

IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

4/2017

12. Jahrgang · April 2017
Seiten 129–170

Herausgegeben von:

Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

Redaktionsbeirat:

RAin Ruth Breiholdt, Hamburg

RAin Henrike Butenberg, München

RAin Wiebke Först, Neuss

Rechtsprechung

Wohnraummiete

Abrechnungsfrist für Betriebskosten bei vermieteter Eigentumswohnung?	129
BGH, Urteil vom 25.01.2017 – VIII ZR 249/15 (Hubert Blank)	
Vermieter darf Fliesenboden nicht durch Holzboden ersetzen!	130
LG Berlin, Urteil vom 07.09.2016 – 65 S 315/15 (Ramon Danner)	
Duschen im Stehen kann vertragswidrig sein!	131
LG Köln, Urteil vom 24.02.2017 – 1 S 32/15 (Klaus Feckler)	
Berechnung Mietrückstand: Sind Betriebskostennachzahlungen zu berücksichtigen?	132
LG Dessau-Roßlau, Urteil vom 29.12.2016 – 5 S 141/16 (Kristina Callsen)	
Ausschluss der Mietminderung wegen Baulärm nur bei konkreten Anhaltspunkten für bauliche Veränderungen!	133
LG München I, Urteil vom 27.10.2016 – 31 S 58/16 (Michael Sommer)	
Erhebliche Ehedifferenzen schließen Eigenbedarfskündigung des Vermieters nicht aus!	134
LG Dessau-Roßlau, Beschluss vom 07.12.2016 – 5 T 275/16 (Peter Irrgeher)	
Kurzfristige Zwischenvermietung ist trotz Eigenbedarfskündigung zulässig!	135
LG Köln, Urteil vom 29.07.2016 – 10 S 15/16 (Hinrich Drude)	
Kündigung wegen Zahlungsverzugs: Anforderung an Verpflichtungserklärung des Job-Centers	136
LG Berlin, Beschluss vom 10.01.2017 – 67 S 408/16 (Ulf Börstinghaus)	
Kündigung: Nach unberechtigten Strafanzeigen des Mieters nur unverzüglich möglich!	137
LG Dresden, Urteil vom 21.12.2016 – 4 S 304/16 (Ulf Börstinghaus)	
Kündigungsschutzklausel-Verordnung: Welche Fassung, welcher Zeitpunkt?	138
AG Charlottenburg, Urteil vom 17.08.2016 – 227 C 18/16 (Thomas Emmert)	
Garagenkündigung in einheitlichem Mietvertrag unzulässig trotz entsprechender AGB?	139
AG Schwelm, Urteil vom 16.02.2017 – 27 C 228/16 (Stefan Wintersohle)	

Rechtsprechung

Heizkörper ist nur oben warm: Werden Heizkosten zutreffend erfasst? 140
AG Hanau, Urteil vom 20.04.2016 – 37 C 393/13 (Maik Fodor)

Baumfällkosten doch nicht als Betriebskosten auf Mieter umlegbar! 141
AG Garmisch-Partenkirchen, Urteil vom 17.10.2016 – 5 C 449/16 (Alexander Jaud)

Gewerberaummiete

Auch die doppelte Schriftformklausel verhindert nicht den Schriftformverstoß! 142
BGH, Beschluss vom 25.01.2017 – XII ZR 69/16 (Robert Castor)

Begründet Vermietung von Werkwohnungen an Arbeitnehmer ein gewerbliches Zwischenmietverhältnis? 143
OLG Frankfurt, Urteil vom 23.09.2016 – 2 U 19/16 (Marc Biebelheimer)

Muss der Vermieter den neuen Mieter über eine Vornutzung des Mietobjekts als Bordell aufklären? 144
OLG Düsseldorf, Urteil vom 07.10.2016 – 7 U 143/15 (Marc Biebelheimer)

Pacht

Kündigung des Pachtvertrags wegen Verstoßes gegen Getränkebezugsvereinbarung wirksam! 145
OLG Frankfurt, Urteil vom 19.10.2016 – 2 U 89/16 (Christoph Klose)

Wohnungseigentum

Anspruch eines Wohnungseigentümers auf nachträglichen Einbau eines Personenaufzugs? 146
BGH, Urteil vom 13.01.2017 – V ZR 96/16 (Olaf Riecke)

Umlagevereinbarung zur Instandhaltung: Was gilt bei einer Instandsetzung? 147
BGH, Urteil vom 09.12.2016 – V ZR 124/16 (Oliver Elzer)

Aufopferungsanspruch: Gedeckelt durch Marktwert der Arbeitsleistung? 148
BGH, Urteil vom 09.12.2016 – V ZR 124/16 (Oliver Elzer)

Nur Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht übertragen: Kostenlast? 149
BGH, Urteil vom 28.10.2016 – V ZR 91/16 (Beate Müller)

Ist die Nutzung von Keller-Sondereigentum als Wohnung erlaubt? 150
OLG Karlsruhe, Urteil vom 28.10.2016 – 9 U 14/15 (Lothar Briesemeister)

Zweier-WEG: Eigentümer kann Erstattung verauslagter Betriebskosten verlangen 151
LG Dortmund, Urteil vom 03.02.2017 – 17 S 125/16 (Olaf Riecke)

Keine Alternativangebote bei der Wiederwahl des Verwalters! 152
LG Hamburg, Beschluss vom 16.11.2016 – 318 S 54/16 (Johannes Hogenschurz)

Mitwirkung des Verwalters bei Abstimmung zu seiner Abwahl aus wichtigem Grund 153
LG Köln, Urteil vom 07.07.2016 – 29 S 180/15 (Johannes Drabek)

Wann ist der Verwalter zur Wohngeldklage berechtigt? 154
LG Dortmund, Urteil vom 10.01.2017 – 1 S 199/16 (Johannes Hogenschurz)

Rechtsprechung

Veräußerungszustimmung bei einer Unternehmergesellschaft? 155
 LG Düsseldorf, Urteil vom 20.07.2016 – 25 S 179/15 (Andriik Abramenko)

Beschlussanfechtung wegen verspäteter Einladung möglich? 156
 LG Hamburg, Beschluss vom 16.11.2016 – 318 S 54/16 (Johannes Hogenschurz)

Keine vorschnelle Mandatierung eines Rechtsanwalts durch Verwalter! 157
 AG Frankenthal, Urteil vom 09.11.2016 – 3a C 234/16 (Wolfgang Dötsch)

Nachbarrecht

Luftwärmepumpe muss 3 m Abstand zum Nachbarn einhalten! 158
 OLG Nürnberg, Urteil vom 30.01.2017 – 14 U 2612/15 (Andreas C. Brinkmann)

Immobilien

Wie lassen sich Immobiliendarlehen wegen geänderter Musterbelehrung widerrufen? 159
 KG, Urteil vom 06.10.2016 – 8 U 228/15 (Michael Kurek)

Kein Grundbucheintrag bei offensichtlich unwirksamer Gemeinschaftsordnung! 160
 OLG Hamm, Beschluss vom 21.12.2016 – 15 W 590/15 (Mathias Finke)

Keine Kaufpreisminderung bei lediglich geduldeter Nutzung 161
 OLG Dresden, Urteil vom 25.10.2016 – 4 U 453/16 (Stefan Pützenbacher)

Hinter Maschendrahtzaun an der Grenze darf ein Sichtschutzzaun errichtet werden! 162
 LG Landshut, Urteil vom 18.01.2017 – 13 S 2208/15 (Stefan Grauer)

Stromzähler: Grundversorger muss bei Zweifeln die Funktionsfähigkeit prüfen lassen! 163
 AG Marburg, Urteil vom 16.02.2017 – 9 C 757/16 (Lorenz Zabel)

Immobilienmakler

Kein Provisionsanspruch bei Doppeltätigkeit für Vermieter und Mieter! 164
 AG Wiesbaden, Urteil vom 25.11.2016 – 91 C 2307/16 (Babo von Rohr)

Rechtsanwälte und Notare

Notarkosten: Makler als Auftraggeber? 165
 OLG Düsseldorf, Beschluss vom 10.11.2016 – 10 W 268/16 (Andreas C. Brinkmann)

Versicherungen

Kosten für erfolglosen Notdiensteinsatz als notwendige Reparaturkosten? 166
 AG Wesel, Urteil vom 05.01.2017 – 5 C 101/15 (Frank Meier)

Prozessuales

Berufung: Was gilt, wenn Berufungsantrag unter Berufungssumme beschränkt wird? 167
 BGH, Beschluss vom 10.01.2017 – VIII ZR 98/16 (Oliver Elzer)

Nachbarbauvorhaben: Wann kann ein Wohnungseigentümer dagegen klagen? 168
 VGH Bayern, Beschluss vom 24.11.2016 – 1 CS 16.2011 (Oliver Elzer)

Rechtsprechung

- Vorübergehende Mitarbeiterwohnung: Gericht am Unternehmenssitz ist zuständig!** **169**
LG Bonn, Beschluss vom 18.11.2016 – 7 O 212/16 (Harald Eimler)
- Verrechnung aller Kosten/Zahlungen = unzulässige „Mietsaldoklage“** **170**
LG Kempten, Urteil vom 22.02.2017 – 53 S 1283/16 (Wolfgang Dötsch)

Impressum

12. Jahrgang 2017, ISSN 2 190-4251

Herausgeber: Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

Redaktion: RA Michael Mayer (V.i.S.d.P.), Claudia Ritter

Verlag: 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 On-

line-Dienstes ibr-online 75,60 EUR 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 au-

ßerhalb 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, 220

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.