

IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

1/2013

8. Jahrgang · Januar 2013
Seiten 1-42

Herausgegeben von:

Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

Redaktionsbeirat:

RAin Ruth Breiholdt, Hamburg

RAin Henrike Butenberg, München

RAin Wiebke Först, Neuss

Beiträge

Wohnraummiete

Nebenkostenabrechnung ohne Vorauszahlungen: Rückgriff auf § 556 Abs. 3 BGB möglich? 1
von RiOLG Dr. Michael J. Schmid, München

Rechtsprechung

Wohnraummiete

Kündigung von Wohnraum wegen „geschäftlichen“ Eigenbedarfs wirksam! 3
BGH, Urteil vom 26.09.2012 – VIII ZR 330/11 (Arnold Lehmann-Richter)

Ab welchem Rückstand ist ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs möglich? 4
BGH, Urteil vom 10.10.2012 – VIII ZR 107/12 (Hubert Blank)

Keine Wartefrist für ordentliche Kündigung! 5
BGH, Urteil vom 10.10.2012 – VIII ZR 107/12 (Hubert Blank)

Ohne Mietzinszahlungen kein Anspruch auf Wohngeld als Mietzuschuss! 6
OVG Niedersachsen, Beschluss vom 29.05.2012 – 4 LA 114/12 (Maik Fodor)

**Betreutes Wohnen: Koppelung von Mietvertrag und
Betreuungsvertrag nur bei ausdrücklicher Vereinbarung!** 7
LG Neubrandenburg, Urteil vom 13.06.2012 – 1 S 139/11 (Ulrich A. Nastold)

Blumenkästen: An der Balkonaußenseite zulässig? 8
LG Berlin, Urteil vom 03.07.2012 – 65 S 40/12 (Martin Klimesch)

Einschüchterung mit „blutiger“ Klageschrift: Fristlose Kündigung! 9
LG München I, Urteil vom 10.10.2012 – 14 S 9204/12 (Martin Klimesch)

Ursache für einen Mietmangel unklar: Mieter darf mindern! 10
LG Wuppertal, Urteil vom 19.07.2012 – 9 S 212/11 (Lars Kölling)

Zigarettenrauch dringt in die Wohnung ein: 5% Mietminderung! 11
LG Hamburg, Urteil vom 15.06.2012 – 311 S 92/10 (Olaf Riecke)

Rechtsprechung

Maklerangaben in Online-Anzeige: Keine konkludente Wohnflächenvereinbarung! AG Frankfurt/Main, Urteil vom 19.09.2012 – 33 C 3082/12 (Hubert Fleindl)	12
Lärmschutz muss bei baulichen Änderungen aktuellen Vorschriften entsprechen! AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 06.06.2012 – 531 C 49/11 (Peter Irrgeher)	13
Schimmelbefall: Kein Anspruch auf Herausgabe des Vermietergutachtens! AG Bad Segeberg, Urteil vom 07.06.2012 – 17 C 21/12 (Ramon Danner)	14
Auch bei Großvermietern können Kosten vorgerichtlicher Anwaltsmahnung ersatzfähig sein! AG Schöneberg, Urteil vom 21.06.2012 – 106 C 61/12 (Thomas Wagner)	15
Gewerberaummiete	
Einkaufszentrum: Management-Kosten-Klausel ist intransparent und unwirksam! BGH, Urteil vom 26.09.2012 – XII ZR 112/10 (Kai-Jochen Neuhaus)	16
Umlage von Centermanager- und Verwaltungskosten: Einmal „nein“ und einmal „ja“! BGH, Urteil vom 26.09.2012 – XII ZR 112/10 (Kai-Jochen Neuhaus)	17
Intransparente Wartungs- und Instandhaltungsklausel im Einkaufszentrum-Mietvertrag BGH, Urteil vom 26.09.2012 – XII ZR 112/10 (Kai-Jochen Neuhaus)	18
Einkaufszentrum: Pauschale Hausmeisterkosten-Klausel ist intransparent! BGH, Urteil vom 26.09.2012 – XII ZR 112/10 (Kai-Jochen Neuhaus)	19
AGB-Betriebskostenklausel „Kosten für Versicherungen“ ist unwirksam! BGH, Urteil vom 26.09.2012 – XII ZR 112/10 (Kai-Jochen Neuhaus)	20
Ohne Baum keine Vermieterpflicht zum regelmäßigen Dachrinnen-Check! OLG Düsseldorf, Beschluss vom 30.03.2012 – 24 U 256/11 (Nele Rave)	21
Nebenkosten: Keine Vereinbarung – keine Zahlungspflicht! OLG Brandenburg, Beschluss vom 25.07.2012 – 3 U 147/11 (Marc Biebelheimer)	22
Ausschlussfrist für Betriebskostenabrechnung: In Mieter-AGB unwirksam! OLG Jena, Urteil vom 04.07.2012 – 7 U 48/12 (Volker Schmidt)	23
Zustimmungsverweigerung zur Untervermietung: Mieter trägt Beweislast! OLG Koblenz, Beschluss vom 27.12.2011 – 5 U 839/11 (Daniela Felser)	24
Pacht	
Nachträglicher Schriftformverstoß kippt Wertsicherungsklausel! OLG Brandenburg, Urteil vom 17.10.2012 – 3 U 75/11 (Mark Bittner)	25
Wohnungseigentum	
Kostenvereinbarung: Wie weit reicht sie im Einzelfall (hier: Erhaltung von Balkonen)? BGH, Urteil vom 16.11.2012 – V ZR 9/12 (Oliver Elzer)	26

Rechtsprechung

Teilanfechtung: Reduzierung einer Sonderumlage nicht möglich! BGH, Urteil vom 19.10.2012 – V ZR 233/11 (Andrik Abramenko)	27
Eigentumsveräußerung: Zustimmung allein der Untergemeinschaft reicht nicht! OLG Hamm, Urteil vom 13.06.2012 – 15 W 368/11 (Lothar Briesemeister)	28
Vereinbarte Untergemeinschaft: Keine eigene Jahresabrechnung und kein eigener Wirtschaftsplan! AG Bremen, Urteil vom 22.06.2012 – 29 C 5/12 (Johannes Drabek)	29
 Bauträger	
WEG zieht Mängelansprüche an sich: Kenntnis des Verwalters für Verjährungsbeginn maßgebend! KG, Urteil vom 22.08.2012 – 21 U 84/11 (Friedhelm Weyer)	30
 Nachbarrecht	
Muss der Nachbar eine übergreifende Wärmedämmung dulden? OLG Frankfurt, Urteil vom 26.09.2012 – 19 U 110/12 (Bastian Hirsch)	31
 Immobilien	
Verschärfte Neuregelung des Berliner Straßenreinigungsgesetzes verfassungsgemäß! VerfGH Berlin, Beschluss vom 14.11.2012 – VerfGH 8/11 (Andreas C. Brinkmann)	32
Kaufpreis knapp 100% zu hoch: Vertrag sittenwidrig! OLG Celle, Urteil vom 30.08.2012 – 13 U 135/11 (Hans Christian Schwenker)	33
Kaufpreis 100% über Wert: Kaufvertrag nichtig! KG, Urteil vom 15.06.2012 – 11 U 18/11 (Reinhard Gerle)	34
Achtung Dachbodentreppe: Haftungsfalle für Hausbesitzer! OLG Hamm, Urteil vom 24.09.2012 – 6 U 16/12 (Nico Welsch)	35
 Insolvenz und Zwangsvollstreckung	
Insolvente KG: Insolvenzvermerk und Sonderinsolvenzverfahren KG, Beschluss vom 28.08.2012 – 1 W 72/12 (Claudia R. Cymutta)	36
Schwangerschaft allein begründet keinen Vollstreckungsschutz für Mieter! LG Augsburg, Beschluss vom 19.09.2012 – 41 T 3377/12 (Reinhard Gerle)	37
 Prozessuales	
Parallele Anfechtungsklagen: Einwand der Rechtskraft bei unterbliebener Verbindung? BGH, Urteil vom 26.10.2012 – V ZR 7/12 (Oliver Elzer)	38
WEG-Verfahren: Neuer Verfahrensgegenstand im Altverfahren ist abzutrennen! OLG Hamm, Beschluss vom 31.07.2012 – 15 Wx 488/11 (Johannes Hogenschurz)	39

Rechtsprechung

- WEG-Verfahren: Keine sofortige Beschwerde bei Richterablehnung im Berufungsverfahren!** 40
OLG Köln, Beschluss vom 08.05.2012 – 16 W 15/12 (Wolfgang Dötsch)
- Streitwert von Beschlussanfechtungsklagen?** 41
OLG Stuttgart, Beschluss vom 12.03.2012 – 5 W 32/11 (Olaf Riecke)
- Kann ein Wohnungseigentümer gegen Nachbarbebauung vorgehen?** 42
VGH Bayern, Urteil vom 12.07.2012 – 2 B 12.1211 (Oliver Elzer)

Impressum

8. Jahrgang 2013, 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: 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, E-Mail: bolz@imr-online.de, Geschäftsführer: RA Stephan Bolz.

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 irgendei-

ner 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 2013, 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.