# IMR Immobilien- und Mietrecht

**Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales**

**7/2013**
8. Jahrgang · Juli 2013
Seiten 263–306

**Herausgegeben von:**
Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

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


## Beiträge


**Wohnraummiete**

**Fremdvergabe der Treppenhausreinigung und/oder des Winterdienstes trotz mietvertraglicher Abwälzung auf den Mieter?** (Ralf Schulze Steinen) **263**

**„Prozentjahrzahlen" = eine einfache Berechnungsmethode zur Berücksichtigung von Minderungen bei der Nebenkostenjahresabrechnung!** (Thomas Wagner) **267**


## Rechtsprechung


**Wohnraummiete**

**Verbraucherschutzrichtlinie 93/13/EWG gilt auch für Vertragsstrafen in Mietverträgen!** **272**
EuGH, Urteil vom 30.05.2013 – Rs. C-488/11 (Michael J. Schmid)

**Räum- und Streupflicht: Wann ist der Mieter in der Pflicht?** **273**
OLG Hamm, Urteil vom 21.12.2012 – 9 U 38/12 (Daniela Felser)

**Mehrfache Mittelzweckentfremdung: Keine Übernahme der Mietrückstände!** **274**
LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 13.03.2013 – L 2 AS 842/13 ER-B (Maik Fodor)

**Einfacher Mietspiegel kann als Schätzgrundlage nach § 287 ZPO dienen!** **275**
LG Berlin, Urteil vom 19.03.2013 – 63 S 557/12 (Nele Rave)

**Bankversehen: Mieter haftet für unvollständige Mietzahlungen!** **276**
LG Freiburg, Urteil vom 07.03.2013 – 3 S 7/13 (Sascha Christian Federenko)

**Kündigungsgrund seit vier Jahren bekannt: Keine fristlose Kündigung!** **277**
LG Lüneburg, Urteil vom 14.11.2012 – 6 S 80/12 (Mark Bittner)

## Rechtsprechung

**Warmwasserkosten als „Heizkosten“ abgerechnet: Kein formeller Fehler!** **278**
LG Berlin, Beschluss vom 22.03.2013 – 63 S 568/12 (H.-J. Binder)

**Asbesthaltige Fußbodenfliesen: Mietminderung!** **279**
LG Berlin, Urteil vom 16.01.2013 – 65 S 419/10 (Wolfgang Dötsch)

**Unsachgemäße Entfernung von Asbestplatten:**
**Vermieter haftet für Gesundheitsschäden!** **280**
LG Berlin, Urteil vom 21.12.2012 – 65 S 200/12 (Olaf Riecke)

**Vermieter darf Gemeinschaftsflächen nicht für einzelne Mieter sperren!** **281**
AG Elmshorn, Urteil vom 25.01.2013 – 51 C 180/12 (Mark Bittner)

**Bürgschaft neben Mietkaution zulässig!** **282**
AG Köpenick, Urteil vom 26.02.2013 – 14 C 262/12 (Anne Schlosser)

**Betretungsrecht/Betretungspflicht des Vermieters zur Beseitigung von Gefahren?** **283**
AG Aachen, Urteil vom 13.11.2012 – 100 C 200/12 (Klaus Modigell)

**Kündigung des abgemahnten Mieters bei fortgesetzt verspäteter Mietzahlung?** **284**
AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 14.02.2013 – 8 C 192/12 (Christopher Sixtus)

**Eigenbedarfskündigung für Zweitwohnung?** **285**
AG Wolfratshausen, Urteil vom 28.06.2012 – 8 C 51/12 (Kai Zehelein)

**Fristlose Kündigung auch gegenüber gemeinnütziger Bürgerinitiative!** **286**
AG Wedding, Urteil vom 20.11.2012 – 16 C 418/12 (Sylke Wagner)

**Einrohrheizung: Dürfen elektronische Heizkostenverteiler installiert werden?** **287**
AG Karlsruhe, Urteil vom 31.05.2013 – 4 C 482/12 (Ralf Schulze Steinen)

**Gewerberaummiete**

**Miete stillschweigend erhöht, aber den Mieter verloren!** **288**
OLG Düsseldorf, Urteil vom 19.03.2013 – 24 U 103/12 (Marc Biebelheimer)

**Verweigerte Untermieterlaubnis:**
**Keine Kündigung, wenn es am Untermietwillen fehlt!** **289**
OLG Naumburg, Urteil vom 15.11.2012 – 9 U 98/12 (Matthias Voigt)

**Mieter verweigert die Ausführung der Endrenovierung: Das kann teuer werden!** **290**
OLG Koblenz, Urteil vom 12.04.2013 – 10 U 832/12 (Marc Biebelheimer)

**Bürogemeinschaft: Gilt Gewerberaummietrecht?** **291**
LG Hamburg, Urteil vom 28.03.2013 – 307 S 105/12 (Peer Feldhahn)

## Rechtsprechung


**Pacht**

**Veräußerung an mehrere Erwerber: Wie erfolgt Kündigung?** **292**
OLG Hamm, Urteil vom 21.02.2013 – 10 U 109/12 (Michael E. Freudenreich)

**Pachtvertrag: Vollständige Verlagerung der Erhaltungspflicht auf Pächter unzulässig!** **293**
LG Hannover, Beschluss vom 29.04.2013 – 9 S 43/12 (Michael Gerhards)

**Wohnungseigentum**

**Veräußerung des gemeinschaftlichen Eigentums: Alle müssen mitwirken!** **294**
BGH, Urteil vom 12.04.2013 – V ZR 103/12 (Oliver Elzer)

**Vergleich mit Bauträger: Ausnahmsweise „Ausschüttungsbeschluss" möglich!** **295**
LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 13.02.2013 – 14 S 4070/12 WEG (Marian Klepper)

**Skulpturengarten auf gärtnerischer Sondernutzungsfläche zulässig?** **296**
LG Hamburg, Urteil vom 12.12.2012 – 318 S 31/12 (Lothar Briesemeister)

**Eigentümerversammlung: Kein Dolmetscher – kein Beschluss!** **297**
AG Wiesbaden, Beschluss vom 27.07.2012 – 92 C 217/11 (Andrik Abramenko)

**Hunde sind in der Wohnungseigentumsanlage anzuleinen!** **298**
AG München, Urteil vom 21.03.2013 – 484 C 18498/12 WEG (Hans-Joachim Weber)

**Immobilienmakler**

**Wann kommt ein Maklervertrag zu Stande?** **299**
OLG Koblenz, Beschluss vom 13.05.2013 – 3 U 412/13 (Wolfgang Lehner)

**Maklervertrag: Widerruf bei Abschluss über Internetkontakte möglich!** **300**
LG Bochum, Urteil vom 09.03.2012 – 2 O 498/11 (Babo von Rohr)

**Maklervertrag: Widerruf bei Abschluss über Internetkontakte?** **301**
LG Hamburg, Urteil vom 03.05.2012 – 307 O 42/12 (Johannes Hogenschurz)

**Insolvenz und Zwangsvollstreckung**

**Zur Räumung verurteilt: Vollstreckungstitel (un-)bestimmt?** **302**
BGH, Beschluss vom 11.04.2013 – I ZB 61/12 (Michael Kurek)

**Insolvenzverwalter kann teilweise unentgeltliche Verpachtung anfechten!** **303**
OLG Hamm, Urteil vom 20.12.2012 – 27 U 151/11 (Claudia R. Cymutta)

**Öffentliches Recht**

**Öffentlich-rechtliche Verfügung gegen eine (unrechtmäßige) Versorgungssperre möglich!** **304**
OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 25.02.2013 – 2 S 29.12 (Andrik Abramenko)

## Rechtsprechung

### Prozessuales

**Keine Bauteilöffnung am Gemeinschaftseigentum!** **305**
BGH, Beschluss vom 16.05.2013 – VII ZB 61/12 (Wolfgang Dötsch)

**Zahlung sechs Tage vor Klageeingang: Kostentragungspflicht nach Klagerücknahme?** **306**
LG Berlin, Beschluss vom 24.01.2013 – 63 T 8/13 (Michael Kurek)

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.: (0621) 120 32-16, Fax: (0621) 2 83 83, E-Mail Redaktion: ritter@id-verlag.de, Internet: www.imr-online.de, Abonnements Tel.: (0621) 120 32-26, Seminare Tel.: (0621) 120 32-18, Hotline imr-online: (0621) 120 32-17, Anzeigen und Beilagen: Ingrid Vögele, Tel.: (0621) 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.