

IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

11/2010

5. Jahrgang · November 2010
Seiten 453-498

Herausgegeben von:
der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

Beiträge

Wohnraummiete

- Entwässerungskosten in der Heizkostenabrechnung? 453**
Kurzaufsatz von RiOLG Dr. Michael J. Schmid, München
- Wärmecontracting und Betriebskosten 454**
Langaufsatz von RA Thomas Emmert, Regensburg
- Verjährungsbeginn bei Mietnebenkosten? 458**
Kurzaufsatz von RiOLG Dr. Michael J. Schmid, München

Rechtsprechung

Wohnraummiete

- Gemeinschaftliche Heizungsanlage:
Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten nach Wirtschaftseinheiten? 459**
BGH, Urteil vom 14.07.2010 – VIII ZR 290/09 (Hubert Blank)
- Betriebskostenabrechnung: Bruchteil als Gesamtpersonenzahl zulässig? 460**
BGH, Urteil vom 15.09.2010 – VIII ZR 181/09 (Olaf Riecke)
- Aufwendungsersatzanspruch für Umzug in vorübergehende Ersatzwohnung 461**
BGH, Beschluss vom 22.06.2010 – VIII ZR 192/09 (Maik Fodor)
- Tücken des Zugangs der Kündigung nach Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren 462**
KG, Beschluss vom 10.06.2010 – 8 U 11/10 (Annegret Harz)
- Mieter in der Eigentumsanlage: Verjährung von Ersatzansprüchen der übrigen Eigentümer 463**
OLG Stuttgart, Urteil vom 05.08.2010 – 7 U 82/10 (Arnold Lehmann-Richter)
- Keine Übernahme der Kosten nach SGB II bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel! 464**
LSG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 22.07.2010 – L 7 AS 60/09 (Maik Fodor)
- Kündigung wegen Zahlungsverzugs: Eigenes Verschulden des Mieters
bei unpünktlicher Mietzahlung durch die ARGE! 465**
LG Bonn, Beschluss vom 09.07.2010 – 6 T 144/10 (Nele Rave)

Rechtsprechung

Anforderungen an die Darlegung der „Allgemeinen Zugänglichkeit“ des Mietspiegels	466
AG Siegburg, Urteil vom 22.09.2010 – 120 C 82/10 (Christoph Brieger)	
Mieterhöhung nach Modernisierung: Welche Angaben muss der Vermieter machen?	467
AG Hamburg, Urteil vom 27.05.2010 – 44 C 117/09 (Sebastian Kroll)	
Kein Mangel, wenn im Altbau nach Fensteraustausch Schimmel entsteht?	468
AG Nürtingen, Urteil vom 09.06.2010 – 42 C 1905/09 (Nicole Schlimme)	
Stadtbekanntes Bauvorhaben: Keine Minderung wegen Baulärms!	469
AG Eckernförde, Urteil vom 27.04.2010 – 6 C 670/09 (Marian Klepper)	
Kein Anspruch auf Rückgewähr der Mietsicherheit vor Ende der Abrechnungsfrist!	470
AG München, Urteil vom 29.07.2010 – 474 C 14984/10 (Ramon Danner)	
Verpflichtung zur Installation von Rauchwarnmeldern: Darf Mieter die Warnmelder selbst einbauen?	471
AG Hagenow, Urteil vom 01.04.2010 – 10 C 359/09 (Stefan Pützenbacher)	
Gewerberaummiete	
Übertragbarkeit der Vermieterstellung durch Formulklausel!	472
BGH, Urteil vom 09.06.2010 – XII ZR 171/08 (Peter Schüller)	
Verkauf der Marke „Thor Steinar“ verschwiegen: Mietvertrag anfechtbar!	473
BGH, Urteil vom 11.08.2010 – XII ZR 123/09 BGH, Urteil vom 11.08.2010 – XII ZR 192/08 (Peter Schüller)	
Außerordentliche Kündigung wegen schädigender Behauptungen!	474
BGH, Urteil vom 15.09.2010 – XII ZR 188/08 (Thomas Fuchs)	
Nachweis der Einhaltung der Schriftform: Vorlage der Vertragsurkunde nicht erforderlich!	475
OLG Stuttgart, Urteil vom 26.04.2010 – 5 U 188/09 (Thomas Blatt)	
Bei unbekannter Anschrift Kündigung öffentlich zustellen lassen!	476
KG, Urteil vom 12.04.2010 – 8 U 175/09 (Michael J. Schmid)	
Wohnungseigentum	
Anspruch auf erstmalige Herstellung verjährt in drei Jahren!	477
OLG Braunschweig, Beschluss vom 08.02.2010 – 3 W 1/10 (Matthias Becker)	
Kellertausch: Kein neuer Aufteilungsplan erforderlich!	478
OLG München, Beschluss vom 13.08.2010 – 34 Wx 105/10 (Andrik Abramenko)	
Eigentumserwerb durch Wohnungseigentümergeinschaft: Wann ist er ordnungsmäßig?	479
OLG Hamm, Beschluss vom 12.08.2010 – 15 Wx 63/10 (Oliver Elzer)	
Zustimmung zur Veräußerung nach Ablauf der Verwalterbestellung noch wirksam?	480
OLG Hamm, Beschluss vom 12.05.2010 – 15 W 139/10 (Johannes Drabek)	

Rechtsprechung

Rückabwicklung des Kaufvertrags: Keine erneute Zustimmung des Verwalters nötig!	481
OLG Hamm, Beschluss vom 06.07.2010 – 15 Wx 355/09 (Sven Dreesens)	
WEG-Verwalter hat bei eigener Abberufung immer ein Stimmrecht als Vertreter!	482
OLG München, Beschluss vom 15.09.2010 – 32 Wx 16/10 (Lothar Briesemeister)	
Bauträger	
WEG übt Mängelrechte aus: Wie verjähren die Ansprüche der Einzel-Erwerber?	483
BGH, Urteil vom 19.08.2010 – VII ZR 113/09 (Alfons Schulze-Hagen)	
Rückabwicklung des Bauträgervertrags wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum	484
BGH, Urteil vom 19.08.2010 – VII ZR 113/09 (Hans-Egon Pause)	
Immobilien	
Überlange Annahmefrist in AGB des Verkäufers: Schadensersatzpflicht?	485
BGH, Urteil vom 11.06.2010 – V ZR 85/09 (Hans Christian Schwenker)	
Wann liegt schlüssige Annahmeerklärung vor?	486
BGH, Urteil vom 11.06.2010 – V ZR 85/09 (Hans Christian Schwenker)	
Amtslöschung eines Wegerechts bei Löschung auf dem Grundblatt eines Wohnungseigentümers!	487
OLG Düsseldorf, Beschluss vom 22.09.2010 – 3 Wx 46/10 (Hans-Joachim Weber)	
Insolvenz und Zwangsvollstreckung	
Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bestimmung der Beschlagnahme?	488
BGH, Beschluss vom 22.07.2010 – V ZB 178/09 (Nadim Hermes)	
Öffentliches Recht	
Mieter zahlt Abfallgebühren nicht: Eigentümer haftet!	489
VG Neustadt, Urteil vom 07.06.2010 – 4 K 311/10 (Thomas Wagner)	
Rechtsanwälte und Notare	
Keine Anrechnung der Geschäftsgebühr im Kostenfestsetzungsverfahren in „Altfällen“!	490
BGH, Beschluss vom 10.08.2010 – VIII ZB 15/10 (Norbert Schneider)	
Prozessuales	
Eine abgelehnte Entscheidung nach § 49 Abs. 2 WEG ist nicht isoliert anfechtbar!	491
BGH, Beschluss vom 18.08.2010 – V ZB 164/09 (Alexander Tauchert)	
Klage einer GbR ohne Zustimmung aller Gesellschafter grundsätzlich unzulässig!	492
OLG Stuttgart, Urteil vom 12.07.2010 – 5 U 33/10 (Michael J. Schmid)	
Streitwert einer Klage auf Feststellung der Berechtigung zur Minderung?	493
KG, Beschluss vom 26.08.2010 – 8 W 38/10 (Wolfgang Dötsch)	

Rechtsprechung

Verfahrenskosten: Wirkung der Anfechtung eines Mietvertrags nach Erledigung des Räumungsverfahrens	494
OLG Düsseldorf, Urteil vom 25.03.2010 – 10 U 136/09 (Maximilian A. Müller)	
Einstweilige Verfügung gegen eigenmächtige Räumung durch den Vermieter: Streitwert?	495
OLG Düsseldorf, Beschluss vom 09.09.2010 – 24 W 63/10 (Michael Mayer)	
Streitwert bei isolierter Anfechtung eines Negativbeschlusses?	496
OLG Köln, Beschluss vom 12.05.2010 – 16 W 15/10 (Beate Müller)	
Weniger Mieterhöhung als zunächst begehrt: Weniger ist Teil desselben, nicht etwas anderes!	497
LG Duisburg, Urteil vom 07.09.2010 – 13 T 101/10 (Stefan Große)	
Streitwertfestsetzung bei Anfechtung der Verwalterwahl	498
LG Nürnberg-Fürth, Beschluss vom 13.04.2010 – 14 T 2469/10 (Holger Reichert)	

Impressum

5. Jahrgang 2010, ISSN-Nr. 2 190-425 1
Herausgeber: Geschäftsführender Ausschuss der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien, vertreten durch dessen Vorsitzenden RA Thomas Hannemann, Erbprinzenstr. 31, 76 133 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
Redaktionsbeirat: RAin und FAMuW Henrike Butenberg, Kanzlei Müller & Hillmayer, München; RA und FAMuW Dr. Marc Dickersbach, Lützenkirchen Rechtsanwälte, Köln; RAin und FAMuW Wiebke Först, Kanzlei Dr. Hüsch & Partner, Neuss; RA und FAMuW Peter Schüller, GS Grundmann Schüller Rechtsanwälte, Berlin; RA und FAMuW Peter Weber, Kanzlei Hannemann, Eckl & Moersch, Karlsruhe
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: (06 21) 120 32-14
Verlage: Verlag C.H. Beck oHG, Wilhelmstr. 9, 80801 München, Postanschrift: Postfach 400340, 80703 München, Tel.: (089) 38 189-0, Fax: (089) 38 189-398. 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.: (0621) 12032-0, E-Mail: schulze-hagen@imr-online.de, Geschäftsführer: RA Dr. Alfons Schulze-Hagen.
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.

gen. 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 2010, 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.