börstinghaus)

Schadensersatz: Umfang der Haftung bei unbegründeter einstweiliger Verfügung **49**
BGH, Urteil vom 13.10.2016 - IX ZR 149/15 (Ulf Börstinghaus)

Energiedienstleister haftet gegenüber Vermieter! **50**
KG, Urteil vom 01.07.2016 - 14 U 23/15 (Stefan Pützenbacher)

Tägliches Stoßlüften: Mehr als sechs Lüftungsvorgänge sind unzumutbar! **51**
LG Berlin, Urteil vom 15.04.2016 - 65 S 400/15 (Maik Fodor)

Mieterhöhungsverlangen: Anwendbarkeit des Widerrufsrechts für Fernabsatzverträge? **52**
LG Berlin, Urteil vom 14.09.2016 - 18 S 357/15 (Nele Rave)

Mieter darf auch am Mietobjekt die Originalbelege einsehen! **53**
LG Kempten, Urteil vom 16.11.2016 - 53 S 740/16 (Konrad H.J. Discher)

Mieter müssen keine Termine mit Vertragspartnern des Vermieters vereinbaren! **54**
LG Berlin, Urteil vom 11.08.2016 - 65 S 202/16 (H.-J. Binder)

„Scheißdeutsche“ ist kein Kündigungsgrund! **55**
LG Berlin, Urteil vom 19.07.2016 - 18 S 330/15 (Andrik Abramenko)

Rechtsprechung

Eigenbedarf: Desinteressierter Mieter hat keinen Anspruch auf eine Ersatzwohnung **56**
LG Berlin, Urteil vom 01.12.2016 - 67 S 323/16 (Harald Büring)

Mieter können Baumaßnahmen durch einstweilige Verfügung zeitlich einschränken! **57**
AG Bremen, Urteil vom 23.06.2016 - 6 C 186/16 (Dominik Leppersjohann)

Unzureichende Auskunft über Legionellen-Befall: Welche Kündigung ist gerechtfertigt? **58**
AG Hersbruck, Urteil vom 04.02.2016 - 11 C 146/15 (Claudia Gottschlich)

Gewerberaummiete

Voraussetzungen des Einwands rechtmäßigen Alternativverhaltens durch den Vermieter **59**
BGH, Urteil vom 02.11.2016 - XII ZR 153/15 (Marc Biebelheimer)

Keine Mietzahlungsverpflichtung des Gewerberaummieters bei verzögerter Fertigstellung eines Geschäftszentrums! **60**
KG, Urteil vom 21.11.2016 - 8 U 121/15 (Christian Luckey)

Betriebskostenvorauszahlungen über Monate nicht geleistet: Vermieter kann fristlos kündigen! **61**
LG Berlin, Urteil vom 18.10.2016 - 29 O 407/15 (Marc Biebelheimer)

Wohnungseigentum

Keine „freie“ Liquiditätshilfe aus der Instandhaltungsrücklage durch WEG-Beschluss! **62**
LG München I, Urteil vom 14.07.2016 - 36 S 3310/16 WEG (Tobias Krug)

Beseitigung einer einmal beschlossenen Absperrkette: Bauliche Veränderung? **63**
LG Stuttgart, Urteil vom 31.08.2016 - 10 S 14/16 (Achim Olrik Vogel)

Bauliche Veränderungen auf dem „Grundstück des Miteigentümers“: Grenzen der Duldung **64**
LG Hamburg, Urteil vom 29.06.2016 - 318 S 102/15 (Claudia Gottschlich)

Spitzbodenflächen (Nutzflächen): Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen **65**
LG Itzehoe, Urteil vom 14.10.2016 - 11 S 3/16 (Erich J. Groß)

Kostenverteilung nach der „tatsächlich genutzten Wohnfläche“ ist nichtig! **66**
LG Frankfurt/Oder, Urteil vom 21.11.2016 - 16 S 85/16 (Christian Luckey)

Klammer Aspirant darf nicht Verwalter werden! **67**
LG Karlsruhe, Urteil vom 10.05.2016 - 11 S 41/15 (Arnim Krause)

Einsichtnahme bedeutet Einblick in vorhandene Unterlagen! **68**
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 29.06.2016 - 2-13 S 48/14 (Sascha Christian Federenko)

Kann ein späterer Wohnungskäufer noch wie ein werdender Eigentümer zu behandeln sein? **69**
AG Rosenheim, Urteil vom 26.10.2016 - 8 C 2921/15 WEG (Lothar Briesemeister)

Rechtsprechung

Bauträger

Verpflichtung zum Anbringen von Schneefanggittern in schneereichen Gebieten! **70**
OLG München, Urteil vom 06.12.2016 – 28 U 2388/16 Bau (Stefan Wenkebach)

Keine Abnahme durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft! **71**
OLG München, Urteil vom 06.12.2016 – 28 U 2388/16 Bau (Stefan Wenkebach)

Immobilien

Nicht alle Verkäufer-Angaben sind verbindlich! **72**
BGH, Urteil vom 29.06.2016 – VIII ZR 191/15 (Tobias Rodemann)

Unbefugt geparkt: Grundstückseigentümer darf abschleppen lassen! **73**
BGH, Urteil vom 11.03.2016 – V ZR 102/15 (Klaus Forster)

Fehlende Baugenehmigung indiziert noch keine Arglist! **74**
LG Köln, Urteil vom 22.11.2016 – 5 O 219/16 (Klaus Feckler)

Immobilienmakler

Maklerverträge als Fernabsatzverträge **75**
BGH, Urteil vom 07.07.2016 – I ZR 30/15 (Wolfgang Lehner)

Maklervertrag vor dem 13.06.2014 abgeschlossen: Widerrufsbelehrung erforderlich! **76**
BGH, Urteil vom 07.07.2016 – I ZR 30/15 (Wolfgang Lehner)

Verkehrswert falsch ermittelt: Schadensersatzanspruch! **77**
BGH, Beschluss vom 02.12.2015 – I ZR 47/15 (Wolfgang Lehner)

Anforderungen an den Abschluss eines Maklervertrags durch schlüssiges Verhalten **78**
OLG München, Urteil vom 12.12.2016 – 21 U 3086/15 (Detlev Fischer)

Maklerklausel im notariellen Kaufvertrag schließt Widerruf des Maklervertrags aus! **79**
LG Limburg, Urteil vom 05.08.2016 – 3 S 29/16 (Clemens Kuhn)

Öffentliches Recht

Privatgrundstück ist keine Müllhalde! **80**
VG Münster, Beschluss vom 24.08.2016 – 7 L 1222/16 (Andreas C. Brinkmann)

Prozessuales

Wohnungseigentümer beleidigt Wohnungseigentümer: WEG-Sache? **81**
BGH, Beschluss vom 17.11.2016 – V ZB 73/16 (Oliver Elzer)

Gemeinsamer Gerichtsstand gegen Wohnungseigentümer und seinen Handwerker **82**
OLG Hamm, Beschluss vom 20.10.2016 – 32 SA 63/16 (Johannes Hogenschurz)

Rechtsprechung

Rückgabe der Mietsache ist unteilbare Leistung: Keine Streitwertaddition! **83**
LG Berlin, Beschluss vom 26.09.2016 - 65 T 149/16 (Michael Kurek)

Prozesskostentragungspflicht des Verwalters **84**
LG Hamburg, Beschluss vom 24.06.2016 - 318 T 10/16 (Olaf Riecke)

Kündigung durch Anwaltsschriftsatz: Räumungsklage nach § 259 ZPO zulässig **85**
AG Pforzheim, Urteil vom 29.09.2016 - 3 C 129/16 (Ulrich C. Mettler)

Körperliche Attacken unter Wohnungseigentümern: Welches Gericht ist zuständig? **86**
AG Idstein, Urteil vom 05.09.2016 - 32 C 10/16 (Wolfgang Dötsch)

Impressum

12. Jahrgang 2017, ISSN 2190-4251

Herausgeber: Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein
Redaktion: RA Michael Mayer (V.i.S.d.P.), Claudia Ritter
Verlage: **Verlag C.H. Beck oHG,** Wilhelmstr. 9, 80801 München, Postanschrift: Postfach 400340, 80703 München, Tel.: (089) 38189-0, Fax: (089) 38189-398. Der Verlag ist oHG. Gesellschafter sind Dr. Hans Dieter Beck und Dr. h.c. Wolfgang Beck, beide Verleger in München. **id Verlag GmbH**, Harrlachweg 4, 68163 Mannheim, Tel.: 0621/12032-0, Geschäftsführer: RA Stephan Bolz, E-Mail: bolz@ibr-online.de
Service: Redaktion: Claudia Ritter, Tel.: 0621/12032-16, E-Mail: ritter@id-verlag.de; Abonnements: Gabriele Böttger, Tel.: 0621/12032-26, E-Mail: boettger@id-verlag.de; Seminare: Sandra Koden, Tel.: 0621/12032-18, E-Mail: koden@id-verlag.de; Hotline: Gabriele Böttger, Tel.: 0621/12032-26, E-Mail: boettger@id-verlag.de; Anzeigen und Beilagen: Stephan Bolz, Tel.: 0621/12032-25, E-Mail: bolz@ibr-online.de; Fax: 0621/28383
Erscheinungsweise: Jeweils zum Monatsanfang - insgesamt 12 Ausgaben pro Jahr.
Bezugspreis: Einzelheft: 8,50 EUR zzgl. MwSt. (derzeit 7%). Jahresabonnement: 101,87 EUR zzgl. MwSt. (derzeit 7%); für Abonnenten der Zeitschrift IBR und/oder des Online-Dienstes ibr-online 75,60 zzgl. MwSt. (derzeit 7%). Zu Beginn eines Kalenderjahrs bzw. bei Einrichtung eines Abonnements werden Jahresrechnungen erstellt, die bei Erhalt auszugleichen sind.
Hinweis: Aufgrund eines Rahmenabkommens mit dem Deutschen Anwaltverein erhalten Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien die Zeitschrift IMR kostenlos.
Abonnement-Kündigung: Sechs Wochen zum Jahresende beim id Verlag, Harrlachweg 4, 68163 Mannheim, vorliegend.
Jahresinhaltsverzeichnis und Einbanddecke: Jährlich erscheint ein umfangreiches Gesamtjahresregister (Entscheidungsregister mit Fundstellen, Inhaltsverzeichnis nach Sachgebieten). Zum Jahresende wird eine Einbanddecke für das zurückliegende Jahr zu marktüblichen Preisen angeboten. Infos unter Tel. 0621/12032-26, Bestellung www.imr-online.de/IMR-Shop oder per Fax an 0621/28383.
Bankverbindung: Commerzbank AG Mannheim, IBAN: DE06 6708 0050 0688 7521 00, BIC: DRESDEFF670
Urheber- und Verlagsrechte: Alle in dieser Zeitschrift veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt., Das gilt auch für die veröffentlichten Leitsätze, soweit es sich nicht um amtliche Leitsätze handelt., Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und öffentlichen Einrichtungen., Kein Teil dieser Zeitschrift darf - auch außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes - ohne schriftliche Genehmigung der Verlage in irgendeiner Form - durch Fotokopie, Mikrofilm oder anderen Verfahren - reproduziert oder in eine von Maschinen, insbesondere von Datenverarbeitungsanlagen, verwendbare Sprache übertragen werden.
Manuskripte: Beiträge sind per E-Mail an die Verlagsredaktion (ritter@id-verlag.de) zu senden. Der Verlag haftet nicht für Manuskripte, die unverlangt eingereicht werden. Mit der Annahme zur Veröffentlichung überträgt der Autor dem Verlag das ausschließliche Verlagsrecht für die Zeit bis zum Ablauf des Urheberrechts. Eingeschlossen sind insbesondere auch das Recht zur Herstellung elektronischer Versionen und zur Einspeicherung in Datenbanken sowie das Recht zu deren Vervielfältigung online oder offline ohne zusätzliche Vergütung.
Satz: WEGA Werbeagentur GmbH, 68159 Mannheim
Druck: Druckhaus Nomos, 76547 Sinzheim

Abkürzungsbeispiel für Zitate:
BGH, IMR 2017, 38

Für unaufgefordert eingesandte Beiträge wird keine Gewähr übernommen. Die Kürzung von Beiträgen aus technischen Gründen bleibt der Redaktion vorbehalten. Die mit *) gekennzeichneten Leitsätze stellen amtliche Leitsätze dar.