

# IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

**2/2013**

8. Jahrgang · Februar 2013  
Seiten 43–84

Herausgegeben von:

Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

Redaktionsbeirat:

RAin Ruth Breiholdt, Hamburg

RAin Henrike Butenberg, München

RAin Wiebke Först, Neuss

## Beiträge

---

### Immobilien

Tausche spanische gegen deutsche Immobilie – Tauschmodell rechtlich machbar **43**  
(Burckhardt Löber und Fernando Lozano)

### Prozessuales

Der Urkundenprozess – Eine starke, aber oft verkannte Option  
bei Zahlungsklagen des Vermieters gegen den Mieter **44**  
(Ulrich C. Mettler)

## Rechtsprechung

---

### Wohnraummiete

Selbstbezeichnung als qualifizierter Mietspiegel reicht nicht! **49**  
BGH, Urteil vom 21.11.2012 – VIII ZR 46/12 (Michael J. Schmid)

Vermieter darf Eigenleistungen nach Drittunternehmerangebot abrechnen! **50**  
BGH, Urteil vom 14.11.2012 – VIII ZR 41/12 (Olaf Riecke)

AGB: Umlage von Wartungskosten für Gasthermen auch ohne Obergrenze wirksam! **51**  
BGH, Urteil vom 07.11.2012 – VIII ZR 119/12 (Hubert Blank)

BGH: Nachforderung rückwirkend erhöhter Grundsteuer möglich! **52**  
BGH, Urteil vom 12.12.2012 – VIII ZR 264/12 (Michael Sommer)

Sohn bürgt für Mutter: Keine Haftung für deren Erben! **53**  
OLG München, Urteil vom 29.11.2012 – 23 U 3400/12 (Arnold Lehmann-Richter)

Mieter ist nicht grundsätzlich verpflichtet, Balkon schnee- und eisfrei zu halten! **54**  
LG Bochum, Urteil vom 11.12.2012 – 11 S 29/12 (André Aust)

## Rechtsprechung

---

<b>Mietspiegel regelt seinen Anwendungsbereich selbst!</b>	<b>55</b>
LG München I, Urteil vom 16.05.2012 – 14 S 27322/11 (Michael J. Schmid)	
<b>Eigentümerwechsel: Kautionszahlungsanspruch geht auf Erwerber über!</b>	<b>56</b>
LG Kiel, Urteil vom 24.08.2012 – 1 S 174/11 (H.-J. Binder)	
<b>Kautionsfreigabeanspruch verjährt nach drei Jahren!</b>	<b>57</b>
LG Berlin, Urteil vom 03.07.2012 – 63 S 13/12 (Michael E. Freudenreich)	
<b>Wann verpflichtet Übergabeprotokoll Vermieter zur Mängelbeseitigung?</b>	<b>58</b>
AG Neuss, Urteil vom 04.10.2012 – 85 C 5151/11 (Melanie Ramm)	
<b>Kaltes klares Wasser – aber bitte nicht in der Badewanne!</b>	<b>59</b>
AG München, Urteil vom 26.10.2011 – 463 C 4744/11 (Martin Klimesch)	
<b>Fluglärm in Frankfurt am Main ist kein Mangel!</b>	<b>60</b>
AG Frankfurt/Main, Urteil vom 31.08.2012 – 33 C 1839/12 (Michael E. Freudenreich)	
<b>Beweislastverteilung bei der Minderung und beim Kautionsrückzahlungsanspruch</b>	<b>61</b>
AG Hamburg-Bergedorf, Urteil vom 10.07.2012 – 409 C 192/11 (Nadim Hermes)	
<b>Gewerberaummiete</b>	
<b>BGH: Mietanpassung bei nicht mehr fortgeschriebenem Index?</b>	<b>62</b>
BGH, Urteil vom 07.11.2012 – XII ZR 41/11 (Andreas Helm)	
<b>Muss ein Gewerberaummieter Modernisierungsarbeiten dulden?</b>	<b>63</b>
BGH, Urteil vom 31.10.2012 – XII ZR 126/11 (Kai-Jochen Neuhaus)	
<b>Kündigung und Schadensersatz des Gewerberaummieters wegen Modernisierung?</b>	<b>64</b>
BGH, Urteil vom 31.10.2012 – XII ZR 126/11 (Kai-Jochen Neuhaus)	
<b>Gewerberaummietrecht: Keine Verzugszinsen wegen verspäteter Betriebskostenabrechnung!</b>	<b>65</b>
BGH, Urteil vom 05.12.2012 – XII ZR 44/11 (Bastian Hirsch)	
<b>Schriftformerfordernis gilt auch für wesentliche Nebenabreden!</b>	<b>66</b>
OLG Brandenburg, Urteil vom 23.10.2012 – 6 U 29/12 (Michael Kurek)	
<b>Kündigung: Vollmacht des kündigenden GbR-Gesellschafters muss offengelegt werden!</b>	<b>67</b>
OLG Brandenburg, Urteil vom 23.10.2012 – 6 U 29/12 (Michael Kurek)	
<b>Wohnungseigentum</b>	
<b>Wohnungseigentum: Gleichbehandlung der Wohnungseigentümer bei Beschlussfassung!</b>	<b>68</b>
BGH, Urteil vom 30.11.2012 – V ZR 234/11 (Oliver Elzer)	
<b>Veräußerungszustimmung des Verwalters bleibt auch nach Ende seiner Amtszeit wirksam!</b>	<b>69</b>
BGH, Beschluss vom 11.10.2012 – V ZB 2/12 (Lothar Briesemeister)	

## Rechtsprechung

---

<b>Aufschrift in den zeichnerischen Plänen: Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter?</b>	<b>70</b>
OLG Frankfurt, Beschluss vom 01.11.2012 – 20 W 12/08 (Hans-Joachim Weber)	
<b>Veräußerungszustimmung des Verwalters währt „ewig“!</b>	<b>71</b>
OLG Nürnberg, Beschluss vom 25.10.2012 – 15 W 1894/12 (Hans-Joachim Weber)	
<b>Beitragspflicht des WEG-Verwalters für Fremdenverkehrsbeiträge?</b>	<b>72</b>
OVG Niedersachsen, Beschluss vom 18.10.2012 – 9 LA 151/11 (Wolfgang Dötsch)	
<b>WEG-Verwalter: Zusatzvergütung nach HOAI?</b>	<b>73</b>
LG Mainz, Urteil vom 20.07.2012 – 9 O 330/11 (Thomas Stritter)	
<b>Pflicht zum Abschluss eines Mietvertrags mit Generalmieter bei betreutem Wohnen?</b>	<b>74</b>
AG Ravensburg, Urteil vom 13.12.2012 – 5 C 1100/12 (Hans-Joachim Weber)	
<b>Umbau von Loggia in Wintergarten ist zustimmungspflichtig!</b>	<b>75</b>
AG Charlottenburg, Urteil vom 26.10.2012 – 73 C 220/10 (Maik Fodor)	
<b>Nachträglich Genehmigung einer Überschreitung der beschlossenen Kostenobergrenze?</b>	<b>76</b>
AG München, Urteil vom 30.11.2012 – 481 C 15837/12 WEG (Andrik Abramenko)	
<b>Immobilien</b>	
<b>Gemeinde verkauft Grundstück: 30 Jahre Wiederkaufsrecht sind zulässig!</b>	<b>77</b>
OLG Düsseldorf, Urteil vom 19.06.2012 – 23 U 108/11 (David Greiner)	
<b>Grundschild mit Zinsen von 48% p. a. ist wegen Sittenwidrigkeit nicht ins Grundbuch einzutragen!</b>	<b>78</b>
OLG Schleswig, Beschluss vom 05.09.2012 – 2 W 19/12 (Ulrich C. Mettler)	
<b>Insolvenz und Zwangsvollstreckung</b>	
<b>Zwangsvollstreckung: Wann liegt Missbrauch eines Vollstreckungstitels vor?</b>	<b>79</b>
OLG Brandenburg, Urteil vom 24.10.2012 – 3 U 106/11 (Andreas C. Brinkmann)	
<b>Mängelbeseitigungsverpflichtung des Vermieters über § 888 ZPO vollstreckbar?</b>	<b>80</b>
LG Berlin, Beschluss vom 14.09.2012 – 63 T 169/12 (Thomas Wagner)	
<b>Prozessuales</b>	
<b>Streitwert einer Räumungsklage: Jährlicher Betrag der Nettogrundmiete!</b>	<b>81</b>
OLG Koblenz, Beschluss vom 30.11.2012 – 2 W 636/12 (Olaf Riecke)	
<b>Berufung: Keine erstmalige Hilfsaufrechnung mit anderen Forderungen?</b>	<b>82</b>
OLG Koblenz, Beschluss vom 11.12.2012 – 2 U 55/12 (Oliver Elzer)	
<b>Anspruch aus § 823 BGB: Kein Schlichtungserfordernis!</b>	<b>83</b>
OLG Koblenz, Beschluss vom 26.10.2012 – 5 W 590/12 (Ulrich C. Mettler)	

## Rechtsprechung

### Mietrecht: Streitwert der Vorschlussklage zur Mängelbeseitigung?

84

LG Berlin, Beschluss vom 14.08.2012 – 63 T 121/12 (Andreas C. Brinkmann)

## 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.