

IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

11/2012

7. Jahrgang · November 2012
Seiten 439–480

Herausgegeben von:

Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

Redaktionsbeirat:

RAin Ruth Breiholdt, Hamburg

RAin Henrike Butenberg, München

RAin Wiebke Först, Neuss

Beiträge

Wohnraummiete

Mehrere Mieter: Begrenzung der Einstandspflicht des kündigenden und ausgezogenen Mitmieters möglich? (Niki Ruge) **439**

Prozessuales

Neues zur Zustellung! (Michael Drasdo) **442**

Rechtsprechung

Wohnraummiete

Fristlose Kündigung wegen Beleidigung und übler Nachrede! **443**
LG Potsdam, Urteil vom 17.08.2012 – 4 S 193/10 (Ulrich C. Mettler)

Mieterhöhung: Kernsanierung ändert nicht immer die Baujahreskategorie im Mietspiegel! **444**
LG München I, Urteil vom 18.04.2012 – 14 S 16973/11 (Kathrin von Rummel)

U-Bahn-Bau = Mietmangel? **445**
LG Düsseldorf, Urteil vom 13.03.2012 – 9 O 193/11 (Andreas C. Brinkmann)

Keine Mietminderung bei absehbaren Bauarbeiten! **446**
LG Berlin, Beschluss vom 05.04.2012 – 63 S 592/11 (Bettina Chr. Juli-Heptner)

Es stinkt unerträglich aus der (Messie-)Wohnung: Fristlose Kündigung! **447**
AG Münster, Urteil vom 08.03.2011 – 3 C 4334/10 (H.-J. Binder)

Wärmecontracting: Kostenumlegung erfordert bei Altverträgen Vereinbarung! **448**
AG Dortmund, Urteil vom 19.06.2012 – 425 C 1232/12 (Michael J. Schmid)

Anforderungen an Wohnraumtemperatur **449**
AG Köln, Urteil vom 13.04.2012 – 201 C 481/10 (Hans-Bernd Hülsmann)

Rechtsprechung

Schimmelbildung in der Mietwohnung: Wer haftet?	450
AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 24.04.2012 – 7 C 326/10 (Theo Fleßner)	
Gewerberaummiete	
Erwerber ist nach Veräußerung Forderungsinhaber des Kautionsleistungsanspruchs!	451
BGH, Urteil vom 25.07.2012 – XII ZR 22/11 (Ulrich C. Mettler)	
Verjährungsfälle:	
Negative Feststellungsklage des Schuldners hemmt die Verjährung nicht!	452
BGH, Urteil vom 15.08.2012 – XII ZR 86/11 (Marc Biebelheimer)	
Vertragsänderungen sind nicht isoliert kündbar!	453
OLG Rostock, Urteil vom 03.11.2011 – 3 U 36/11 (Mark Bittner)	
Keine Aufhebung einer qualifizierten Schriftformklausel aufgrund mündlicher Vereinbarung!	454
OLG Naumburg, Urteil vom 26.07.2012 – 9 U 38/12 (Daniel Cordes)	
Kündigung wegen nicht gezahlter Mietnebenkosten?	455
OLG Brandenburg, Urteil vom 22.08.2012 – 3 U 67/11 (Michael J. Schmid)	
Herausgabe der Mietbürgschaftsurkunde nur an Bürgen, nicht an Mieter!	456
OLG Frankfurt, Urteil vom 15.06.2012 – 2 U 252/11 (Arnold Lehmann-Richter)	
Schriftformerfordernis bei unwiderruflicher Herabsetzung des Mietzinses um 10%!	457
LG Berlin, Urteil vom 13.08.2012 – 12 O 82/12 (Christopher Sixtus)	
Keine Haftung des Vermieters für zurückgelassenes Dritteigentum!	458
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 27.12.2011 – 2-11 S 232/11 (Dominik Padberg)	
Wohnungseigentum	
Bis wann ist Widerruf der Stimme in der Eigentümerversammlung möglich?	459
BGH, Urteil vom 13.07.2012 – V ZR 254/11 (Andrik Abramenko)	
WEG-Verwalterzustimmung zur „Veräußerung“ auch bei Schenkung erforderlich!	460
KG, Beschluss vom 24.05.2012 – 1 W 121/12 (Lothar Briesemeister)	
Ansiedlung einer Spielhalle in einer WEG zu dulden?	461
LG München I, Urteil vom 02.01.2012 – 1 S 21470/09 (Bruno Achenbach)	
Anbringung Wärmeverbundsystem: Instandsetzungsmaßnahme?	462
LG Dessau-Roßlau, Urteil vom 19.07.2012 – 5 S 8/12 (Hans-Joachim Weber)	
Wer ist Anspruchsgegner bei Schadensersatzfragen in einer WEG?	463
LG Saarbrücken, Urteil vom 07.09.2012 – 5 S 23/11 (Bruno Achenbach)	
Räumungsanspruch gegen den vermietenden Eigentümer bei Störungen durch den Mieter!	464
LG Braunschweig, Urteil vom 02.03.2012 – 6 S 360/11 (Johannes Drabek)	

Rechtsprechung

Bauträger

Getrennte Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum! **465**
 OLG Dresden, Urteil vom 26.06.2012 – 9 U 39/12 (Alexander Haentjens)

Immobilien

Sturz auf schneebedecktem, glatten Zugangsweg: Streupflicht verletzt? **466**
 OLG Naumburg, Urteil vom 11.05.2012 – 10 U 44/11 (Herbert Grziwotz)

Müssen Hauseigentümer Dächer von Eis und Schnee reinigen? **467**
 OLG Oldenburg, Urteil vom 25.07.2012 – 4 U 35/12 (Hans Christian Schwenker)

Kein Schneefanggitter in Wuppertal! **468**
 OLG Düsseldorf, Beschluss vom 17.02.2012 – 24 U 217/11 (Nele Rave)

Gebäudereinigungsverträge sind (meistens) Werkverträge! **469**
 OLG Köln, Beschluss vom 12.04.2012 – 19 U 215/11 (Michael Stemmer und Florian Schrammel)

Facility-Management: Ist Gebäudereinigung Dienst- oder Werkvertrag? **470**
 LG Köln, Urteil vom 10.01.2012 – 5 O 51/11 (Florian Schrammel)

Rechtsanwälte und Notare

Sorgfaltspflichten des Anwalts bei falsch adressierten Berufungsschriften **471**
 BGH, Beschluss vom 19.07.2012 – V ZR 255/11 (Lothar Briesemeister)

Versicherungen

Schwammschadensklausel: Schwamm ist Schwamm! **472**
 BGH, Urteil vom 27.06.2012 – IV ZR 212/10 (Claus von Rintelen)

Prozessuales

Berufung als unzulässig verworfen:
Nichtzulassungsbeschwerde in Wohnungseigentumssachen statthaft! **473**
 BGH, Beschluss vom 19.07.2012 – V ZR 255/11 (Lothar Briesemeister)

Baukostenzuschuss: Internationale Zuständigkeit? **474**
 OLG Saarbrücken, Urteil vom 13.09.2012 – 8 U 275/11 (Wolfgang Dötsch)

Streitwert der Räumungsklage:
Zusammenspiel von Nutzungsentgelt und Verkehrswert? **475**
 OLG Nürnberg, Beschluss vom 20.06.2012 – 4 W 1065/12 (Ulrich C. Mettler)

Künftige Nutzungsentschädigung: Wie hoch ist der Streitwert? **476**
 OLG Dresden, Beschluss vom 02.08.2012 – 5 W 745/12 (Michael Kurek)

Gebührenstreitwert der Mieterhöhungsklage: Jahresbeitrag der begehrten Erhöhung! **477**
 LG Berlin, Beschluss vom 17.07.2012 – 63 T 109/12 (Andreas C. Brinkmann)

Rechtsprechung

Ermittlung der Beschwerdesumme bei Verurteilung zur eidesstattlichen Versicherung **478**
LG Berlin, Beschluss vom 07.02.2012 – 63 S 266/11 (Michael Krolla)

Steuerrecht

Fiktive Mietentschädigung für leer stehendes Einfamilienhaus: Keine Werbungskosten! **479**
BFH, Urteil vom 19.04.2012 – VI R 25/10 (Marcel M. Sauren)

Aufwendungen für Grundstücksverkauf sind keine Werbungskosten! **480**
BFH, Beschluss vom 01.08.2012 – IX R 8/12 (Marcel M. Sauren)

Impressum

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) 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 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 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 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.