

# IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Verfahrensrecht

**3/2010**

5. Jahrgang · März 2010  
Seiten 81–122

Herausgeben von:  
der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

## Rechtsprechung

---

### Wohnraummiete

- Parketterneuerung und Außenanstriche sind keine Schönheitsreparaturmaßnahmen!** 81  
BGH, Urteil vom 13.01.2010 – VIII ZR 48/09 (Hubert Blank)
- Bei Unmöglichkeit keine Wiedereinräumung der Besitz- und Mietrechte nach Auszug!** 82  
BGH, Urteil vom 16.12.2009 – VIII ZR 313/08 (Thomas Wagner)
- Fernwärmeversorgung: Kommt Liefervertrag mit Mieter trotz Widerspruchs zu Stande?** 83  
BGH, Urteil vom 25.11.2009 – VIII ZR 235/08 (Hubert Blank)
- Verbraucherinsolvenz: Treuhänder darf Mitgliedschaft in Wohnungsgenossenschaft kündigen!** 84  
BGH, Urteil vom 17.09.2009 – IX ZR 63/09 (Wolfgang Dötsch)
- Wohnungssuche: Schadensersatz wegen Diskriminierung schwarzafrikanischen Paares!** 85  
OLG Köln, Urteil vom 19.01.2010 – 24 U 51/09 (Stephan Bolz)
- Mieter haften für unterlassene Schönheitsreparatur nur nach Fristsetzung!** 86  
OLG Düsseldorf, Urteil vom 01.10.2009 – 10 U 58/09 (Thomas Blatt)
- Mangel bei Vertragsschluss? Vermieter muss Kenntnis des Mieters beweisen!** 87  
LG Hamburg, Beschluss vom 26.03.2009 – 333 S 65/08 (H.-J. Binder)
- Mieterhöhungsverlangen: Mit Bezug auf veralteten Mietspiegel unwirksam!** 88  
LG Stuttgart, Urteil vom 02.12.2009 – 4 S 61/09 (Theo Fleßner)
- Betriebskosten: Abfotografieren von Belegen bei Einsichtnahme erlaubt!** 89  
AG München, Urteil vom 21.09.2009 – 412 C 34593/08 (Dr. Arnold Lehmann-Richter)

### Gewerberaummiete

- Gewerberaum-Nebenkosten: 12-Monats-Ausschlussfrist gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB nicht anwendbar!!** 90  
BGH, Urteil vom 27.01.2010 – XII ZR 22/07 (Kai-Jochen Neuhaus)

## Rechtsprechung

---

### Gewerberaummiete

- Welche Frist gilt für die Abrechnung von Gewerberaum-Nebenkosten?** 91  
BGH, Urteil vom 27.01.2010 – XII ZR 22/07 (Kai-Jochen Neuhaus)
- Verwaltungskosten bei Gewerberaum I: BGH erklärt AGB-Umlage für zulässig!** 92  
BGH, Urteil vom 09.12.2009 – XII ZR 109/08 (Kai-Jochen Neuhaus)
- Verwaltungskosten bei Gewerberaum II: Um welche Kosten handelt es sich konkret?** 93  
BGH, Urteil vom 09.12.2009 – XII ZR 109/08 (Kai-Jochen Neuhaus)
- Verwaltungskosten bei Gewerberaum III: Sind „hintere“ Kosten weniger wichtig?** 94  
BGH, Urteil vom 09.12.2009 – XII ZR 109/08 (Kai-Jochen Neuhaus)
- Mehrere Mieter als Gesamtschuldner: Vermieter kann frei wählen, wen er in Anspruch nimmt!** 95  
BGH, Urteil vom 16.12.2009 – XII ZR 146/07 (Hans Christian Schwenker)
- Echte Gleitklausel und Preisklauselgesetz:  
Gerichtliche Überprüfung statt Genehmigungspflicht!** 96  
OLG Brandenburg, Urteil vom 19.08.2009 – 3 U 135/08 (Thomas Emmert)
- Gewerberaummiete: Kautionshöhe von sechs Monatsmieten in AGB-Vertrag zulässig!** 97  
OLG Düsseldorf, Beschluss vom 28.05.2009 – 10 U 2/09 (Frank Müller)
- Altbau-Büro: Keine Mietminderung bei zu hoher Sonneneinstrahlung!** 98  
OLG Karlsruhe, Urteil vom 17.12.2009 – 9 U 42/09 (Dr. Annegret Harz)
- Einkaufszentrum: Vereinbarer Konkurrenzschutz schließt immanenten Konkurrenzschutz aus!** 99  
OLG Naumburg, Urteil vom 22.09.2009 – 9 U 129/09 (Simone Engel)
- Geschäftsführer tobt: Keine Kündigung trotz Brüllens, Strafanzeige und Schlösseraustausches!** 100  
KG, Beschluss vom 02.04.2009 – 12 U 118/08 (Martin Klimesch)
- Wann kann Mieter vorzeitige Beendigung des Mietvertrags verlangen?** 101  
LG Mannheim, Urteil vom 03.06.2009 – 4 S 5/09 (Mark Bittner)

### Wohnungseigentum

- Aufteilungsplan: Welche Bedeutung haben Architekteneintragungen?** 102  
BGH, Urteil vom 15.01.2010 – V ZR 40/09 (Dr. Oliver Elzer)
- Wohnungseigentum: Vermietung an Feriengäste ist zulässige Wohnnutzung!** 103  
BGH, Urteil vom 15.01.2010 – V ZR 72/09 (Dr. Lothar Briesemeister)
- Beschlussanfechtung: Abweisung muss auch Inhalt des angefochtenen Beschlusses feststellen!** 104  
BGH, Urteil vom 15.01.2010 – V ZR 72/09 (Dr. Lothar Briesemeister)

## Rechtsprechung

---

### Wohnungseigentum

**Sonderkosten einzelner Eigentümer können in Einzelabrechnung eingestellt werden!** 105  
 OLG Hamburg, Beschluss vom 04.06.2009 – 2 Wx 30/08 (Beate Müller)

**Gerichtliche Verpflichtung zur Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums!** 106  
 OLG München, Beschluss vom 22.12.2009 – 32 Wx 82/09 (Johannes Drabek)

**Kommunalabgaben: Kann ein Wohnungseigentümer Freistellung verlangen?** 107  
 KG, Beschluss vom 24.11.2009 – 24 W 18/08 (Dr. Oliver Elzer)

**Anerkennung der Rechtsfähigkeit der WEG hat auf Verjährung keinen Einfluss!** 108  
 OLG Rostock, Beschluss vom 07.04.2009 – 3 W 31/08 (Dr. Egbert Kümmel)

**Zweckbestimmung „Laden“: Vereinsheim zulässig?** 109  
 AG Siegburg, Urteil vom 13.11.2009 – 150 C 47/09 (Prof. Dr. Andreas Luckey)

### Immobilien

**Feuchtigkeitsschäden beim Hauskauf: Arglistiges Verschweigen?** 110  
 OLG Koblenz, Beschluss vom 13.11.2009 – 2 U 443/09 (Friedrich Schmidt)

### Immobilienanlagen

**Haftet die finanzierende Bank für falsche Mietpoolangaben?** 111  
 OLG Karlsruhe, Urteil vom 02.12.2009 – 17 U 562/08 (Thomas Hannemann)

### Immobilienmakler

**Weiterbeauftragung in Kenntnis der Provision: Konkludenter Abschluss des Maklervertrags!** 112  
 OLG Brandenburg, Urteil vom 30.07.2009 – 5 U 58/08 (Babo von Rohr)

### Insolvenz und Zwangsvollstreckung

**Keine Anordnung der Zwangsverwaltung gegen den werdenden Wohnungseigentümer!** 113  
 BGH, Beschluss vom 24.09.2009 – V ZB 19/09 (Wolfgang Schneiderhan)

**Pfändungspfandrecht bei Mietforderungen des Schuldners ist nicht insolvenzfest!** 114  
 BGH, Urteil vom 17.09.2009 – IX ZR 106/08 (Prof. Dr. Martin Hörmann)

### Öffentliches Recht

**Zwangsräumung droht: Wiedereinweisung in die bisherige Wohnung?** 115  
 OVG Niedersachsen, Beschluss vom 14.12.2009 – 11 ME 316/09 (Dr. Eberhard Baden)

## Rechtsprechung

### Rechtsanwälte und Notare

**Eine unendliche Geschichte: Gilt § 15a RVG auch für Altfälle?** 116  
BGH, Beschluss vom 09.12.2009 – XII ZB 175/07 (Hans Christian Schwenker)

**Mitgliedsbeiträge von angestellten Rechtsanwälten für Anwaltsverein lohnsteuerpflichtig?** 117  
BFH, Urteil vom 12.02.2009 – VI R 32/08 (Dr. Marcel M. Sauren)

### Verfahrensrecht

**Rechtliche Einordnung eines Pachtverhältnisses: Streitwert?** 118  
BGH, Beschluss vom 17.12.2009 – III ZR 66/09 (Dr. Olaf Riecke)

**Streit um Vertragsstrafe nach WEG-Prozessvergleich: Berufungszuständigkeit?** 119  
BGH, Beschluss vom 10.12.2009 – V ZB 67/09 (Dr. Lothar Briesemeister)

**Keine Verspätung bei neu aufgefundenen Beweismitteln!** 120  
BGH, Beschluss vom 27.11.2009 – LwZR 12/09 (Hans Christian Schwenker)

**Streitwert bei Anfechtung eines Negativbeschlusses  
und gleichzeitig beantragter Verpflichtung zur Zahlung?** 121  
OLG Celle, Beschluss vom 14.01.2010 – 4 W 10/10 (Susanne Tank)

**Wohnungseigentümergeinschaft: Antragsbefugnis im Normenkontrollverfahren?** 122  
OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 07.08.2009 – 10 A 6.07 (Bernd Weise)

## Impressum

### 5. Jahrgang 2010, ISSN-Nr. 1863-1223

**Herausgeber:** Geschäftsführender Ausschuss der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien, vertreten durch dessen Vorsitzenden RA Thomas Hannemann, Erbprinzenstr. 31, 76133 Karlsruhe  
**Schriftleitung:** RA Dr. Alfons Schulze-Hagen, Harrlachweg 4, 68163 Mannheim, Tel.: (06 21) 12032-0, Fax: (06 21) 2 83 83, E-Mail: schulze-hagen@id-verlag.de

**Redaktion:** RA Dr. Alfons Schulze-Hagen, 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) 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**, Harrlachweg 4, 68163 Mannheim, Tel.: (06 21) 12032-0, E-Mail: schulze-hagen@ibr-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. 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.