

IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

1/2011

6. Jahrgang · Januar 2011
Seiten 1-44

Herausgegeben von:

der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

Redaktionsbeirat:

RAin Henrike Butenberg, RA Dr. Marc Dickersbach, RAin Wiebke Först,
RA Peter Schüller, RA Peter Weber

Beiträge

Gewerberaummiete

Aufklärungs- und Informationspflichten beim Abschluss gewerblicher Mietverträge 1
(Kai-Jochen Neuhaus)

Rechtsanwälte und Notare

Auch für die Vertretung der „übrigen Wohnungseigentümer“ erhält der Rechtsanwalt die Erhöhungsgebühr der Nr. 1008 VV RVG 4
(Beate Müller)

Rechtsprechung

Wohnraummiete

Gilt eine Schriftformabrede auch für Mieterhöhungsverlangen nach § 558a BGB? 6
BGH, Urteil vom 10.11.2010 – VIII ZR 300/09 (Michael J. Schmid)

Kündigung: Kein Ersatz von Rechtsanwaltskosten in einem einfach gelagerten Fall! 7
BGH, Urteil vom 06.10.2010 – VIII ZR 271/09 (Michael J. Schmid)

Umzugskostenübernahme durch kommunalen Träger? 8
BSG, Urteil vom 06.05.2010 – B 14 AS 7/09 R (Andreas C. Brinkmann)

Zumutbarkeit der Nutzung eines Kabelanschlusses statt einer Satellitenempfangsanlage 9
VerfGH Sachsen, Beschluss vom 26.08.2010 – 32-IV-10 (Lars Kölling)

Urheberrechtsschutz für Mietspiegel! 10
OLG Stuttgart, Urteil vom 14.07.2010 – 4 U 24/10 (Hubert Blank)

Erlischt ein Vormietrecht bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts durch den Erwerber? 11
KG, Beschluss vom 23.09.2010 – 8 W 46/10 (Sascha Christian Federenko)

**Geltendmachung eines unberechtigten Renovierungsverlangens:
Anwaltskosten als Schadensersatz!** 12
LG Berlin, Urteil vom 21.04.2010 – 67 S 460/09 (Janis Heiliger)

**Vermieterkündigung durch Anwalt ohne Vollmachtvorlage:
Mieter erhält Rechtsanwaltskosten ersetzt!** 13
AG Tiergarten, Urteil vom 14.01.2010 – 7 C 41/09 (Maik Fodor)

Rechtsprechung

Unberechtigte Forderung: Grund zur Einschaltung eines Anwalts?	14
AG Hannover, Urteil vom 02.02.2010 – 501 C 11154/09 (Maik Fodor)	
Stellplatzmiete: Eigenständiger Vertrag oder einheitlicher Mietvertrag mit Wohnung?	15
AG Mannheim, Urteil vom 04.08.2010 – 17 C 179/10 (Michael Mayer)	
Mieterhöhung: Mitbestimmungsrecht des Personalrats bei Werkswohnungen!	16
VG Frankfurt, Beschluss vom 14.06.2010 – 23 K 535/10 (Arnold Lehmann-Richter)	
Gewerberaummiete	
Tod des Nießbrauchers: Vorzeitige Kündigung eines mit diesem abgeschlossenen Mietvertrags	17
BGH, Urteil vom 20.10.2010 – XII ZR 25/09 (Frank Müller)	
Nötiger Inhalt einer Nachtragsvereinbarung zur Erfüllung der Schriftform des § 550 BGB?	18
OLG Düsseldorf, Urteil vom 25.02.2010 – 10 U 40/09 (Bruno Achenbach)	
Prozessvortrag zu Wuchermiete muss eindeutig sein!	19
KG, Beschluss vom 11.10.2010 – 12 U 17/10 (Kai-Jochen Neuhaus)	
Zahlungszusagen des Mieters können Verjährung neu beginnen lassen!	20
KG, Beschluss vom 11.10.2010 – 12 U 17/10 (Kai-Jochen Neuhaus)	
Gewerberaummiete: Keine funktionierende Heizung – kein Anspruch auf Heizkostenvorschuss!	21
KG, Urteil vom 22.02.2010 – 20 U 80/08 (Stephan Bolz)	
Vermieter darf räumungspflichtigen Mieter nicht am Mietgebrauch hindern!	22
OLG Rostock, Beschluss vom 04.08.2010 – 3 U 82/10 (Mark Bittner)	
Ist die Überwälzung der Kosten für die kaufmännische und technische Hausverwaltung auf den Gewerbemieter zulässig?	23
LG Köln, Urteil vom 23.08.2010 – 15 O 211/07 (Daniela Felser)	
Wohnungseigentum	
Ist die Instandhaltungspflicht auf den Sondereigentümer übertragbar?	24
OLG Karlsruhe, Beschluss vom 07.07.2010 – 11 Wx 115/08 (Maximilian A. Müller)	
Untergemeinschaften sind nicht rechtsfähig!	25
OLG Koblenz, Beschluss vom 18.10.2010 – 5 U 934/10 (Andrik Abramenko)	
Eintragung im Beschlussbuch: Voraussetzung für die Entstehung eines Beschlusses?	26
LG Saarbrücken, Urteil vom 27.10.2010 – 5 S 7/10 (Oliver Elzer)	

Rechtsprechung

Vereinbarung über eine vom Kalenderjahr abweichende Wirtschaftsperiode zulässig!	27
LG Karlsruhe, Beschluss vom 26.03.2010 – 11 S 140/09 (Andreas Ott)	
Schiedsvereinbarung: Bei Gefahr uneinheitlicher Entscheidungen unwirksam!	28
AG München, Urteil vom 24.09.2009 – 483 C 434/09 (Lothar Briesemeister)	
Untersagung von Baumaßnahmen durch einstweilige Verfügung!	29
AG München, Beschluss vom 08.07.2010 – 483 C 703/10 (Hans-Joachim Weber)	
Kosten nachteiliger baulicher Veränderungen: § 16 Abs. 6 WEG greift!	30
AG München, Urteil vom 23.09.2010 – 483 C 487/10 (Martin Klimesch)	
Verwalter hat brennbare Stoffe aus Sondereigentumsgaragen zu entfernen!	31
VG Düsseldorf, Urteil vom 20.08.2010 – 25 K 3682/10 (Hans-Joachim Weber)	
Nachbarrecht	
Nachbarrechtlicher Entschädigungsanspruch: Kein Nachbarrecht auf Schmerzensgeld!	32
BGH, Urteil vom 23.07.2010 – V ZR 142/09 (Marian Klepper)	
Nachbarrecht: Keine Entschädigung bei Feuchtigkeit nach Gebäudeabriss!	33
LG Itzehoe, Urteil vom 09.06.2010 – 6 O 345/09 (Stefan Pützenbacher)	
Immobilien	
Schenkung einer Eigentumswohnung nie lediglich rechtlich vorteilhaft!	34
BGH, Beschluss vom 30.09.2010 – V ZB 206/10 (Jörg Mayr)	
Grundstückskaufvertrag: Wann verjährt eine Garantie für Altlastenfreiheit?	35
OLG Stuttgart, Urteil vom 23.11.2010 – 12 U 109/10 (Stephan Bolz)	
Immobilienmakler	
Pauschale Aufwandsvergütung des Maklers: Beurkundungsbedürftig?	36
OLG Frankfurt, Urteil vom 22.09.2010 – 19 U 120/10 (Babo von Rohr)	
Öffentliches Recht	
Wohnraumschutzrecht: Vorlage von Unterlagen	37
OVG Hamburg, Beschluss vom 31.03.2010 – 4 Bs 34/10 (Nikolai Flauger)	
Sachverständige	
Sachverständige: Haftung nur nach erfolglosen Rechtsmitteln im Vorprozess!	38
AG München, Urteil vom 19.11.2009 – 281 C 34656/08 (Felix Lehmann)	
Prozessuales	
Klageerhebung ohne Vollstreckungsinteresse: Zulässige Verhandlungstaktik oder reine Schikane?	39
OLG Brandenburg, Urteil vom 04.11.2010 – 5 U 39/09 (Stephan Bolz)	

Rechtsprechung

Es gilt für die Streitwertberechnung im WEG weiterhin die sog. Hamburger Formel! OLG Hamburg, Beschluss vom 17.06.2010 – 9 W 34/10 (Olaf Riecke)	40
Streitwert bei Feststellung der Minderungsberechtigung? LG Berlin, Beschluss vom 05.02.2010 – 65 T 138/09 (Andreas C. Brinkmann)	41
Zuständigkeit des Beschwerdegerichts in der Zwangsvollstreckung aus WEG-Titeln! LG Kassel, Beschluss vom 01.07.2010 – 3 T 272/10 (Wolfgang Dötsch)	42
WEG: Einstweiliger Rechtsschutz im Rahmen einer Beschlussanfechtung möglich! AG Hamburg, Beschluss vom 04.02.2010 – 102d C 11/10 (Theo Fleßner)	43
Steuerrecht	
Echter Hausschwamm: Beseitigung ist außergewöhnliche Belastung! FG Niedersachsen, Urteil vom 17.08.2010 – 12 K 10270/09 (Marcel M. Sauren)	44

Impressum

6. Jahrgang 2011, ISSN-Nr. 2190-4251

Herausgeber: Geschäftsführender Ausschuss der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien, vertreten durch dessen Vorsitzenden RA Thomas Hannemann, Erbprinzenstr. 31, 76133 Karlsruhe

Schriftleitung: RA Michael Mayer, 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: (06 21) 120 32-14

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 Verlags GmbH**, Harrlachweg 4, 68163 Mannheim, Tel.: (06 21) 12032-0, E-Mail: schulze-hagen@imr-online.de, Geschäftsführer: RA Dr. Alfons Schulze-Hagen.

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

Bezugspreis: Jährlich 93,60 Euro zzgl. MwSt. (derzeit 7%); für Abonnenten der Zeitschrift IBR und/oder des Online-Dienstes ibr-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.

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: Dresdner Bank AG Mannheim, BLZ: 670 800 50, Kto.-Nr.: 6 887 521 00

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: abcdruck GmbH, 69123 Heidelberg

Abkürzungsbeispiel für Zitate:
BGH, IMR 2011, 34

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.