

IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

8/2014

9. Jahrgang · August 2014
Seiten 313–356

Herausgegeben von:

Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

Redaktionsbeirat:

RAin Ruth Breiholdt, Hamburg

RAin Henrike Butenberg, München

RAin Wiebke Först, Neuss

Beiträge

Wohnraummiete

- Vorvermieterbescheinigung als Mittel der Bonitätsprüfung** **313**
(Michael J. Schmid)
- Die Beseitigung streitiger Mietmängel durch den Vermieter und deren Rechtsfolgen** **314**
(Ralf Schulze Steinen)

Rechtsprechung

Wohnraummiete

- Berechtigtes Interesse an der Untervermietung bei längerem Auslandsaufenthalt des Mieters** **319**
BGH, Urteil vom 11.06.2014 – VIII ZR 349/13 (Olaf Riecke)
- „Unaufgefordert“ vom Mieter zusätzlich als Mietsicherheit angebotene Bürgschaft** **320**
LG Berlin, Beschluss vom 14.05.2014 – 65 S 469/13 (Olaf Riecke)
- Mietvertrag auf Lebenszeit: § 575 BGB ist nicht anwendbar!** **321**
LG Freiburg, Urteil vom 21.03.2013 – 3 S 368/12 (Ulrich C. Mettler)
- Anforderungen an die Prüfbarkeit einer Nebenkostenabrechnung** **322**
LG Münster, Urteil vom 03.12.2013 – 3 S 123/13 (Maik Fodor)
- Keine Minderung bei Verweigerung der Mängelbesichtigung!** **323**
LG Berlin, Urteil vom 15.10.2013 – 63 S 626/12 (Kai Zehelein)
- Mündliche Mietaufhebungsverträge sind nur ausnahmsweise zulässig!** **324**
LG Hanau, Urteil vom 06.06.2014 – 2 S 40/14 (Thomas Wagner)

Rechtsprechung

Keine Kündigung bei langjährigem Zuwarten des Vorvermieters? LG Berlin, Urteil vom 08.01.2014 – 65 S 213/13 (Wolfgang Dötsch)	325
Rauchen in Mietwohnung als Kündigungsgrund? LG Düsseldorf, Urteil vom 26.06.2014 – 21 S 240/13 (Hubert Blank)	326
Mieter darf Rollator im Treppenhaus abstellen! AG Recklinghausen, Urteil vom 27.01.2014 – 56 C 98/13 (Harald Büring)	327
Säumiger Mieter: Großer Vermieter hat gewöhnlich keinen Anspruch auf Inkassokosten AG Hamm, Urteil vom 16.05.2014 – 17 C 443/13 (Harald Büring)	328
Keine Minderung bei voraussehbarem Baulärm AG Charlottenburg, Urteil vom 17.10.2013 – 202 C 180/13 (Andrik Abramenko)	329
Gewerberaummiete	
Es bleibt dabei: Schriftformheilungsklauseln binden den in den Vertrag Eintretenden nicht! BGH, Urteil vom 30.04.2014 – XII ZR 146/12 (Marc Biebelheimer)	330
Betriebskosten: Auch bei Ausgleich einer Nachforderung kein Anerkenntnis! BGH, Urteil vom 28.05.2014 – XII ZR 6/13 (Michael J. Schmid)	331
Vermieter verweigert Zugang zu den Räumlichkeiten: Verbotene Eigenmacht! OLG Karlsruhe, Urteil vom 27.03.2014 – 12 U 11/14 (Michael J. Schmid)	332
Pacht	
Kein Optionsrecht auf Pachtverlängerung nach Ablauf der regulären Vertragsdauer! OLG Celle, Urteil vom 12.03.2014 – 7 U 164/13 (L) (Bettina Chr. Juli-Heptner)	333
Wohnungseigentum	
Wohnungseigentümer muss auf Nießbraucher nach § 14 Nr. 2 WEG einwirken! BGH, Urteil vom 16.05.2014 – V ZR 131/13 (Oliver Elzer)	334
Eintragungsfähigkeit einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer im Grundbuch OLG München, Beschluss vom 31.03.2014 – 34 Wx 3/14 (Melanie Stobbe)	335
Widerrufliche Änderung des Inhalts eines Sondereigentums eintragungsfähig? OLG München, Beschluss vom 10.03.2014 – 34 Wx 512/13 (Walter Möhrle)	336
Kaufvertrag ist kein Nachweis für den Familienstand! KG, Beschluss vom 20.05.2014 – 1 W 235/14 (Oliver Elzer)	337
Verband als Störer bei nachbarrechtlichen Abwehransprüchen? LG Saarbrücken, Urteil vom 04.07.2014 – 5 S 107/13 (Wolfgang Dötsch)	338

Rechtsprechung

Wohnungseigentümer behalten immer die Kompetenz für die Hausordnung!	339
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 11.06.2014 – 2-13 S 168/13 (Lothar Briesemeister)	
Illegale Holz- durch Alu-Pergola ersetzt: Miteigentümer können Beseitigung verlangen!	340
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 30.04.2014 – 2-13 S 38/13 (Johannes Drabek)	
Eigentümerversammlung in der Wohnung des Verwalters?	341
AG Büdingen, Urteil vom 07.04.2014 – 2 C 359/12 (Johannes Hogenschurz)	
Umnutzung einer Wohnung als Naturheilpraxis: Zulässig?	342
AG München, Urteil vom 05.05.2014 – 485 C 31869/13 WEG (Ralf Jürging)	
Herausgabeansprüche gegen Miteigentümer verirken grundsätzlich nicht!	343
AG Stuttgart, Urteil vom 26.02.2014 – 61 C 4796/13 WEG (Ulrich C. Mettler)	
Bauträger	
Auch nach vollständiger Mängelbeseitigung verbleibt ein merkantiler Minderwert!	344
OLG München, Urteil vom 17.12.2013 – 9 U 960/13 Bau (Florian Krause-Allenstein)	
Abtretung der Gewährleistungsansprüche gegen die Bauausführenden umfasst nicht die Mängelhaftung der Architekten!	345
LG Leipzig, Urteil vom 21.02.2014 – 3 O 3455/11 (Rainer Fahrenbruch)	
Nachbarrecht	
Nachbarrecht: Keine Beseitigungspflicht „ästhetisch unschöner“ Einfriedung!	346
BGH, Urteil vom 17.01.2014 – V ZR 292/12 (Bastian Hirsch)	
Kann der Nachbar eindringende Baumwurzeln im Wege der Selbsthilfe beseitigen?	347
OLG Karlsruhe, Urteil vom 27.05.2014 – 12 U 168/13 (Susanne Tank)	
Immobilien	
Anschluss an Abwassernetz: Eigentümer muss Baukostenzuschuss zahlen!	348
BGH, Urteil vom 05.06.2014 – VII ZR 152/13 (Stefan Pützenbacher)	
Erforderliche Komplettisanierung umfasst auch den Schaden: Kein Schadensersatz!	349
BGH, Urteil vom 04.04.2014 – V ZR 275/12 (Tobias Rodemann)	
Beeinträchtigung durch fliegende Tauben: Grundstück mangelhaft?	350
OLG Köln, Beschluss vom 27.03.2014 – 19 U 178/13 (Herbert Grziwotz)	
Unterlassungsansprüche gemäß § 1004 BGB verjähren nicht!	351
OVG Saarland, Beschluss vom 18.06.2014 – 1 A 20/14 (David Greiner)	

Rechtsprechung

Immobilienmakler

- Immobilienwerb nach Zwangsversteigerung: Muss Käufer Maklerprovision zahlen?** **352**
 OLG Jena, Urteil vom 04.06.2014 – 2 U 1014/13 (Janis Heiliger)
- Maklervertrag auch nach Erbringung der Maklerleistung möglich!** **353**
 OLG Koblenz, Urteil vom 19.12.2013 – 5 U 950/13 (Wolfgang Lehner)

Insolvenz und Zwangsvollstreckung

- Miete einmalig im Voraus bezahlt: § 1124 Abs. 2 BGB bleibt anwendbar!** **354**
 BGH, Urteil vom 30.04.2014 – VIII ZR 103/13 (Michael Kurek)
- Neues zu den Anforderungen an den Verfügungsgrund gemäß § 940a ZPO** **355**
 LG Mönchengladbach, Beschluss vom 10.12.2013 – 2 T 62/13 (Meike Klüver)

Prozessuales

- Wo ist in WEG-Sachen die Berufung einzulegen?** **356**
 LG Duisburg, Beschluss vom 27.01.2014 – 5 S 113/13 (Oliver Elzer)

Impressum

9. Jahrgang 2014, 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) 120 32-

18, Hotline imr-online: (06 21) 12032-17, Anzeigen und Beilagen: Ingrid Vögele, Tel.: (06 21) 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: 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: abdruck GmbH, 69123 Heidelberg

Abkürzungsbeispiel für Zitate:

BGH, IMR 2014, 40

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.