

IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

9/2013

8. Jahrgang · September 2013
Seiten 353–394

Herausgegeben von:

Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

Redaktionsbeirat:

RAin Ruth Breiholdt, Hamburg

RAin Henrike Butenberg, München

RAin Wiebke Först, Neuss

Rechtsprechung

Wohnraummiete

- Wann liegt stillschweigende Vertragsübernahme durch dreiseitigen Vertrag vor?** **353**
BGH, Urteil vom 05.06.2013 – VIII ZR 142/12 (Arnold Lehmann-Richter)
- Zieht ein Ehegatte aus, bleibt die Wohnung gleichwohl als „Ehewohnung“ privilegiert!** **354**
BGH, Urteil vom 12.06.2013 – XII ZR 143/11 (Thomas Wagner)
- Welche Rechnungen muss der Vermieter beim Wärmecontracting vorlegen?** **355**
BGH, Urteil vom 03.07.2013 – VIII ZR 322/12 (Michael J. Schmid)
- Mieterhöhung: Mietspiegel geht Sachverständigengutachten vor!** **356**
BGH, Urteil vom 03.07.2013 – VIII ZR 354/12 (Michael J. Schmid)
- Schadensersatzanspruch des Mieters nur bei auch formell korrekter Kündigung?** **357**
BGH, Urteil vom 03.07.2013 – VIII ZR 191/12 (Olaf Riecke)
- Wärmedämmung: Einstweilige Verfügung auf Unterlassen wegen Besitzschutzes?** **358**
LG Berlin, Urteil vom 26.02.2013 – 63 S 429/12 (Hubert Fleindl)
- Umfangreiche Bauarbeiten auf Nachbargrundstück: 15% Mietminderung angemessen!** **359**
LG Berlin, Urteil vom 13.03.2013 – 65 S 321/11 (Sascha Christian Federenko)
- Wann ist ein Räumungsanspruch rechtmisbräuchlich oder verwirkt?** **360**
LG Berlin, Urteil vom 18.03.2013 – 67 S 498/12 (Hans-Bernd Hülsmann)
- Nachträgliches Wohlverhalten hat keine Auswirkungen auf die Kündigung!** **361**
LG Karlsruhe, Urteil vom 30.07.2013 – 9 S 57/13 (Ralf Schulze Steinen)
- Rauchen in der Mietwohnung als Kündigungsgrund?** **362**
LG Düsseldorf, Beschluss vom 08.07.2013 – 21 T 65/13 (Hubert Blank)

Rechtsprechung

Schlüsselverlust: Ersatz für Schließanlage auch ohne deren Austausch! LG Heidelberg, Urteil vom 24.06.2013 – 5 S 52/12 (Andreas C. Brinkmann)	363
Miete: Bedarf richtige Einordnung in die Spanne eines Mietspiegels eines Gutachtens? AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 22.01.2013 – 13 C 552/11 (Peter Irrgeher)	364
Efeu, Vogeldreck und Spinnen sind kein Minderungsgrund, sondern det is Berlin! AG Köpenick, Urteil vom 26.04.2013 – 12 C 384/12 (Christoph Brieger)	365
Gewerberaummiete	
Betriebskostenabrechnung: Auszahlung eines Guthabens ist kein Schuldanerkenntnis! BGH, Urteil vom 10.07.2013 – XII ZR 62/12 (Bastian Hirsch)	366
Zwangsversteigerung: Wer ist Vermieter? OLG Saarbrücken, Urteil vom 15.05.2013 – 2 U 7/13 (Marc Biebelheimer)	367
Mietoption muss im Mietvertrag oder einem formgerechten Nachtrag eingeräumt werden! OLG Düsseldorf, Urteil vom 22.01.2013 – 24 U 97/12 (Hans Felix Schäfer)	368
Verlängerungsoption ausgeübt: Ordentliche Kündigung unwirksam! KG, Urteil vom 02.05.2013 – 8 U 130/12 (Ulrich C. Mettler)	369
Wassergrundgebühren können verbrauchsunabhängig nach der Fläche umgelegt werden! LG Berlin, Urteil vom 27.02.2013 – 25 S 75/12 (Theo Fleßner)	370
Schlüsselverlust: Kein Schaden vor Austausch der Schlösser! LG Freiburg, Urteil vom 09.04.2013 – 7 C 234/12 (Mirko Benesch)	371
Wohnungseigentum	
Kein Ladungsmangel, wenn dem WEG-Verwalter die Anschrift nicht mitgeteilt wird! BGH, Urteil vom 05.07.2013 – V ZR 241/12 (Michael J. Schmid)	372
Gesamtwirtschaftsplan: Hausgeldvorschüsse als Einnahmen? BGH, Urteil vom 07.06.2013 – V ZR 211/12 (Oliver Elzer)	373
WEG-Hausgeldschulden: Eigenverbindlichkeiten des Erben? BGH, Urteil vom 05.07.2013 – V ZR 81/12 (Lothar Briesemeister)	374
Anfechtungsklage: Verwalter darf Anwalt beauftragen! BGH, Urteil vom 05.07.2013 – V ZR 241/12 (Michael J. Schmid)	375
Zustimmung zu Glasveranda umfasst keinen Wintergarten! OLG München, Beschluss vom 31.07.2013 – 32 Wx 129/13 (Klaus Eichhorn)	376

Rechtsprechung

Ausnutzen einer nicht im Original vorliegenden Vollmacht: WEG-Verwalter trägt Kosten! **377**
 LG Landau, Beschluss vom 24.06.2013 – 3 S 177/12 (Alexander Tauchert)

Keine Beschlusskompetenz für Eingriff in Verträge der Eigentümer mit Dritten! **378**
 LG Düsseldorf, Urteil vom 06.03.2013 – 25 S 99/12 (Wolfgang Dötsch)

Anfechtungsrecht WEG: Geringfügige Fehler in der Abrechnung sind hinzunehmen! **379**
 LG Berlin, Urteil vom 13.02.2013 – 85 S 64/12 WEG (Melanie Ramm)

Beseitigung einer baulichen Veränderung durch die WEG trotz Verjährung möglich! **380**
 LG Hamburg, Urteil vom 06.02.2013 – 318 S 20/12 (Johannes Hogenschurz)

Anbringen von Parkbügeln ist eine zustimmungspflichtige bauliche Veränderung! **381**
 LG Düsseldorf, Urteil vom 14.03.2013 – 19 S 55/12 (Mark Bittner)

Immobilien

**Fotografien von Bauten und Gartenanlagen:
 Grundstückseigentümer entscheidet über die Verwertung!** **382**
 BGH, Urteil vom 01.03.2013 – V ZR 14/12 (Klaus Forster)

Anforderungen an die Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum **383**
 KG, Beschluss vom 23.04.2013 – 1 W 343/12 (Hans-Joachim Weber)

Immobilienmakler

Maklervertrag: Widerruf bei Abschluss über Internetkontakte? **384**
 BVerfG, Beschluss vom 17.06.2013 – 1 BvR 2246/11 (Wolfgang Lehner)

Provisionsanspruch bei Nachweismakler: Mitursächlichkeit reicht aus! **385**
 OLG München, Urteil vom 17.04.2013 – 3 U 5060/12 (Janis Heiliger)

Insolvenz und Zwangsvollstreckung

Fortbestand eines Leistungsverweigerungsrechts nach § 320 BGB im Insolvenzverfahren! **386**
 BGH, Urteil vom 15.03.2013 – V ZR 201/11 (Thomas Emmert)

Vermieter sind regelmäßig keine Neugläubiger der Insolvenzverschleppungshaftung! **387**
 OLG Koblenz, Beschluss vom 25.02.2013 – 14 W 95/13 (Claudia R. Cymutta)

Öffentliches Recht

EnEV-bedingte Änderungen: Mieterhöhung ohne Zustimmung der Bewilligungsstelle! **388**
 OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 06.12.2012 – 5 B 1.13 (Stefan Pützenbacher)

Nutzungsuntersagung mit „Kündigungsaufgabe“ gegen den Vermieter zulässig? **389**
 VG Freiburg, Beschluss vom 14.06.2013 – 4 K 529/13 (Markus Thiel)

Rechtsprechung

Prozessuales

- Zahlungsklage im Urkundenprozess: Manchmal ein Risiko!** **390**
 BGH, Urteil vom 12.06.2013 – XII ZR 50/12 (Kai-Jochen Neuhaus)
- Wert der Beschwerde bei Anfechtung von Beschlüssen über Zahlungsansprüche?** **391**
 BGH, Beschluss vom 19.06.2013 – V ZB 182/12 (Andrik Abramenko)
- Klage auf Räumung und Herausgabe:
 Richtet sich der Gebührenstreitwert grundsätzlich nach § 41 GKG?** **392**
 OLG Koblenz, Beschluss vom 01.07.2013 – 3 W 316/13 (Sylke Wagner)
- Verwalterabwahl: Umfasst Streitwert auch eine über fünf Jahre hinausgehende Bestellung?** **393**
 OLG Koblenz, Beschluss vom 31.07.2013 – 3 W 315/13 (Ralf Jürging)
- Beschwer bei einer Duldungsverpflichtung?** **394**
 LG Hamburg, Beschluss vom 18.02.2013 – 318 S 114/12 (Walter Möhrle)

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.: (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) 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.: (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 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.