

# IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

**11/2016**

11. Jahrgang · November 2016  
Seiten 443-488

Herausgegeben von:  
Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

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

## Beiträge

### Wohnraummiete

---

Zum dynamischen Mangelbegriff und zu den Folgen  
geometrischer Wärmebrücken bei Schimmelpilzbefall **443**  
(Michael Selk)

### Immobilienmakler

---

Aktuelles zum Bestellerprinzip **446**  
(Detlev Fischer)

## Rechtsprechung

### Wohnraummiete

---

Heizkostenabrechnung: Formelle Anforderungen bei Schätzung **451**  
BGH, Urteil vom 24.08.2016 – VIII ZR 261/15 (Ulf Börstinghaus)

Unverschuldete Notlage: Kündigung wegen Zahlungsverzugs wirksam? **452**  
BGH, Urteil vom 20.07.2016 – VIII ZR 238/15 (Hubert Blank)

Rückständige Miete ausgeglichen: Erlischt das Kündigungsrecht des Vermieters? **453**  
BGH, Urteil vom 24.08.2016 – VIII ZR 261/15 (Ulf Börstinghaus)

Wirksamkeit einer Formulklausel zur Empfangsbevollmächtigung im Mietvertrag **454**  
LG Hamburg, Urteil vom 10.05.2016 – 316 S 80/15 (Marcus Kohlstrunk)

Mieter kann sich nicht auf Schriftformverstoß berufen, der nur ihn begünstigt **455**  
LG Berlin, Beschluss vom 16.08.2016 – 67 S 209/16 (Peter Irrgeher)

Anforderung an ein Mieterhöhungsverlangen? **456**  
LG Berlin, Urteil vom 05.04.2016 – 63 S 209/15 (Andrik Abramenko)

## Rechtsprechung

<b>Mieterhöhung: Berliner Mietspiegel als Schätzungsgrundlage geeignet</b> LG Berlin, Urteil vom 07.07.2016 – 67 S 72/16 (Ulf Börstinghaus)	<b>457</b>
<b>Der „vermietende Mieter“ hat kein Zurückbehaltungsrecht gegenüber dem Vermieter!</b> LG Saarbrücken, Urteil vom 26.08.2016 – 10 S 3/16 (Thomas Wagner)	<b>458</b>
<b>Hoteleröffnung im Hinterhof: Mietminderung?</b> LG Berlin, Urteil vom 11.08.2016 – 67 S 162/16 (Nele Rave)	<b>459</b>
<b>Telefonleitung defekt: 10% Mietminderung!</b> LG Essen, Urteil vom 21.07.2016 – 10 S 43/16 (Bernd Kasper)	<b>460</b>
<b>Mieter heizt mit Strom: Anteilige Zentralheizungskosten sind trotzdem zu zahlen!</b> LG Ellwangen, Urteil vom 10.06.2016 – 1 S 159/13 (Ramon Danner)	<b>461</b>
<b>Weitervermietung über „airbnb“: Keine Kündigung ohne Abmahnung!</b> LG Berlin, Beschluss vom 27.07.2016 – 67 S 154/16 (Maik Fodor)	<b>462</b>
<b>Der Glaube (an die Rückkehr der Eltern) führt zum ewigen Leben (ihres Mietvertrags)!</b> AG Hamburg, Urteil vom 20.05.2016 – 25a C 315/15 (Christoph Brieger)	<b>463</b>
<b>Mietpreisbremse: Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete anhand des Berliner Mietspiegels</b> AG Lichtenberg, Urteil vom 28.09.2016 – 2 C 202/16 (Konrad H.J. Discher)	<b>464</b>
<b>Mieterhöhung durch Verwalter muss nicht explizit auf Vertretungsstellung hinweisen</b> AG Dresden, Urteil vom 29.08.2016 – 146 C 310/16 (Maik Fodor)	<b>465</b>
<b>Nebenkostenabrechnung: Konkrete Einwendungen notwendig!</b> AG Hamburg, Urteil vom 06.07.2016 – 49 C 6/16 (Harald Büring)	<b>466</b>
<b>Kündigung muss von allen Mietern unterschrieben werden!</b> AG Neu-Ulm, Urteil vom 06.04.2016 – 5 C 228/16 (Melanie Ramm)	<b>467</b>

## Gewerberaummiete

---

<b>Vermieterpfandrecht hindert nur die Räumung, nicht aber die Herausgabe der Mieträume!</b> KG, Urteil vom 18.07.2016 – 8 U 234/14 (Marc Biebelheimer)	<b>468</b>
--	------------

## Pacht

---

<b>Brandschutzschotten nicht fristgerecht eingebaut: Pächter kann kündigen!</b> OLG Braunschweig, Urteil vom 30.06.2016 – 9 U 26/15 (Anja El-Ishmawi)	<b>469</b>
--	------------

## Wohnungseigentum

---

<b>Sondernutzungsrecht: Wann liegt es vor?</b> BGH, Urteil vom 08.04.2016 – V ZR 191/15 (Oliver Elzer)	<b>470</b>
---	------------

**Rechtsprechung**

<b>Mehrfache Einsichtnahme mit Anwalt in sämtliche Verwaltungsunterlagen?</b>	<b>471</b>
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 20.06.2016 – 2-13 S 13/14 (Olaf Riecke)	
<b>Neuverwalter trifft keine kurzfristige Abrechnungspflicht!</b>	<b>472</b>
LG Landau/Pfalz, Beschluss vom 01.09.2016 – 3 S 26/16 (Alexander Haentjens)	
<b>Keine Nachforschungspflicht des neuen Verwalters zur Aufteilung der Rücklage</b>	<b>473</b>
LG München I, Beschluss vom 11.08.2016 – 1 T 10569/16 (Thomas D. Janssen)	
<b>Abberufung des Verwalters und Bestellung eines Notverwalters durch das Gericht</b>	<b>474</b>
LG Dortmund, Urteil vom 16.08.2016 – 1 S 35/16 (Johannes Drabek)	
<b>Kein Fällen eines mitprägenden Baums!</b>	<b>475</b>
LG Berlin, Urteil vom 02.02.2016 – 53 S 69/15 (Hans-Joachim Weber)	
<b>Kein Vorschuss für voraussichtliche Aufwendungen bei der Notgeschäftsführung</b>	<b>476</b>
LG Karlsruhe, Beschluss vom 14.03.2016 – 11 T 635/14 (Florian Ernst)	
<b>Einbau von Rauchwarnmeldern: Maßnahme der erstmaligen Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands!</b>	<b>477</b>
AG Düsseldorf, Urteil vom 11.01.2016 – 290a C 192/15 (Ralf Schulze Steinen)	

**Immobilien**

<b>Grundstückskaufvertrag: Haftung für Angaben über Baujahr im Internet?</b>	<b>478</b>
BGH, Urteil vom 22.04.2016 – V ZR 23/15 (Herbert Grziwotz)	
<b>Wohnfläche über 10% kleiner als im Exposé ausgewiesen: Käufer kann mindern!</b>	<b>479</b>
OLG Celle, Urteil vom 21.04.2016 – 16 U 140/15 (Florian Schrammel)	
<b>Bürgerinitiative hat kein Grundbucheinsichtsrecht!</b>	<b>480</b>
OLG München, Beschluss vom 11.07.2016 – 34 Wx 187/16 (Mathias Finke)	
<b>Immobilienkauf: Verkäufer haftet für unverzügliche Löschung der Grundschuld</b>	<b>481</b>
LG Berlin, Urteil vom 21.07.2016 – 67 S 82/16 (Alf Poetzsch-Heffter)	

**Immobilienmakler**

<b>Noch einmal: Angabepflicht gemäß § 16a EnEV 2014 trifft auch Makler</b>	<b>482</b>
LG Bayreuth, Urteil vom 28.04.2016 – 13 HK O 57/15 (Ulrich A. Nastold)	

**Öffentliches Recht**

<b>Vermietung an Touristen nur bei sonst als Wohnung genutzter (Zweit-)wohnung möglich</b>	<b>483</b>
VG Berlin, Urteil vom 09.08.2016 – 6 K 112.16 (Helmut Redeker)	

## Rechtsprechung

### Prozessuales

<b>Prozessuale Stellung eines Nebenintervenienten?</b>	<b>484</b>
BGH, Beschluss vom 23.08.2016 – VIII ZB 96/15 (Wolfgang Dötsch)	
<b>Klage nach § 21 Abs. 8 WEG: Kann eine Vereinbarung ihr Gegenstand sein?</b>	<b>485</b>
BGH, Urteil vom 08.04.2016 – V ZR 191/15 (Oliver Elzer)	
<b>Streitwert bei Anfechtung eines Beschlusses über Jahresabrechnung/Wirtschaftsplan?</b>	<b>486</b>
KG, Beschluss vom 28.07.2016 – 20 W 44/16 (Lothar Briesemeister)	
<b>Räumung und Herausgabe der Mietsache von einem Dritten: Streitwert?</b>	<b>487</b>
LG Berlin, Beschluss vom 02.08.2016 – 67 S 187/16 (Michael Kurek)	
<b>Anfechtungsfrist § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG: Nach 23 Tagen Zuwarten noch „demnächst“ zugestellt?</b>	<b>488</b>
LG Dortmund, Urteil vom 24.06.2016 – 17 S 282/15 (Björn Ritsert)	

### 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) 120 32-16, Fax: (06 21) 2 83 83, E-Mail Redaktion: ritter@id-verlag.de, Internet: www.imr-online.de, Abonnements Tel.: (06 21) 120 32-26, Seminare Tel.: (06 21) 120 32-18, Hotline imr-online: (06 21) 120 32-17, Anzeigen und Beilagen: Ingrid Vögele, Tel.: (06 21) 120 32-14, E-Mail: voegele@id-verlag.de

**Verlage:** Verlag C.H. Beck oHG, Wilhelmstr. 9, 80801 München, Postanschrift: Postfach 400340, 80703 München, Tel.: (089) 38 189-0, Fax: (089) 38 189-398. 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.