

IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

7/2017

12. Jahrgang · Juli 2017
Seiten 257-302

Herausgegeben von:

Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

Redaktionsbeirat:

RAin Ruth Breiholdt, Hamburg

RAin Henrike Butenberg, München

RAin Wiebke Först, Neuss

Beiträge

Prozessuales

Zulässigkeit der sog. Saldoklage im Mietrecht	257
(Thomas Wagner)	

Rechtsprechung

Wohnraummiete

Miethöhe nach Modernisierung und Widerruf der Modernisierungsvereinbarung?	259
BGH, Urteil vom 17.05.2017 – VIII ZR 29/16 (Olaf Riecke)	
Kündigung: Betriebsbedarf nur bei ganz konkreter Notwendigkeit der Nutzung	260
BGH, Urteil vom 29.03.2017 – VIII ZR 44/16 (Ulf Börstinghaus)	
Konkretisierung der Voraussetzungen für eine Kündigung wegen geschäftlichen Eigenbedarfs	261
BGH, Urteil vom 29.03.2017 – VIII ZR 45/16 (Arnold Lehmann-Richter)	
Mietpreisbremse: § 556d BGB verfassungsgemäß, MietGrenzVO-BE rechtmäßig	262
LG Berlin, Urteil vom 29.03.2017 – 65 S 424/16 (Konrad H.J. Discher)	
Untermietverhältnis schließt gemeinsamen Haushalt nicht aus!	263
LG Berlin, Urteil vom 08.02.2017 – 65 S 411/15 (Michael Gerhards)	
Bauliche Veränderungen aufgrund gesetzlicher Verpflichtung sind Modernisierungsmaßnahmen!	264
LG Berlin, Urteil vom 03.03.2017 – 65 S 311/16 (Fabian Rohde)	
Betriebskostenabrechnungen können an Silvester bis 18 Uhr eingeworfen werden!	265
LG Hamburg, Urteil vom 02.05.2017 – 316 S 77/16 (Ulf Börstinghaus)	
Teilweiser Austausch einer Schließanlage rechtfertigt keinen Abzug “neu für alt“!	266
LG Berlin, Urteil vom 02.12.2016 – 63 S 112/16 (Jens Oliver Lohrengel)	
Schadensersatz: Nur bei Geltendmachung eines unberechtigten Anspruchs	267
LG Hamburg, Urteil vom 02.05.2017 – 316 S 77/16 (Ulf Börstinghaus)	

Rechtsprechung

Widerruf der Untermieterlaubnis nach 15 Jahren?	268
LG Berlin, Urteil vom 22.03.2017 – 65 S 285/16 (Wolfgang Dötsch)	
Kündigungsschutzklauselverordnung schließt Eigenbedarfskündigung aus!	269
LG Berlin, Urteil vom 10.02.2017 – 63 S 71/16 (Sascha Christian Federenko)	
Ordentliche Kündigung nach Schonfristzahlung wirksam?	270
LG Berlin, Urteil vom 10.01.2017 – 63 S 121/16 (Melanie Ramm)	
Mieter muss störende Satellitenanlage am Balkon entfernen!	271
AG Bonn, Beschluss vom 16.01.2017 – 27 C 49/16 (Guido Jacobs)	
Rauchmelder: Leasing- und Wartungskosten umlegbar?	272
AG Dortmund, Urteil vom 30.01.2017 – 423 C 8482/16 (Harald Büring)	
Kosten der Grünpflege für öffentliche Grünanlagen sind nicht umlegbar!	273
AG Schöneberg, Urteil vom 16.11.2016 – 11 C 141/16 (Marcus Kohlstrunk)	
Wie bemisst sich der Kündigungsbetrag bei Zahlungsverzug nach einer Mieterhöhung?	274
AG Lübeck, Beschluss vom 09.01.2017 – 31 C 2199/16 (Jana Gelfert)	
Verzug mit Betriebskostennachzahlung, die zwei Monatsmieten übersteigt, rechtfertigt Kündigung!	275
AG Offenbach, Urteil vom 21.12.2016 – 350 C 517/12 (Michael E. Freudenreich)	
Wer mehrmals damit droht, jemanden "totzuschlagen", muss ausziehen!	276
AG Lichtenberg, Urteil vom 21.10.2016 – 10 C 103/15 (Daniela Felser)	
Gewerberaummiete	
Vermieterpfandrecht: Eigentumsvermutung bei Vorbehaltseigentum	277
BGH, Urteil vom 03.03.2017 – V ZR 268/15 (Hubert Blank)	
Rückzahlung aller und Erstattung überzahlter Vorauszahlungen auf Nebenkosten sind unterschiedliche Ansprüche!	278
OLG Düsseldorf, Urteil vom 25.04.2017 – 24 U 152/16 (Marc Biebelheimer)	
Trotz Information durch Mieter – Erwerber kann wegen Schriftformverstoßes kündigen	279
OLG Celle, Beschluss vom 06.01.2017 – 2 U 101/16 (Johannes Hofele)	
Wohnraum oder Gewerbe: Steine, statt Brot für die Vereine in der Wohnungslosenhilfe!	280
LG Karlsruhe, Urteil 24.02.2017 – 9 S 214/16 (Tilman Pfannkuch)	
Ein Hotel ist keine Flüchtlingsunterkunft!	281
LG Darmstadt, Urteil vom 04.10.2016 – 1 O 226/16 (Sascha Christian Federenko)	

Rechtsprechung

Wohnungseigentum

Verwalter-UG wird zur GmbH: Bonitätszweifel bleiben!	282
LG Dortmund, Urteil vom 28.03.2017 – 1 S 177/16 (Alexander Tauchert)	
Wahrheit ist keine zwingende Eigenschaft des Protokolls!	283
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 23.12.2016 – 2-13 S 100/15 (David Greiner)	
Erneute Beschlussfassung zum selben Beschlussgegenstand zulässig?	284
LG Lüneburg, Urteil vom 01.09.2016 – 1 S 5/16 (Theo Fleßner)	
Kein Ausscheiden aus der gemeinsamen Müllentsorgung	285
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 27.04.2017 – 2-13 S 168/16 (Andrik Abramenko)	
WEG muss einer e-Mobil-Box nicht zustimmen!	286
LG Bremen, Urteil vom 07.10.2016 – 4 S 250/15 (Olaf Riecke)	
Auftragsvergabe setzt drei Vergleichsangebote voraus!	287
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 19.04.2017 – 2-13 S 2/17 (Hans-Joachim Weber)	
Begründung von Wohnungseigentum nicht von der Errichtung des Gebäudes abhängig!	288
AG Gladbeck, Urteil vom 22.02.2017 – 51 C 35/16 (Walter Möhrle)	
Kostenverteilung bei unklarer Gemeinschaftsordnung?	289
AG Hamburg, Urteil vom 24.11.2016 – 35a C 106/16 (Andrik Abramenko)	
WEG muss sich nicht das Verschulden der Verwaltung zurechnen lassen!	290
AG München, Urteil vom 23.11.2016 – 483 C 30978/15 WEG (Birgit Weber)	

Immobilien

“Grundbuchwäsche“: Umschreibung auf neues Blatt ist unzulässig!	291
OLG Düsseldorf, Beschluss vom 15.02.2017 – 3 Wx 297/16 (Christian Kruska)	
Was bedeutet Kernsanierung?	292
OLG Düsseldorf, Beschluss vom 17.11.2016 – 24 U 48/16 (Herbert Grziwotz)	
Immobilienverkauf: Miete steht ab dem vertraglichen Stichtag dem Erwerber zu!	293
OLG Düsseldorf, Beschluss vom 02.02.2017 – 24 U 103/16 (Bastian Hirsch)	
Keine Feuchtigkeitsprobleme bekannt – haftet der Verkäufer?	294
OLG Düsseldorf, Beschluss vom 19.01.2017 – 24 U 36/16 (Stefan Metzger)	
Kündigung eines einheitlichen Quartiermanagementvertrags möglich?	295
OLG München, Urteil vom 18.01.2017 – 20 U 3076/16 (Andreas C. Brinkmann)	

Immobilienanlagen

Bausparkassen dürfen 10 Jahre nach Zuteilungsreife kündigen!	296
BGH, Urteil vom 21.02.2017 – XI ZR 185/16 (Martin Butzmann)	

Rechtsprechung

Immobilienmakler

Keine Reservierungsgebühr für Makler in AGB! **297**
 LG Berlin, Urteil vom 08.11.2016 – 15 O 152/16 (Martin Butzmann)

Insolvenz und Zwangsvollstreckung

Insolvenzverwalter lügt über seine Vorbefassung: Entlassung! **298**
 BGH, Beschluss vom 04.05.2017 – IX ZB 102/15 (Claudia R. Cymutta)

Rechtsanwälte und Notare

Wann ist eine Rechtsmittelbelehrung in WEG-Sachen offenkundig fehlerhaft? **299**
 BGH, Beschluss vom 09.03.2017 – V ZB 18/16 (Oliver Elzer)

Prozessuales

Unbestimmter Anfechtungs-Klageantrag geht zu Lasten des Klägers! **300**
 BGH, Beschluss vom 16.02.2017 – V ZR 204/16 (Lothar Briesemeister)

Kein Anlass zur Räumungsklage, wenn Mieter alsbaldige Räumung in Aussicht stellt! **301**
 KG, Beschluss vom 31.10.2016 – 8 W 82/16 (Filiz Sütcü)

§ 291 ZPO versus Beibringungsgrundsatz? **302**
 LG Berlin, Urteil vom 04.05.2017 – 12 C 183/16 (Wolfgang Dötsch)

Impressum

12. Jahrgang 2017, ISSN 2190-4251

Herausgeber: Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

Redaktion: RA Michael Mayer (V.i.S.d.P.), Claudia Ritter
Verlag: 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, Harriachweg 4, 68163 Mannheim, Tel.: 0621/12032-0, Geschäftsführer: RA Stephan Bolz, E-Mail: bolz@ibr-online.de

Service: Redaktion: Claudia Ritter, Tel.: 0621/12032-16, E-Mail: ritter@id-verlag.de; Abonnements: Gabriele Böttger, Tel.: 0621/12032-26, E-Mail: boettger@id-verlag.de; Seminare: Sandra Koden, Tel.: 0621/12032-18, E-Mail: koden@idverlag.de; Hotline: Gabriele Böttger, Tel.: 0621/12032-26, E-Mail: boettger@id-verlag.de; Anzeigen und Beilagen: Stephan Bolz, Tel.: 0621/12032-25, E-Mail: bolz@ibr-online.de; Fax: 0621/28383

Erscheinungsweise: Jeweils zum Monatsanfang – insgesamt 12 Ausgaben pro Jahr.

Bezugspreis: Einzelheft: 8,50 EUR zzgl. MwSt. (derzeit 7%). Jahresabonnement: 101,87 EUR zzgl. MwSt. (derzeit 7%); für Abonnenten der Zeitschrift IBR und/oder des

Online-Dienstes ibr-online 75,60 zzgl. MwSt. (derzeit 7%). Zu Beginn eines Kalenderjahrs bzw. bei Einrichtung eines Abonnements werden Jahresrechnungen erstellt, die bei Erhalt auszugleichen sind.

Hinweis: Aufgrund eines Rahmenabkommens mit dem Deutschen Anwaltverein erhalten Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien die Zeitschrift IMR kostenlos.

Abonnement-Kündigung: Sechs Wochen zum Jahresende beim id Verlag, Harriachweg 4, 68163 Mannheim, vorliegend.

Jahresinhaltsverzeichnis und Einbanddecke: Jährlich erscheint ein umfangreiches Gesamtjahresregister (Entscheidungsregister mit Fundstellen, Inhaltsverzeichnis nach Sachgebieten). Zum Jahresende wird eine Einbanddecke für das zurückliegende Jahr zu marktüblichen Preisen angeboten. Infos unter Tel. 0621/12032-26, Bestellung www.ibr-online.de/IMR-Shop oder per Fax an 0621/28383.

Bankverbindung: Commerzbank AG Mannheim, IBAN: DE06 6708 0050 0688 7521 00, BIC: DRESDEFF670

Urheber- und Verlagsrechte: Alle in dieser Zeitschrift veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Das gilt auch für die veröffentlichten Leitsätze, soweit es sich nicht um amtliche Leitsätze handelt. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und öffentlichen Einrichtungen. Kein Teil dieser Zeitschrift

darf – auch außerhalb der 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.

Satz: id Verlags GmbH

Druck: Druckhaus Nomos, 76547 Sinzheim

Abkürzungsbeispiel für Zitate:

BGH, IMR 2017, 220

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.