

IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

9/2012

7. Jahrgang · September 2012
Seiten 351–394

Herausgegeben von:

Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

Redaktionsbeirat:

RAin Ruth Breiholdt, Hamburg

RAin Henrike Butenberg, München

RAin Wiebke Först, Neuss

Beiträge

Wohnraummiete

- Auswirkungen der Entscheidung des BGH zur Kündigung wegen unberechtigter Mietminderung (IMR 2012, 362) auf die mietrechtliche Praxis (Ulrich C. Mettler) **351**
- Zahlungsverpflichtung Dritter: Sicherungsinstrument oder Zusatzzahlung für den Vermieter? (Michael J. Schmid) **354**

Immobilien

- Im Spannungsfeld zwischen Grundeigentum und nach DDR-Recht begründeten Nutzungsrechten – Aus der Anwendungspraxis des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (Gerrit Mulert) **356**

Rechtsprechung

Wohnraummiete

- Erhöhte Vorauszahlungen nicht gezahlt: Kündigung auch ohne Zahlungsklage! BGH, Urteil vom 18.07.2012 – VIII ZR 1/11 (Michael J. Schmid) **361**
- BGH: Irrtum über Mangelursache ist Verschulden des Mieters! BGH, Urteil vom 11.07.2012 – VIII ZR 138/11 (Michael Mayer) **362**
- Kaution: Keine Aufrechnung gegen Rückzahlungsanspruch mit mietfremden Forderungen! BGH, Urteil vom 11.07.2012 – VIII ZR 36/12 (Hubert Blank) **363**
- Bei preisgebundenem Wohnraum: Mietkaution zur Sicherung von Nebenkosten unzulässig! LG Berlin, Urteil vom 13.03.2012 – 65 S 254/11 (Volker Schmidt) **364**
- Fristlose Kündigung bei Bedrohung mit Fäusten! LG Frankfurt/Main, Urteil vom 18.01.2012 – 2/17 S 90/11 (Marcel J. Eupen) **365**
- Cannabisanbau des Mieters: Außerordentliche Kündigung ohne Abmahnung! AG Hamburg-Altona, Urteil vom 14.02.2012 – 316 C 275/11 (Theo Fleßner) **366**
- Besichtigungsrecht des Vermieters bei Mängeln: Keine fachliche Anforderungen an Begleitperson! AG Pinneberg, Urteil vom 21.06.2012 – 80 C 23/12 (Melanie Ramm) **367**

Rechtsprechung

Gewerberaummiete

- Mietanpassungsklausel: Keine unangemessene Benachteiligung durch AGB!** **368**
 BGH, Urteil vom 27.06.2012 – XII ZR 93/10 (Kai-Jochen Neuhaus)
- Mietanpassungsklausel: Einseitiges Bestimmungsrecht in AGB ist transparent!** **369**
 BGH, Urteil vom 27.06.2012 – XII ZR 93/10 (Kai-Jochen Neuhaus)
- Betriebskostenumlage: Die trügerische Sicherheit der gesetzlichen Auffangnorm!** **370**
 OLG Düsseldorf, Urteil vom 27.03.2012 – 24 U 123/11 (Marc Biebelheimer)
- Mieter muss die Betriebskostenabrechnung nachvollziehen können!** **371**
 KG, Urteil vom 16.02.2012 – 8 U 124/11 (Anja Pfattheicher)
- Betriebskostennachzahlung trotz Abgeltungsklausel im Räumungsvergleich?** **372**
 OLG Düsseldorf, Urteil vom 09.02.2012 – 10 U 91/11 (Wolfgang Sebastian Selter)
- Einsicht in Abrechnungsunterlagen: Anspruch auf Kopien?** **373**
 KG, Urteil vom 12.03.2012 – 12 U 72/11 (Michael E. Freudenreich)
- Gebrauchsentziehung der Mietsache wegen Mangels: Fristlose Kündigung?** **374**
 OLG Düsseldorf, Urteil vom 27.03.2012 – 24 U 83/11 (Lars Kölling)
- Gegenstände bleiben zurück = Vorenthalten der Mietsache?** **375**
 OLG Düsseldorf, Urteil vom 27.03.2012 – 24 U 200/11 (Hans-Bernd Hülsmann)
- Renovierungspflicht bei Mietende: Was ist eine „Komplettrenovierung“?** **376**
 OLG Frankfurt, Urteil vom 21.06.2012 – 2 U 46/12 (Hans-Jürgen Poth)

Wohnungseigentum

- BGH: Kinderbetreuung keine Wohnnutzung!** **377**
 BGH, Urteil vom 13.07.2012 – V ZR 204/11 (Andrik Abramenko)
- „1-Euro-GmbH“ kann zur Verwalterin bestellt werden!** **378**
 BGH, Urteil vom 22.06.2012 – V ZR 190/11 (Beate Müller)
- Veräußerungszustimmung des WEG-Verwalters** **379**
 KG, Beschluss vom 28.02.2012 – 1 W 43/12 (Olaf Linke)
- Reichweite eines gemeinschaftlichen Sondernutzungsrechts an Stellplatzreihe** **380**
 OLG Düsseldorf, Urteil vom 18.06.2012 – 9 U 228/11 (Bruno Achenbach)
- Konzept für Rückschnitt der Bepflanzung: „Gartenausschuss“ zulässig!** **381**
 LG Hamburg, Urteil vom 15.02.2012 – 318 S 119/11 (Johannes Hogenschurz)

Bauträger

- Annahmefrist von mehr als vier Monaten ist unwirksam!** **382**
 OLG Nürnberg, Urteil vom 31.01.2012 – 1 U 1522/11 (Gregor Bastly)
- Vergemeinschaftung von „Nachzügler“-Ansprüchen?** **383**
 OLG München, Urteil vom 03.07.2012 – 13 U 2506/11 Bau (Wolfgang Dötsch)

Nachbarrecht

- Sachenrechtlicher Beseitigungsanspruch: Auch hier gilt Abzug „neu für alt“!** **384**
 BGH, Urteil vom 13.01.2012 – V ZR 136/11 (Stefan Illies)

Rechtsprechung

Kurzschluss auf Nachbargrundstück: Kein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch!	385
OLG Hamm, Beschluss vom 07.05.2012 – 5 U 6/12 (Hans-Gert Bovelett)	
Über den Sichtschutz ragende Pflanzen des Nachbarn muss dieser zurückzuschneiden!	386
AG München, Urteil vom 29.03.2012 – 173 C 19258/09 (Bastian Hirsch)	
Immobilien	
Anspruch auf Änderung der sachenrechtlichen Zuordnung aus § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG?	387
BGH, Urteil vom 11.05.2012 – V ZR 189/11 (Beate Müller)	
Keine Zustimmung der Grundpfandgläubiger bei Begründung von Wohnungseigentum!	388
OLG Celle, Beschluss vom 04.05.2012 – 4 W 82/12 (Hans-Joachim Weber)	
Umwandlung in Sondereigentum: Grundpfandrechtsgläubiger müssen zustimmen!	389
OLG München, Beschluss vom 26.04.2012 – 34 Wx 558/11 (Lothar Briesemeister)	
Schuldrechtliches Sondernutzungsrecht:	
Grundbucheintragung bedarf Mitwirkung aller Wohnungseigentümer!	390
OLG München, Beschluss vom 11.05.2012 – 34 Wx 137/12 (Lothar Briesemeister)	
Schlecker-Pleite: Journalisten dürfen Einsicht in Grundbuch nehmen!	391
OLG Stuttgart, Beschluss vom 27.06.2012 – 8 W 228/12 (Herbert Grziwotz)	
Prozessuales	
Anfechtungsklage nur gegen die Miteigentümer einer Untergemeinschaft unzulässig!	392
BGH, Urteil vom 02.03.2012 – V ZR 89/11 (Olaf Riecke)	
Gewerberaummiete: Streitwert bei Besitzstörung entspricht dem Unterlassungsinteresse!	393
OLG Düsseldorf, Beschluss vom 27.03.2012 – 24 W 17/12 (Michael Kurek)	
Defekte Wechselsprechanlage: Gebührenstreitwert bei Mängelbeseitigungsklage des Mieters?	394
LG Dessau-Roßlau, Beschluss vom 31.01.2012 – 1 T 16/12 (Michael Krolla)	

7. Jahrgang 2012, 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.: (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) 12032-16, Fax: (06 21) 2 83 83, E-Mail Redaktion: ritter@id-verlag.de, Internet: www.imr-online.de, Abonnements Tel.: (06 21) 12032-26, Seminare Tel.: (06 21) 12032-18, Hotline imr-online: (06 21) 12032-17, Anzeigen und Beilagen: (06 21) 12032-14

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 Verlags GmbH**, Harrlachweg 4, 68163 Mannheim, Tel.: (06 21) 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 irgendei-

ner 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 2012, 33

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.

Impressum