IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

7/2015
10. Jahrgang · Juli 2015
Seiten 259–304

Herausgegeben von:
Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

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

Beiträge

Wohnraummiete

Schäden an der Mietwohnung durch Haustiere **259**
(Michael J. Schmid)

Mieter beleidigt Vermieter auf Facebook: Kündigung zulässig? **261**
(Harald Büring)

Rechtsprechung

Wohnraummiete

„Erbengemeinschaft nach X.Y. (= Name des Erblassers)“ ist hinreichend bestimmt! **264**
BGH, Beschluss vom 17.03.2015 – VIII ZR 298/14 (Thomas Wagner)

Pflicht des Vermieters zur Untersuchung des Trinkwassers auf Legionellen? **265**
BGH, Urteil vom 06.05.2015 – VIII ZR 161/14 (Hubert Blank)

Heizkostenverordnung: Verweis auf anerkannte Regeln der Technik unbedenklich! **266**
BGH, Urteil vom 06.05.2015 – VIII ZR 193/14 (Olaf Riecke)

Wohnraummiete: Wirksamkeitsanforderungen an Renovierungsklausel **267**
BGH, Urteil vom 18.03.2015 – VIII ZR 242/13 (Arnold Lehmann-Richter)

Wohnraummiete: Quotenabgeltungsklauseln unwirksam! **268**
BGH, Urteil vom 18.03.2015 – VIII ZR 242/13 (Arnold Lehmann-Richter)

Nichtraucherschutzgesetze indizieren: Keine Gefährdung durch Passivrauchen im Freien! **269**
BGH, Urteil vom 16.01.2015 – V ZR 110/14 (Michael J. Schmid)

Kann ein Mieter einem anderen Mieter das Rauchen auf dem Balkon verbieten? **270**
BGH, Urteil vom 16.01.2015 – V ZR 110/14 (Michael J. Schmid)

Rechtsprechung

Rauchzeiten auf dem Balkon durch Gebrauchsregelung? **271**
BGH, Urteil vom 16.01.2015 – V ZR 110/14 (Michael J. Schmid)

Keine Modernisierung bei todkrankem Mieter! **272**
LG Berlin, Urteil vom 13.01.2015 – 63 S 133/14 (Sabine Loscha)

Kann auch sozialadäquater Kinderlärm zur fristlosen Kündigung berechtigen? **273**
LG Hannover, Beschluss vom 04.03.2015 – 19 S 88/14 (Michael Gerhards)

Mietspiegel Berlin 2013: Qualifiziert oder nicht? **274**
AG Charlottenburg, Urteil vom 11.05.2015 – 235 C 133/13;
AG Charlottenburg, Urteil vom 27.02.2015 – 232 C 262/14 (Ulf Börstinghaus)

Berliner Mietspiegel 2013 nicht verwertbar! **275**
AG Charlottenburg, Urteil vom 11.05.2015 – 235 C 133/13 (Hubert Blank)

Rohrwärmekorrektur nach VDI-Richtlinie 2077 beschreibt statthaften Abrechnungsmodus! **276**
AG Bergen, Urteil vom 08.04.2015 – 25 C 193/14 (Sascha Christian Federenko)

Beleidigung im „unteren Spektrum“: Vermieter darf nicht kündigen! **277**
AG Charlottenburg, Urteil vom 30.01.2015 – 216 C 461/14 (Harald Büring)

Rückgabeprotokoll: Negatives Schuldanerkenntnis für alle Arten von Forderungen! **278**
AG Leonberg, Urteil vom 03.02.2015 – 4 C 469/14 (Nele Rave)

Gewerberaummiete

Vorstand einer AG unterzeichnet ohne Vertretungszusatz: Schriftform gewahrt? **279**
BGH, Urteil vom 22.04.2015 – XII ZR 55/14 (Kai-Jochen Neuhaus)

Keine Vertretungsregelung der AG in Vertragsurkunde:
Verletzt Unterschrift ohne „i.V.“ die Schriftform? **280**
BGH, Urteil vom 22.04.2015 – XII ZR 55/14 (Kai-Jochen Neuhaus)

Schriftform: Erkennbarkeit der Vertretungsverhältnisse der AG durch das Handelsregister? **281**
BGH, Urteil vom 22.04.2015 – XII ZR 55/14 (Kai-Jochen Neuhaus)

Zweiter Nachtrag erwähnt den ersten nicht: Schriftformverletzung? **282**
BGH, Urteil vom 22.04.2015 – XII ZR 55/14 (Kai-Jochen Neuhaus)

Lässt sich eine unwirksame Kündigung in ein Angebot auf Vertragsaufhebung umdeuten? **283**
LVerfG Brandenburg, Beschluss vom 16.01.2015 – VfGBbg 47/13 (Marc Biebelheimer)

Gewerbemietvertrag: Ab welcher Höhe ist eine Miete sittenwidrig? **284**
OLG Düsseldorf, Urteil vom 04.02.2015 – U (Kart) 14/14 (Bastian Hirsch)

Rechtsprechung

Keine Bauüberwachung durch den Mieter! **285**
KG, Beschluss vom 26.03.2015 – 8 U 19/15 (Stefan Pützenbacher)

Sperrmüll im Mieterkeller nach Rückgabe: Mieter hat trotzdem die Rückgabepflicht erfüllt! **286**
KG, Beschluss vom 13.04.2015 – 8 U 212/14 (Marc Biebelheimer)

Gewerbemietvertrag: Mietanpassung ohne ausdrückliche Vereinbarung? **287**
LG Hamburg, Urteil vom 09.01.2015 – 311 O 7/13 (Babo von Rohr)

Wohnungseigentum

Bei Öffnungsklauseln: Trennung der Rücklagen für Gebäudekomplexe wirksam! **288**
BGH, Urteil vom 17.04.2015 – V ZR 12/14 (Lothar Briesemeister)

Verjährung und Verwirkung bei unzulässiger Nutzung **289**
BGH, Urteil vom 08.05.2015 – V ZR 178/14 (Andrik Abramenko)

Keine Binnenhaftung aus § 10 Abs. 8 WEG für Aufwendungsersatzansprüche? **290**
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 02.06.2015 – 2-13 S 2/15 (Wolfgang Dötsch)

Einsicht in Vollmachten verweigert: Beschlüsse anfechtbar! **291**
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 08.04.2015 – 2-13 S 35/13 (Sascha Christian Federenko)

Wann darf die Haustür nachts abgeschlossen werden? **292**
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 12.05.2015 – 2-13 S 127/12 (Johannes Hogenschurz)

Eigentümerversammlung um 8.00 Uhr morgens kann richtige Ermessensausübung sein! **293**
AG Landsberg, Urteil vom 27.01.2015 – 1 C 373/14 WEG (Alexander Tauchert)

Immobilien

Eintragung einer Grunddienstbarkeit auch 45 Jahre nach Bewilligung wirksam! **294**
OLG München, Beschluss vom 30.04.2015 – 34 Wx 86/15 (Herbert Grziwotz)

Arglist: Wohnungsverkäufer muss nicht alle Ursachen einer Feuchtigkeitseinwirkung erforschen! **295**
LG Flensburg, Urteil vom 23.03.2015 – 4 O 181/15 (Thomas Blatt)

Immobilienmakler

„Bestellerprinzip“ bei Maklerprovisionen verfassungswidrig? **296**
BVerfG, Beschluss vom 13.05.2015 – 1 BvQ 9/15 (Markus Thiel)

Maklervertrag per E-Mail zu Stande gekommen: Widerrufbarer Fernabsatzvertrag! **297**
OLG Jena, Urteil vom 11.02.2015 – 2 U 205/14 (Janis Heiliger)

Rechtsprechung

Versicherungen

Vier Katzen sind zuviel – Haftpflichtversicherung fein raus! **298**
OLG Hamm, Urteil vom 30.01.2015 – 20 U 106/14 (Ulrich A. Nastold)

Leitungswasserversicherung: Manifestation des Schadens in Versicherungszeit reicht aus! **299**
OLG Schleswig, Urteil vom 19.02.2015 – 16 U 99/14 (Claus von Rintelen)

Prozessuales

Räumungsklage vor Räumungstermin erhoben: Wer trägt die Kosten bei Rücknahme? **300**
OLG Dresden, Urteil vom 25.11.2014 – 5 W 1310/14 (Michael Kurek)

OLG Hamburg: Ausweitung des § 940a Abs. 2 ZPO auf Gewerberaummietverhältnisse? **301**
OLG Hamburg, Beschluss vom 20.03.2015 – 8 U 120/14 (Meike Klüver)

Schlichtungsverfahren nach selbständigem Beweisverfahren unnötig? **302**
OLG Saarbrücken, Urteil vom 22.01.2015 – 4 U 34/14 (Stefan Große)

Rechtsmittelbelehrung: Wiedereinsetzung bei Falschangabe zu Konzentrationsgericht? **303**
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 02.06.2015 – 2-13 S 2/15 (Wolfgang Dötsch)

Steuerrecht

Eingeschränkte Befugnis von Hausverwaltern zur Hilfeleistung in Steuersachen! **304**
BFH, Urteil vom 10.03.2015 – VII R 12/14 (Marcel M. Sauren)

Impressum

10. Jahrgang 2015, ISSN-Nr. 2190-4251

Herausgeber: Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein
Schriftleitung: RA Michael Mayer (V.i.S.d.P), 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) 1 20 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.
Hinweis: Aufgrund eines Rahmenabkommens mit dem Deutschen Anwaltverein erhalten Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien die Zeitschrift IMR kostenlos.
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: Commerzbank AG Mannheim, IBAN: DE49 6708 0050 0688 7521 00, BIC: DRESDEFF670
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 2015, 220

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.