IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

6/2013

8. Jahrgang · Juni 2013
Seiten 215–262

Herausgegeben von:
Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

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

Beiträge

Wohnraummiete

Synopse zum Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG **215**
vom 11. März 2013

Rechtsprechung

Wohnraummiete

Verbot von Satellitenschüsseln nur nach konkreter Interessenabwägung! **230**
BVerfG, Beschluss vom 31.03.2013 – 1 BvR 1314/11 (Michael J. Schmid)

Hunde- und Katzenhaltungsverbot: In Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam! **231**
BGH, Urteil vom 20.03.2013 – VIII ZR 168/12 (Arnold Lehmann-Richter)

Vermieter kann Musikunterricht in der Wohnung verbieten! **232**
BGH, Urteil vom 10.04.2013 – VIII ZR 213/12 (Olaf Riecke)

Bedarfssituation entsteht kurz nach Vertragsschluss: Eigenbedarfskündigung? **233**
BGH, Urteil vom 20.03.2013 – VIII ZR 233/12 (Hubert Blank)

Kündigungswiderspruch bei Mieterinvestition? **234**
BGH, Urteil vom 20.03.2013 – VIII ZR 233/12 (Hubert Blank)

Bei drohender Kündigung Sicherheit auch von mehr als drei Monatsmieten möglich! **235**
BGH, Urteil vom 10.04.2013 – VIII ZR 379/12 (Michael J. Schmid)

Mietmangel: Nur der konkrete Sachmangel muss dargelegt werden! **236**
VerfGH Berlin, Beschluss vom 23.01.2013 – VerfGH 11/12 (Ulrich C. Mettler)

Leistungsbescheid rechtswidrig: Kein Regress gegen Vermieter! **237**
LSG Bayern, Urteil vom 21.01.2013 – L 7 AS 381/12 (Maik Fodor)

Erhöhung der Kostenmiete durch Erwerber: Wie erfolgt Wirtschaftlichkeitsberechnung? **238**
LG Berlin, Urteil vom 26.11.2012 – 67 S 3/12 (Mark Bittner)

Instandsetzung: Einstweilige Verfügung des Mieters trotz Duldungspflicht reloaded! **239**
LG Berlin, Beschluss vom 01.03.2013 – 63 T 29/13 (Wolfgang Dötsch)

Rechtsprechung

Dreimaliges Lüften ist ausreichend: Keine Mieterpflicht zu weiteren Lüftungen! **240**
LG Konstanz, Urteil vom 20.12.2012 – 61 S 21/12 (Melanie Ramm)

Einbauten muss der Mieter wieder entfernen! **241**
LG Saarbrücken, Urteil vom 01.03.2013 – 10 S 170/12 (Ulrich A. Nastold)

Tiefgaragenplätze sind nur für Kraftfahrzeuge! **242**
AG München, Urteil vom 21.11.2012 – 433 C 7448/12 (Ramon Danner)

Mieter muss Urinpfützen im Hauseingang nicht hinnehmen! **243**
AG Berlin-Mitte, Urteil vom 24.10.2012 – 7 C 90/12 (Stefan Krettler)

Gewerberaummiete

Begriff „Betriebsvorrichtungen“ und einige Beispiele genügen für Umlage der Wartungskosten! **244**
OLG Koblenz, Urteil vom 28.03.2013 – 6 U 720/12 (Lars Kölling)

Größere Schadensanfälligkeit ohne konkrete Gefahr ist kein Mietmangel! **245**
KG, Urteil vom 17.09.2012 – 8 U 87/11 (Christoph Klose)

Wohnungseigentum

Keine Zweckbestimmung durch Aufteilungsplan! **246**
BGH, Urteil vom 16.11.2012 – V ZR 246/11 (Andrik Abramenko)

Keine öffentlich-rechtlichen Abwehransprüche innerhalb der Gemeinschaft! **247**
VGH Bayern, Beschluss vom 08.03.2013 – 15 CE 13.236 (Beate Müller)

WEG-Eigentümerwechsel muss dem Verwalter angezeigt werden! **248**
LG München I, Beschluss vom 22.02.2013 – 36 T 1970/13 (Lothar Briesemeister)

WEG-Beschluss nicht vollständig ausgeführt: Verwalter muss Schadensersatz zahlen! **249**
LG Hamburg, Urteil vom 15.11.2012 – 318 S 225/10 (Bruno Achenbach)

Eigentümerwechsel: Keine Rückforderung von früheren „rechtsgrundlosen“ Beiträgen! **250**
AG Augsburg, Urteil vom 17.04.2013 – 30 C 5735/12 WEG (Reinhard Gerle)

Ungültiger Jahresabrechnungsbeschluss: Rückforderung der Zahlung möglich! **251**
AG Neuss, Urteil vom 19.12.2012 – 91 C 3589/12 (Reinhard Gerle)

Bauträger

Bauträgervertrag: Keine Rückabwicklung bei Interessenkollision Erwerber/WEG! **252**
OLG Schleswig, Urteil vom 28.03.2013 – 3 U 44/12 (Robert Theissen)

Abnahme des Gemeinschaftseigentums: Beschlussfassung des Verbands möglich? **253**
LG München I, Urteil vom 16.01.2013 – 18 O 1668/11 (Reinhard Gerle)

Immobilien

Wem gehört der Schatz im Kachelofen? **254**
LG Düsseldorf, Urteil vom 27.07.2012 – 15 O 103/11 (Herbert Grziwotz)

Rechtsprechung

Insolvenz und Zwangsvollstreckung

Insolvenzverwalterkündigung beendet Verträge auch für Mitmieter! **255**
BGH, Urteil vom 13.03.2013 – XII ZR 34/12 (Claudia R. Cymutta)

Prozessuales

Widersprüchliche Gutachten: Richter muss Sachverhalt aufklären! **256**
BGH, Beschluss vom 21.03.2013 – V ZR 204/12 (Klaus Betzga)

Berufung auf Postweg verloren gegangen: Wiedereinsetzung! **257**
OLG Koblenz, Beschluss vom 11.03.2013 – 3 U 248/13 (Oliver Elzer)

Baumangel: WEG-Mitglied kann keinen Vorschuss einklagen! **258**
OLG Hamm, Urteil vom 06.12.2011 – 19 U 89/11
BGH, Beschluss vom 14.03.2013 – VII ZR 50/12 (Wolfgang Dötsch)

Streitwert der Auflassungsklage? **259**
OLG Hamm, Beschluss vom 30.01.2013 – 12 W 37/12 (Klaus Saerbeck)

Erneut: Streitwert eines selbständigen Beweisverfahrens (Mängel der Mietsache) **260**
LG Hamburg, Beschluss vom 08.04.2013 – 334 T 8/13 (Niki Ruge)

Steuerrecht

Mietwertermittlung nur ausnahmsweise durch Sachverständigengutachten zulässig! **261**
BFH, Beschluss vom 29.01.2013 – II B 111/11 (Winfried Eggers)

Nicht vermarktungsfähige Gewerbeimmobilie: Notfalls Vermietungsfähigkeit herstellen! **262**
BFH, Urteil vom 19.02.2013 – IX R 7/10 (Winfried Eggers)

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) 12032-18, Hotline imr-online: (06 21) 120 32-17, Anzeigen und Beilagen: Ingrid Vögele, Tel.: (0621) 12032-14, 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.

Ausgewählte Monats-News aus imr-online

Vorstoß zur Reform des Mietrechts

Eine Mietminderung soll künftig schon dann möglich sein, wenn die Wohnfläche um weniger als zehn Prozent unter der im Mietvertrag vereinbarten Wohnfläche liegt. Mieter sollen vielmehr schon dann zu Abschlägen bei der Mietzahlung berechtigt sein, wenn die vertraglich fixierte Wohnfläche „nur wenig größer ist als die tatsächliche Wohnfläche". Dies sieht ein Antrag der Grünen (17/13098) vor, der auf eine Stärkung der Rechte von Mietern zielt.

Die Fraktion will es auch Mietern leichter machen, eine ordentliche Kündigung des Mietvertrags wegen Rückständen bei der Mietzahlung durch eine nachträgliche Begleichung dieser Rückstände hinfällig zu machen. In diesem Punkt sollen die gesetzlichen Regelungen zu ordentlichen und zu fristlosen Kündigungen angeglichen werden. Zudem dürfen nach den Vorstellungen der Grünen irrtümliche Mietminderungen künftig nur noch dann eine Kündigung nach sich ziehen, wenn sich Mieter bei der Beurteilung des Minderungsgrundes „grob fahrlässig oder vorsätzlich" verhalten haben. Entsprechende Nachzahlungen zur Korrektur der irrtümlichen Mietminderung sollen laut Antrag eine Kündigung leichter als bisher verhindern können. Schließlich will die Fraktion Mietern den Nachweis von falschen Betriebskostenabrechnungen erleichtern. Aus diesem Grund sollen u. a. die Vermieter verpflichtet werden, die entsprechenden Belege gegen eine geringe Gebühr den Mietern zu übersenden. Generell sei eine Vereinfachung der Regelungen zur Betriebskostenabrechnung nötig, die bislang häufig zu Rechtsstreitigkeiten führen würden. *(Quelle: Bundestag)*

LG Coburg: Rückzahlung der Maklerprovision wegen unzulässiger Rechtsdienstleistung?

Eine Klage zweier Immobilienkäufer gegen den Makler auf Rückzahlung von Maklerprovision wurde vom Landgericht Coburg abgewiesen. Die Käufer brachten erfolglos vor, der Makler habe gegen das Rechtsberatungsgesetz verstoßen. Daher müssten sie keine Provision zahlen.

Sachverhalt:

Die Kläger hatten unter Vermittlung des später verklagten Maklers ein Grundstück erworben. Im Rahmen der Kaufsverhandlungen hatten die Käufer mit dem Makler einen schriftlichen Vertrag geschlossen. In diesem verpflichteten sie sich, sowohl die Käuferprovision als auch die Verkäuferprovision zu bezahlen, wenn es dem Makler gelinge, die Kaufpreisvorstellung des Verkäufers von 130.000 Euro um mindestens 10.000 Euro zu senken. Darüber hinaus sicherte der Makler zu, die Verhandlungen mit zuständigen Planungsbehörden und ausführenden Fachfirmen zu begleiten.

Dem Makler gelang es, den Kaufpreis auf 118.000 Euro zu senken. Darüber hinaus brachte er Familienangehörige der Käufer zum Stromversorger, um dort die Modalitäten der Stromversorgung zu klären. Auch stellte er einen Kontakt zum Bürgermeister der Gemeinde wegen Erschließungsmaßnahmen, Baugenehmigungen und sonstigen Genehmigungen her. Bei den Gesprächen mit der Gemeinde war der Makler aber nicht dabei.

Die Kläger wollten im Prozess die von ihnen bezahlte Provision in Höhe von 9.282 Euro zurück. Zur Begründung brachten sie vor, sie hätten sich über die von ihnen eingegangenen Verpflichtungen keine konkreten Gedanken gemacht. Zudem sei der mit dem Makler geschlossene Vertrag wegen Verstoßes gegen das Rechtsdienstleistungsgesetzes nichtig.

Der Beklagte verteidigte sich damit, dass nach dem Vertrag keine rechtliche Prüfung im Einzelfall erforderlich gewesen sei. Ein Verstoß gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz liege nicht vor. Wenn überhaupt läge nur eine rechtliche Nebendienstleistung zur im Vordergrund stehenden Grundstücksvermittlung vor.

Gerichtsentscheidung:

Das Landgericht kam zum Ergebnis, dass kein Verstoß gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz vorlag.

Keine vom Makler eingegangene Verpflichtung war mit einer rechtlichen Prüfung im Einzelfall verbunden, wie es das Rechtsdienstleistungsgesetz verlangt.

Die Vorbereitung des Notartermins erforderte keine rechtliche Prüfung.

Das Verhandeln hinsichtlich eines Preisnachlasses erforderte ebenfalls kein juristisches Wissen. Vielmehr bedarf es dazu verhandlerischen Geschicks.

Auch in einer „Begleitung" von Verhandlungen mit Planungsbehörden und Fachfirmen sah das Landgericht keine Rechtsdienstleistung. Auch tatsächlich hatte der Makler nur ein Familienmitglied der Käufer zu einem Stromversorgungsunternehmen gefahren und den Kontakt zum Bürgermeister der zuständigen Gemeinde hergestellt. Dies ist nicht als Erbringen einer Rechtsdienstleistung anzusehen.

Daher wies das Landgericht die Rückzahlungsklage ab.