IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

4/2013

8. Jahrgang · April 2013
Seiten 129–170

Herausgegeben von:
Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

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

Beiträge

Wohnraummiete

Die Pflicht des Mieters zur Belegeinsicht als vorbereitende Prozesshandlung **129**
(Michael Gerhards)

Rechtsprechung

Wohnraummiete

Kaution: Haftungsausschluss zu Gunsten des früheren Vermieters muss eindeutig sein! **132**
BGH, Urteil vom 23.01.2013 – VIII ZR 143/12 (Arnold Lehmann-Richter)

Betriebskostenvorauszahlungen: Mieter kann Angemessenheit selbst errechnen! **133**
BGH, Urteil vom 06.02.2013 – VIII ZR 184/12 (Michael J. Schmid)

Abbruch von Vertragsverhandlungen: Folgenlos bei berechtigtem Grund! **134**
LG Karlsruhe, Urteil vom 11.01.2013 – 9 S 394/12 (Ralf Schulze Steinen)

Kinder in Mietwohnung bedürfen keiner Erlaubnis! **135**
LG Potsdam, Urteil vom 04.09.2012 – 4 S 96/12 (Melanie Ramm)

Duldung der Untervermietung durch einstweilige Verfügung möglich! **136**
LG Hamburg, Beschluss vom 13.11.2012 – 316 T 70/12 (René Ritter)

Internetfernsehen: Parabolantenne muss weg! **137**
LG Berlin, Urteil vom 16.07.2012 – 67 S 507/11 (Martin Klimesch)

Übernahme einer „Doppelmiete“ durch Leistungsträger nur in Ausnahmefällen! **138**
SG Berlin, Urteil vom 31.05.2012 – S 150 AS 25169/09 (Sabine Loscha)

Binden WEG-Beschlüsse den Mieter? **139**
AG Schorndorf, Urteil vom 05.07.2012 – 6 C 1166/11 (Walter Möhrle)

Rechtsprechung

Wechsel der Wärmelieferung: Kein konkludenter Vertrag zwischen Mieter und Lieferant! **140**
AG Winsen/Luhe, Urteil vom 30.07.2012 – 16 C 384/12 (Thomas Wagner)

Wie hat der Vermieter eine unvollständige Mietzahlung zu verrechnen? **141**
AG Saarbrücken, Urteil vom 28.09.2012 – 122 C 77/12 (Hubert Blank)

Fristlose Kündigung bei Beleidigung „nur" der nicht im Haus wohnenden Verwandtschaft? **142**
AG München, Urteil vom 07.02.2013 – 411 C 25348/12 (Wolfgang Dötsch)

Wiederholungsgefahr bei nachhaltiger Störung des Hausfriedens: Fristlose Kündigung! **143**
AG Siegburg, Urteil vom 16.01.2013 – 123 C 109/12 (Jürgen Helser)

Gewerberaummiete

Anforderungen an Schriftform:
Firmenstempel beweist Unterschriftsberechtigung bei GbR! **144**
BGH, Urteil vom 23.01.2013 – XII ZR 35/11 (Lars Kölling)

Zuweisung von Parkplätzen und Erlaubnis zur Untervermietung:
Anforderungen an Schriftform **145**
BGH, Urteil vom 23.01.2013 – XII ZR 35/11 (Lars Kölling)

Mieterwechsel: Schriftform erfordert Bezugnahme auf den Mietvertrag! **146**
BGH, Urteil vom 30.01.2013 – XII ZR 38/12 (Michael J. Schmid)

Vermieterpfandrecht schließt Nutzungsentschädigung nicht aus! **147**
KG, Beschluss vom 06.12.2012 – 8 U 220/12 (Michael J. Schmid)

Betreutes Wohnen: Räumungsfrist trotz gewerblichen Mietverhältnisses! **148**
KG, Urteil vom 17.12.2012 – 8 U 246/11 (H.-J. Binder)

Schlechte Umsätze des Mieters:
Reduzierung der Miete bei Störung der Geschäftsgrundlage! **149**
LG München I, Urteil vom 07.01.2013 – 26 O 11715/11 (Marc Biebelheimer)

Wohnungseigentum

Weisungsbefugnis auf Verwalter übertragen: Wer ist Arbeitgeber des Hausmeisters? **150**
BAG, Urteil vom 27.09.2012 – 2 AZR 838/11 (Marlis Schlicht)

Einberufungsfrist der WEG-Versammlung missachtet: Beschluss dennoch wirksam! **151**
LG Frankfurt/Oder, Urteil vom 18.09.2012 – 16 S 9/12 (Theo Fleßner)

Jahresabrechnung ist rechnerisch unschlüssig: Aufhebung! **152**
LG Berlin, Urteil vom 19.10.2012 – 55 S 346/11 WEG (Hans-Joachim Weber)

Verhinderung der Verwalterwahl aus rein eigennützigen Motiven: Stimmrechtsmissbrauch! **153**
AG Viersen, Urteil vom 25.10.2012 – 30 C 31/10 (Arnim Krause)

Rechtsprechung

Nachbarrecht

Anspruch auf Wärmedämmung bei Abriss des Nachbarhauses? **154**
BGH, Urteil vom 27.07.2012 – V ZR 2/12 (Alf Poetzsch-Heffter)

Thuja-Bepflanzung teilweise zerstört: Schadensberechnung nach „Methode Koch“! **155**
BGH, Urteil vom 25.01.2013 – V ZR 222/12 (Jens-Oliver Hufer)

Immobilien

Bewertungsspielraum des Sachverständigen bei Verkehrswertermittlung! **156**
OLG Köln, Urteil vom 20.12.2012 – 10 U 12/12 (Andreas C. Brinkmann)

Grundstückskaufvertrag contra Beschaffenheitsangabe im Exposé **157**
OLG Hamm, Beschluss vom 03.01.2013 – 22 U 158/12 (Stephan Schulte)

Buckelkäferbefall verschwiegen: Arglisthaftung! **158**
OLG Koblenz, Urteil vom 13.12.2012 – 2 U 1020/11 (Herbert Grziwotz)

Arglisthaftung bei verschwiegenem Marderbefall im Dach! **159**
OLG Koblenz, Urteil vom 15.01.2013 – 4 U 874/12 (Florian Schrammel)

Immobilienanlagen

Aufklärungspflicht über Höhe der Innenprovision? Nur ausnahmsweise! **160**
BGH, Urteil vom 05.06.2012 – XI ZR 149/11 (Reinhard Gerle)

Öffentliches Recht

Baumschutz contra Eigentumsrecht: Wann muss eine Fällungsgenehmigung erteilt werden? **161**
VG München, Urteil vom 19.11.2012 – M 8 K 11.5128 (Franz-Peter Gallois)

Prozessuales

Streitwert für Anspruch auf Besitzwiedereinräumung? **162**
BGH, Beschluss vom 22.01.2013 – VIII ZR 104/12 (Olaf Riecke)

Klagegegner einer Beschlussanfechtungsklage kann durch Auslegung ermittelt werden! **163**
BGH, Urteil vom 14.12.2012 – V ZR 102/12 (Ulrich C. Mettler)

Keine gewillkürte Prozessstandschaft des Wohnungseigentümers für die WEG! **164**
LG Berlin, Urteil vom 13.09.2012 – 18 O 525/11 (Heiko Randhahn)

Geltendmachung von Miete im Urkundenprozess unstatthaft! **165**
AG Hamburg-Bergedorf, Urteil vom 18.09.2012 – 409 C 109/12 (Ulrich C. Mettler)

Anspruch auf Betriebskostennachzahlung: Urkundenprozess unstatthaft! **166**
AG Hamburg-Bergedorf, Urteil vom 18.09.2012 – 409 C 109/12 (Ulrich C. Mettler)

Kautionszahlungsanspruch im Urkundenprozess statthaft! **167**
AG Hamburg-Bergedorf, Urteil vom 18.09.2012 – 409 C 109/12 (Ulrich C. Mettler)

Rechtsprechung

Steuerrecht

Wegfall der Einkünfteerzielungsabsicht bei langjährigem Leerstand von Wohnungen! 168
BFH, Urteil vom 11.12.2012 – IX R 14/12 (Marcel M. Sauren)

Grunderwerbsteuer:
BFH hält an seiner Theorie des „einheitlichen Erwerbsgegenstands“ fest! 169
BFH, Urteil vom 27.09.2012 – II R 7/12 (Winfried Eggers)

Grundstücksvermietung: Wann liegt Verzicht auf Steuerbefreiung vor? 170
FG München, Urteil vom 18.09.2012 – 2 K 186/10 (Marcel M. Sauren)

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.: (0621) 12032-0, Fax: (0621) 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) 38189-0, Fax: (089) 38189-398. 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.: (0621) 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 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 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.