

IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

4/2011

6. Jahrgang · April 2011
Seiten 129–172

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

Wohnraummiete

Sind Verpflichtungserklärungen gemäß § 569 BGB grundsätzlich bedingungsfeindlich? **129**
Aufsatz von RA Christoph Erb, Darmstadt

Mieterschutz im tschechischen Recht **130**
Aufsatz von JUDr. Markéta Selucká, Ph.D., Brünn, und Mgr. Eva Dobrovolná, Brünn

Rechtsprechung

Wohnraummiete

Mieterhöhung: Anrechnung von Fördermitteln und Bedeutung eines Wohnberechtigungsscheins **134**
BGH, Urteil vom 19.01.2011 – VIII ZR 12/10 (Lehmann-Richter)

BGH: Darf Vermieter dem Mieter wegen nicht genehmigter Untervermietung kündigen? **135**
BGH, Urteil vom 02.02.2011 – VIII ZR 74/10 (Frank Philipsen)

Abriss eines Gebäudes: Anforderungen an das Kündigungsschreiben **136**
BGH, Urteil vom 09.02.2011 – VIII ZR 155/10 (Hubert Blank)

**Verkauf von Hausratsgegenständen:
Wann wird Wohnung zu gewerblichen Zwecken genutzt?** **137**
BGH, Urteil vom 08.12.2010 – VIII ZR 93/10 (Anja Pfattheicher)

Unterbrechung der Stromzufuhr durch den Netzbetreiber: Keine Mietminderung! **138**
BGH, Urteil vom 15.12.2010 – VIII ZR 113/10 (Hubert Blank)

Kein Einwendungsausschluss bei formell unwirksamer Abrechnung! **139**
BGH, Urteil vom 08.12.2010 – VIII ZR 27/10 (Peter Schüller)

Kautionsanspruch: Keine Verletzung des Sozialgeheimnisses bei notwendiger Sachverhaltsaufklärung! **140**
LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 13.10.2010 – L 3 AS 1173/10 (Hans-Bernd Hülsmann)

Rechtsprechung

Erlaubt Sanierung einer Etage Abrisskündigung?	141
LG Frankfurt, Beschluss vom 17.01.2011 – 2/11 S 7/11 (Michael E. Freudenreich)	
Nachforderung rückwirkend erhöhter Grundsteuer zulässig!	142
LG Düsseldorf, Urteil vom 22.09.2010 – 23 S 430/09 (Maik Fodor)	
Kein Verstoß gegen Wirtschaftlichkeitsgebot auch bei ungewöhnlich hohen Betriebskosten!	143
LG Heidelberg, Urteil vom 26.11.2010 – 5 S 40/10 (Mark Bittner)	
Verkehrssicherungspflicht bei Dachlawinen	144
LG Detmold, Urteil vom 15.12.2010 – 10 S 121/10 (Peter Irrgeher)	
Mieter kann Auszahlung eines verpfändeten Kautionsparbuches nicht im Wege der einstweiligen Verfügung verhindern!	145
AG Charlottenburg, Beschluss vom 12.01.2011 – 203 C 1001/11 (Ulrich A. Nastold)	
Gewerberaummiete	
Langfristiger Mietvertrag über Werbetafel: „Haustürwiderrufsrecht“ für den Vermieter?	146
OLG Koblenz, Beschluss vom 10.01.2011 – 5 U 1353/10 (Frank Müller)	
Kündigungsrecht des Vermieters bei fortdauernder Vertragsverletzung: Keine Verwirkung durch Zeitablauf!	147
KG, Beschluss vom 22.11.2010 – 8 U 87/10 (Maik Fodor)	
Mietausfallschaden bei vorzeitiger Kündigung durch Mieter!	148
OLG Brandenburg, Urteil vom 27.10.2010 – 3 U 155/09 (Maik Fodor)	
Pacht	
Nach Kündigung: Gebrauchsüberlassungs- und Mängelbeseitigungspflicht entfällt!	149
OLG Düsseldorf, Urteil vom 28.10.2010 – 10 U 22/10 (Sebastian Kroll)	
Wohnungseigentum	
Auskunft und Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen: Was kann ein Wohnungseigentümer verlangen?	150
BGH, Urteil vom 11.02.2011 – V ZR 66/10 (Oliver Elzer)	
Zwangssicherungshypothek: Wann darf der Verwalter Löschungsbewilligung erteilen?	151
OLG München, Beschluss vom 16.02.2011 – 34 Wx 156/10 (Andrik Abramenko)	
Voll- oder Teildämmung der Fassade: Was ist ordnungsmäßig?	152
OLG Frankfurt, Beschluss vom 15.11.2010 – 20 W 138/08 (Oliver Elzer)	
Im Wohngeldprozess wird Wirksamkeit des Erwerbsvertrags vermutet!	153
LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 11.08.2010 – 14 S 1985/10 (Wolfgang Dötsch)	
Keine Wiedereinsetzung bei Nichtteilnahme an einer WEG-Versammlung!	154
AG Chemnitz, Urteil vom 07.07.2010 – 18 C 272/10 (Alexander Haentjens)	

Rechtsprechung

Keine Entfernung einer Abmahnung des Verwalters aus den Verwalterakten! **155**
AG Hohenstein-Ernstthal, Urteil vom 19.04.2010 – 5 C 948/09 (Melanie Stobbe)

**Bauleiter-Verwalter offenbart ihm bekannte Mängel nicht:
Außerordentliche Kündigung durch WEG ist rechters!** **156**
AG Augsburg, Urteil vom 23.02.2011 – 30 C 2739/08 (Reinhard Gerle)

Nachbarrecht

Keine Anwendung des § 922 BGB auf „bloße“ Nachbarwände! **157**
OLG Naumburg, Urteil vom 23.12.2010 – 2 U 79/10 (Simon Parviz)

Wasserschaden: Grenzen der Erstattungspflicht des Nachbarn **158**
OLG Koblenz, Beschluss vom 24.01.2011 – 2 U 209/10 (Stefan Pützenbacher)

Immobilien

Herausgabe eines überbauten Grundstücksteils: Unabhängig von Beseitigungsanspruch! **159**
BGH, Urteil vom 28.01.2011 – V ZR 147/10 (Agnes von Römer)

Vermögensgesetz: Entgelte stehen auch dem zu, der Abtretung verlangen kann! **160**
BGH, Urteil vom 21.01.2011 – V ZR 243/09 (Michael J. Schmid)

Haftung des Verkäufers für Maklerangaben „ins Blaue hinein“! **161**
OLG Stuttgart, Beschluss vom 24.01.2011 – 13 U 148/10 (Stephan Bolz)

Immobilien: Grunddienstberechtigter muss Anbringung eines Tores dulden! **162**
OLG Frankfurt, Beschluss vom 22.11.2010 – 19 W 59/10 (Michael Kurek)

Immobilienanlagen

**Muss die den Kauf finanzierende Bank von sich aus auf eine ihr bekannte,
im Kaufpreis enthaltene Provision hinweisen?** **163**
BGH, Urteil vom 11.01.2011 – XI ZR 220/08 (Thomas Hannemann)

Anonyme Gesellschaft? Informationsrechte des Anlegers in einer Publikums-KG **164**
BGH, Urteil vom 11.01.2011 – II ZR 187/09 (Björn Retzlaff)

Insolvenz und Zwangsvollstreckung

Insolvenzanfechtung bei Direktzahlungen des Endmieters an Vermieter! **165**
BGH, Urteil vom 20.01.2011 – IX ZR 58/10 (Andreas C. Brinkmann)

Vertretung durch Immobilienmakler im Zwangsversteigerungsverfahren? **166**
BGH, Urteil vom 20.01.2011 – I ZR 122/09 (Babo von Rohr)

Prozessuales

Rüge festgestellter Mängel steht dem Urkundenprozess auf Zahlung der Miete entgegen! **167**
BGH, Urteil vom 20.10.2010 – VIII ZR 111/09 (Thomas Wagner)

Rechtsprechung

Das Ende der gewillkürten Prozessstandschaft des WEG-Verwalters!	168
BGH, Urteil vom 28.01.2011 – V ZR 145/10 (Olaf Riecke)	
Wahrung der WEG-Anfechtungsfrist trotz Bezeichnung des falschen Prozessgegners?	169
BGH, Urteil vom 21.01.2011 – V ZR 140/10 (Lothar Briesemeister)	
Streitwert bei Anfechtung eines Beschlusses der Eigentümerversammlung?	170
OLG Celle, Beschluss vom 04.02.2011 – 4 W 243/10 (Olaf Riecke)	
(Einzel-)Jahresabrechnung bzw. (Einzel-)Wirtschaftsplan: Streitwertermittlung im Beschlussanfechtungsverfahren	171
LG Dresden, Beschluss vom 26.01.2011 – 2 T 692/10 (Alexander Haentjens)	
Gegenstandswert bei Streit um überdimensionierte Wasserzähler	172
OVG Sachsen, Beschluss vom 28.07.2010 – 5 E 36/10 (René Hobusch)	

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) 12032-18, Hotline imr-online: (06 21) 12032-17, Anzeigen und Beilagen: (06 21) 12032-14

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.: (0621) 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: abdruck 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.