

# IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

**9/2016**

11. Jahrgang · September 2016  
Seiten 355-400

**Herausgegeben von:**

Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

**Redaktionsbeirat:**

RAin Ruth Breiholdt, Hamburg

RAin Henrike Butenberg, München

RAin Wiebke Först, Neuss

## Beiträge

### Wohnraummiete

---

Mietminderung wegen Großbaustelle zulässig? 355  
(Harald Büring)

## Rechtsprechung

### Wohnraummiete

---

Mieterhöhung: Urteile zur herabgesetzten Kappungsgrenze nicht verfassungswidrig 359  
BVerfG, Beschluss vom 14.04.2016 – 1 BvR 243/16 (Ulf Börstinghaus)

Mieterhöhung für Reihenendhaus auch mit Mietspiegel für Geschosswohnungen 360  
BGH, Beschluss vom 26.04.2016 – VIII ZR 54/15 (Ulf Börstinghaus)

Fristlose Kündigung bei unpünktlicher Mietzahlung durch das Jobcenter möglich! 361  
BGH, Urteil vom 29.06.2016 – VIII ZR 173/15 (Hubert Blank)

Kabelfernsehen darf nicht durch Satellitenanlage ersetzt werden! 362  
LG Kempten, Urteil vom 08.04.2016 – 52 S 2137/15 (Stefan Krettler)

Übermäßiges Rauchen ist kein vertragsgemäßes Verhalten! 363  
LG Hannover, Urteil vom 29.02.2016 – 12 S 9/13 (Claudia Gottschlich)

Rauchwarnmelder: Welche Kosten sind umlegbar? 364  
LG Hagen, Urteil vom 04.03.2016 – 1 S 198/15 (Ralf Schulze Steinen)

Große und dicke Umschläge passen nicht in den Briefkasten:  
Vermieter muss nachrüsten! 365  
AG Frankfurt/Main, Urteil vom 09.03.2016 – 33 C 3463/15 (H.-J. Binder)

Eigenbedarfskündigung wegen Betreuung/Pflege der Eltern? 366  
AG Recklinghausen, Urteil vom 03.02.2016 – 12 C 299/15 (Harald Büring)

## Rechtsprechung

Minderung wegen Lärmbelästigungen durch die Lüftungsanlage einer Shisha-Lounge? LG Berlin, Urteil vom 15.04.2016 – 63 S 223/15 (Olaf Riecke)	<b>367</b>
Mieter droht mit Abschneiden von Körperteilen: Fristlose Kündigung! LG Frankfurt/Main, Urteil vom 28.07.2015 – 2-11 S 117/15 (Maik Fodor)	<b>368</b>
Wohnungstür des Nachbarn eingeschlagen: Fristlose Kündigung! LG Berlin, Beschluss vom 12.05.2016 – 67 S 110/16 (Maik Fodor)	<b>369</b>
Beleidigung des Vermieters durch Pfleger wird Mieterin zugerechnet LG München I, Urteil vom 20.01.2016 – 14 S 16950/15 (Hans-Bernd Hülsmann)	<b>370</b>
Kündigung wegen falscher Mängelanzeige? LG München I, Urteil vom 04.05.2016 – 14 S 6582/15 (Kai Zehelein)	<b>371</b>
<b>Gewerberaummiete</b>	
Mehrjähriger Kündigungsverzicht nur bei Einhaltung der Schriftform wirksam! OLG München, Urteil vom 07.04.2016 – 23 U 3162/15 (Marian Klepper)	<b>372</b>
Änderung eines schriftlichen Mietvertrags durch mündliche Vereinbarung? KG, Urteil vom 21.01.2016 – 8 U 164/15 (Sascha Christian Federenko)	<b>373</b>
Vermieter trägt das Leerstandsrisiko! KG, Urteil vom 06.06.2016 – 8 U 40/15 (Sascha Christian Federenko)	<b>374</b>
Verteilung des Kontaminationsrisikos in der Gewerberaummiete? OLG Hamm, Urteil vom 04.05.2016 – 12 U 101/15 (Andreas C. Brinkmann)	<b>375</b>
Pflicht zum Abschluss einer Glasversicherung in AGB ist wirksam! LG Wuppertal, Urteil vom 24.05.2016 – 16 S 104/15 (Andreas C. Brinkmann)	<b>376</b>
FOC-Mietverträge: Radiusklauseln über mehr als 50 km und 5 Jahren Laufzeit unwirksam! BKartA, Beschluss vom 26.02.2015 – B1-62/13; BGH, Beschluss vom 07.06.2016 – KUZ 53/15 (Konrad H.J. Discher)	<b>377</b>
<b>Wohnungseigentum</b>	
Vereinbarungen: Auslegung geht vor Anpassung! BGH, Urteil vom 13.05.2016 – V ZR 152/15 (Oliver Elzer)	<b>378</b>
Veräußerung von einer BGB-Gesellschaft an die Gesellschafter: Verwalterzustimmung erforderlich! KG, Beschluss vom 14.06.2016 – 1 W 166/16 (Walter Möhrle)	<b>379</b>
Schuldrechtliches Sondernutzungsrecht durch Vereinbarung mit dem teilenden Eigentümer? LG Itzehoe, Urteil vom 11.03.2016 – 11 S 3/15 (Andrik Abramenko)	<b>380</b>

**Rechtsprechung**

<b>Notfallkompetenz des Verwalters bei Gasleck!</b>	<b>381</b>
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 26.04.2016 – 2-09 S 26/14 (Wolfgang Dötsch)	
<b>Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen</b>	<b>382</b>
LG Itzehoe, Beschluss vom 09.03.2016 – 11 S 79/15 (Olaf Riecke)	
<b>Mindestens drei Vergleichsangebote für die Vergabe größerer Aufträge!</b>	<b>383</b>
LG Dortmund, Urteil vom 14.06.2016 – 1 S 455/15 (Johannes Drabek)	
<b>Alteigentümer verliert Schlüssel: Muss Erwerber Austausch der Schließanlage bezahlen?</b>	<b>384</b>
LG Hamburg, Beschluss vom 10.03.2016 – 318 S 79/15 (Theo Fleßner)	
<b>Übertragung von Individualansprüchen durch Beschluss?</b>	<b>385</b>
AG Ratingen, Urteil vom 02.03.2016 – 8 C 294/15 (Hans-Joachim Weber)	
<b>Immobilien</b>	
<b>Ausübung eines Wohnungsrechts unzumutbar: Überlassung an Dritte statt Aufgabe!</b>	<b>386</b>
BGH, Urteil vom 11.03.2016 – V ZR 208/15 (Herbert Grziwotz)	
<b>Immobilienmakler</b>	
<b>Bestellerprinzip im Wohnungsvermittlungsrecht ist verfassungsgemäß!</b>	<b>387</b>
BVerfG, Beschluss vom 29.06.2016 – 1 BvR 1015/15 (Detlev Fischer)	
<b>Nur wer tatsächlich makelt, kann Mitbewerber sein!</b>	<b>388</b>
OLG München, Urteil vom 28.04.2016 – 29 U 179/16 (Wolfgang Lehner)	
<b>Bauträger insolvent: Dritthaftung des Verkäufermaklers gegenüber dem Erwerber?</b>	<b>389</b>
OLG Düsseldorf, Urteil vom 06.10.2015 – 21 U 70/15 (Detlev Fischer)	
<b>Auch Makler fallen in den Anwendungsbereich des § 16a EnEV!</b>	<b>390</b>
LG Traunstein, Urteil vom 12.02.2016 – 1 HKO 3385/15 (Babo von Rohr)	
<b>Auch Makler müssen § 16a EnEV beachten!</b>	<b>391</b>
LG München I, Urteil vom 16.11.2015 – 4 HK O 6347/15 (Johannes Hogenschurz)	
<b>Keine Maklerprovision für vermittelten Wohnungsverkauf nach Widerruf des Maklervertrags!</b>	<b>392</b>
LG Tübingen, Urteil vom 28.04.2016 – 7 O 20/16 (Hans-Otto Binder)	
<b>Provisionshinweis per SMS genügt nicht!</b>	<b>393</b>
AG Dülmen, Urteil vom 22.03.2016 – 3 C 348/15 (Wolfgang Lehner)	
<b>Öffentliches Recht</b>	
<b>Vermietung von Ferienwohnungen:</b>	
<b>Berliner Zweckentfremdungsverbot ist verfassungsgemäß!</b>	<b>394</b>
VG Berlin, Urteil vom 08.06.2016 – 6 K 103.16 (Konrad H.J. Discher)	

Rechtsprechung

Mieter ist in der Regel nicht Schuldner der Abwassergebühren! VG Greifswald, Urteil vom 21.04.2016 – 3 A 413/14 (Helmut Redeker)	395
<b>Prozessuales</b>	
Minderungsfeststellungsklage: Dreieinhalbfacher Jahresbetrag ist der Streitwert! BGH, Beschluss vom 14.06.2016 – VIII ZR 43/15 (Arnold Lehmann-Richter)	396
Neues zum Streitwert: Abberufung und Neubestellung eines Verwalters BGH, Beschluss vom 16.06.2016 – V ZR 292/14 (Beate Müller)	397
Prozesspartei muss keine ihr unbekanntem Umstände ermitteln! BGH, Beschluss vom 02.06.2016 – V ZR 223/15 (Stefan Metzger)	398
„Fortsetzungsfeststellungsklage“ im Zivilprozess? LG Frankfurt/Main, Urteil vom 26.04.2016 – 2-09 S 26/14 (Wolfgang Dötsch)	399
Vergleichswert: Erhöht er sich, wenn Mieter auf Räumungsfrist verzichtet? AG Hamburg, Beschluss vom 27.06.2016 – 25a C 44/16 (Oliver Elzer)	400

Impressum

11. Jahrgang 2016, ISSN-Nr. 2190-4251

**Herausgeber:** Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

**Schriftleitung:** RA Michael Mayer (V.i.S.d.P.), Harrlachweg 4, 68163 Mannheim, Tel.: (06 21) 12032-0, Fax: (06 21) 2 83 83, E-Mail: mayer@id-verlag.de

**Redaktion:** RA Michael Mayer, Claudia Ritter

**Service:** Redaktion Tel.: (06 21) 12032-16, Fax: (06 21) 2 83 83, E-Mail Redaktion: ritter@id-verlag.de, Internet: www.imr-online.de, Abonnements Tel.: (06 21) 12032-26, Seminare Tel.: (06 21) 12032-18, Hotline imr-online: (06 21) 12032-17, Anzeigen und Beilagen: Ingrid Vögele, Tel.: (06 21) 12032-14, E-Mail: voegele@id-verlag.de

**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.: (06 21) 12032-0, Geschäftsführer: RA Stephan Bolz.

**Erscheinungsweise:** Jeweils zum Monatsanfang – insgesamt 12 Ausgaben pro Jahr.

**Bezugspreis:** Einzelheft: 7,80 Euro zzgl. MwSt. (derzeit 7%), Jahresabonnement: 101,87 Euro zzgl. MwSt. (derzeit 7%); für Abonnenten der Zeitschrift

IBR und/oder des Online-Dienstes imr-online 75,60 Euro 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.

**Abbestellungen:** 6 Wochen zum Jahresende beim id Verlag, Harrlachweg 4, 68163 Mannheim, vorliegend.

**Einbanddecke:** Zum Jahresanfang wird für das zurückliegende Jahr eine Einbanddecke zu marktüblichen Preisen angeboten. Information unter Tel. (06 21) 12032-26, Bestellung per Fax an (06 21) 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. Dies gilt auch für die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen und ihre Leitsätze, denn diese sind geschützt, soweit sie vom Einsender oder von der Schriftleitung erarbeitet oder redigiert worden sind. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und öffentlichen Einrichtungen.

Kein Teil dieser Zeitschrift darf außerhalb der engen 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.

**Druck:** abdruck GmbH, 69123 Heidelberg

**Abkürzungsbeispiel für Zitate:**  
BGH, IMR 2016, 174

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.