

IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

3/2020

15. Jahrgang · März 2020
Seiten 85-128

Herausgegeben von:

Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

Schriftleitung:

RA Michael Mayer, Mannheim

Redaktionsbeirat:

RAin Henrike Butenberg, München

RAin Wiebke Först, Neuss

RA Dr. Michael Sommer, Augsburg

Beiträge

Wohnungseigentum

- Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG – weitreichende Änderungsvorschläge und erste Anmerkungen zum Referentenentwurf** 85
(VizePräsLG a. D. Hans-Joachim Weber, Konstanz)

Rechtsprechung

Wohnraummiete

- Schriftform bei konkludent abgeschlossenem (Stellplatz-)Mietvertrag** 93
BGH, Urteil vom 15.01.2020 – XII ZR 46/19
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Versicherungsrecht
Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund)
- Notdienstpauschale als Betriebskosten?** 94
BGH, Urteil vom 18.12.2019 – VIII ZR 62/19
(RiAG Dr. Olaf Riecke, Hamburg)
- Modernisierungsankündigung: Anforderungen und Maßnahmenbündel** 95
BGH, Urteil vom 18.12.2019 – VIII ZR 332/18
(Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Berlin)
- Mieterhöhung: Vergleichswohnungen dürfen preisgebunden sein** 96
BGH, Urteil vom 18.12.2019 – VIII ZR 236/18
(RiAG Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)
- Kündigung: Eigenbedarf kann auch für erworbenen Wohnraum geltend gemacht werden** 97
BGH, Urteil vom 11.12.2019 – VIII ZR 144/19
(RiAG Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)
- Sozialklausel: Wie werden widerstreitende Interessen gegeneinander abgewogen?** 98
BGH, Urteil vom 11.12.2019 – VIII ZR 144/19
(RiAG Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)
- Sozialklausel: Anforderungen an den Härtegrund des fehlenden Ersatzwohnraums** 99
BGH, Urteil vom 11.12.2019 – VIII ZR 144/19
(RiAG Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)

Gemeinsamer Stromzähler als zentrale Heizungsanlage?	100
LG Berlin, Urteil vom 30.04.2019 – 63 S 214/18 (RiLG Dr. jur. Dr. phil. Andrik Abramenko, Idstein-Walsdorf)	
Mietminderung bei Belästigung durch Nachbarn	101
LG Berlin, Urteil vom 30.10.2019 – 65 S 99/19 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Thomas Emmert, Regensburg)	
Vom Vermieter selbst verursachter Baulärm auf dem Nachbargrundstück: Mietminderung	102
LG Berlin, Urteil vom 30.10.2019 – 65 S 99/19 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Thomas Emmert, Regensburg)	
Unbebautes Nachbargrundstück ist kein Hinweis auf baldige Bautätigkeit!	103
LG Berlin, Urteil vom 09.01.2020 – 67 S 230/19 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Sozialrecht, FA für Medizinrecht Maik Fodor, Friedrichshafen)	
Mietminderung wegen benachbarter Großbaustelle?	104
LG Berlin, Urteil vom 21.08.2019 – 64 S 190/18 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Michael Selk, Hamburg)	
Drogenhandel führt zur fristlosen Kündigung!	105
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 11.07.2019 – 2-11 S 64/19 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Michael Sommer, Augsburg)	
Bei Mietverhältnissen unter engen Verwandten gelten besondere Bedingungen	106
LG München I, Beschluss vom 30.04.2019 – 14 S 19016/18 (RA Hinrich Drude, Lübeck-Travemünde)	
Ethnische Diskriminierung bei Wohnungssuche wird teuer!	107
AG Charlottenburg, Urteil vom 14.01.2020 – 203 C 31/19 (RA und Notar, FA für Bau- und Architektenrecht, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Thomas Wagner, Syke (Barrien))	
Kann Mieter vom Verwalter die Namen der Eigentümer verlangen?	108
AG Köpenick, Urteil vom 14.05.2019 – 7 C 4/19 (VorsRiLG Dr. Frank Zschieschack, Schwalbach)	
Mietpreisbremse: Auch in NRW ist die Wiedervermietungsmiete nicht beschränkt	109
AG Köln, Urteil vom 19.12.2019 – 221 C 200/19 (RiAG Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)	
Wohnungsbindung bindet tatsächlich!	110
AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 12.09.2019 – 12 C 51/19 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Ralf Jürging, Bergisch Gladbach)	
Fliegen bei einer Party Gegenstände vom Balkon, fliegt auch der Mieter!	111
AG Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 14.03.2019 – 713 C 270/18 (RA Ramon Danner, Aschheim)	

Gewerberaummiete**Auch ein zeitlich unbegrenztes Vormietrecht ist in einem Formularmietvertrag wirksam** 112

OLG Stuttgart, Urteil vom 07.11.2019 – 13 U 215/19
(RA Dr. Lars Kölling, Düsseldorf)

Eine Überschrift ist keine Unterschrift! 113

OLG Köln, Urteil vom 04.10.2019 – 1 U 83/18
(RA Martin Butzmann, Düsseldorf)

Heutige Mieter kennen ihre Minderungsrechte 114

OLG Brandenburg, Urteil vom 10.09.2019 – 3 U 73/18
(RAin Iris Burkhart, Stuttgart)

Wann ist die Schriftform bei mehreren Urkunden eingehalten? 115

LG Düsseldorf, Urteil vom 24.06.2019 – 21 O 361/18
(RAin Iris Burkhart, Stuttgart)

Wohnungseigentum**Der Gebrauch eines „Ladens mit Lager“ als „Eltern-Kind-Zentrum“ kann zulässig sein!** 116

BGH, Urteil vom 13.12.2019 – V ZR 203/18
(RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)

Teilungsvertrag statt Teilungserklärung: Erstkäufer sind trotzdem werdende Eigentümer! 117

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 12.12.2019 – 2-13 S 106/18
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Bau- und Architektenrecht
Dr. David Greiner, Tübingen)

Gemeinschaftsfläche nicht erreichbar: Darf Sondereigentum betreten werden? 118

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 07.11.2019 – 2-13 S 103/18
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Bau- und Architektenrecht
Theo Fleßner, Heilbronn)

Eigentümerversammlung am Abend des Pfingstmontags zulässig! 119

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 17.12.2019 – 2-13 S 129/18
(VorsRiLG Dr. Johannes Hogenschurz, Köln)

Qualifizierte Protokollierungsklausel erfordert Unterschriften von drei Personen 120

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 20.12.2019 – 2-13 S 129/18
(VorsRiLG Dr. Johannes Hogenschurz, Köln)

Belebenssicht durch Dritte zulässig 121

LG Saarbrücken, Urteil vom 26.04.2019 – 5 S 31/18
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Arnim Krause, Dortmund)

Abbuchungen für eigene Zwecke machen Verwalter ungeeignet! 122

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 12.12.2019 – 2-13 S 143/18
(RA Dr. Gerold M. Jaeger, Frankfurt a.M.)

Kann durch Beschluss Zugriff auf die laufenden Zuführungen zur Rücklage gestattet werden? 123

AG Köln, Urteil vom 08.10.2019 – 215 C 45/19
(RiAG Dr. Olaf Riecke, Hamburg)

Immobilien

Stromversorgung: Bei Wohnung mit eigenem Zähler ist der Mieter Adressat der Realofferte! 124

BGH, Urteil vom 27.11.2019 – VIII ZR 165/18
(RA Dr. Lorenz Zabel, Friedrichsdorf)

Auch länger andauernde Verhandlungen können jederzeit abgebrochen werden! 125

OLG Düsseldorf, Urteil vom 17.12.2019 – 24 U 21/19
(RA und Notar, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Dr. Andreas C. Brinkmann, Hannover)

Immobilienmakler

Verwirkung der Provision bei Doppelmakler 126

OLG München, Beschluss vom 29.08.2019 – 5 U 3296/19
(VorsRiLG Dr. Johannes Hogenschurz, Köln)

Prozessuales

Mieter will die Mietsache in bestimmter Art und Weise nutzen: Streitwert? 127

BGH, Beschluss vom 13.11.2019 – XII ZB 382/19
(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FAin für Familienrecht
Dr. Filiz Sütcü, München)

WEG-Konzentrationsberufungsgericht ist auch für Streitwertbeschwerden zuständig! 128

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 04.12.2019 – 2-13 T 111/19
(VorsRiKG a. D. RA Dr. Lothar Briesemeister, Berlin)