

# IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

**4/2010**

5. Jahrgang · April 2010  
Seiten 123-168

Herausgegeben von:  
der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

## Rechtsprechung

---

### Wohnraummiete

- Ermittlung der Wohnfläche einer Maisonettewohnung mit Galeriegeschoss** 123  
BGH, Urteil vom 16.12.2009 – VIII ZR 39/09 (Olaf Riecke)
- Eigenbedarfskündigung ist auch für Nichten und Neffen zulässig!** 124  
BGH, Urteil vom 27.01.2010 – VIII ZR 159/09 (Thomas Wagner)
- Nachbesserung eines Mieterhöhungsverlangens einer Brutto- bzw. Teilklausivmiete zulässig?** 125  
BGH, Urteil vom 20.01.2010 – VIII ZR 141/09 (Lars Kölling)
- Renovierungsklausel mit Farbwahlregelung („nur weiß“) ist unwirksam!** 126  
BGH, Urteil vom 20.01.2010 – VIII ZR 50/09 (Hubert Blank)
- Direktabrechnung von Wasser- und Abwasserkosten:  
Darf sich Leistungserbringer Dritter bedienen?** 127  
BGH, Urteil vom 25.11.2009 – VIII ZR 235/08 (Hubert Blank)
- Anspruch des Vermieters auf Zahlung der Nebenkosten kann verwirkt sein!** 128  
BGH, Urteil vom 27.10.2009 – VIII ZR 334/07 (Michael Sommer)
- Betriebskosten: Formelle Anforderungen an Heizkostenabrechnung** 129  
BGH, Urteil vom 25.11.2009 – VIII ZR 322/08 (Arnold Lehmann-Richter)
- Keine Erhöhung der Vorauszahlungen bei formell fehlerhafter Abrechnung!** 130  
BGH, Urteil vom 25.11.2009 – VIII ZR 322/08 (Arnold Lehmann-Richter)
- Umlage von Betriebskosten bei preisgebundenem Wohnraum:  
Keine Aufschlüsselung der Vorauszahlungen auf einzelne Betriebskosten nötig!** 131  
BGH, Urteil vom 13.01.2010 – VIII ZR 137/09 (Hubert Blank)
- Umlage der Kosten für die Beseitigung auch von „wildem“ Sperrmüll zulässig!** 132  
BGH, Urteil vom 13.01.2010 – VIII ZR 137/09 (Hubert Blank)
- Vorschuss zur Mängelbeseitigung nicht abgerechnet: Untreue des Mieters?** 133  
OLG Celle, Beschluss vom 28.01.2010 – 2 U 134/09 (Hans Christian Schwenker)

## Rechtsprechung

---

### Wohnraummiete

- Kaution deckt auch Nachforderungen!** 134  
OLG Düsseldorf, Urteil vom 01.10.2009 – 10 U 58/09 (Thomas Blatt)
- Besichtigungsrecht des Vermieters auch am Samstag?** 135  
OLG Frankfurt, Urteil vom 26.06.2009 – 24 U 242/08 (Katrin Dittert)
- Mieterhöhung: Ist eine Wärmedämmung ein wohnwerterhöhendes Merkmal?** 136  
LG Hamburg, Urteil vom 11.09.2009 – 311 S 106/08 (Gabriele Hufer)

### Gewerberaummiete

- Zwangsversteigerung: Wer muss Mieter Ausgleich für seine Investitionen leisten?** 137  
BGH, Urteil vom 16.09.2009 – XII ZR 71/07 (Babo von Rohr)
- Projektentwicklung: Rücktritt des Vermieters vom Mietvertrag wegen Scheitern des Projekts!** 138  
OLG Celle, Beschluss vom 29.06.2009 – 2 U 43/09 (Robert Castor)
- Nicht baurechtlich genehmigte Mieträume: Anfechtung wegen arglistiger Täuschung möglich!** 139  
OLG Brandenburg, Urteil vom 11.11.2009 – 3 U 5/03 (Bettina Chr. Juli-Heptner)
- Fristlose Kündigung bei Teilentzug der Mietsache!** 140  
OLG Düsseldorf, Urteil vom 30.06.2009 – 24 U 179/08 (Volker Schmidt)
- Konkurrenzschutz: Bäckerei gegen „Subway“** 141  
OLG Düsseldorf, Beschluss vom 09.11.2009 – 24 U 61/09 (Kai-Jochen Neuhaus)
- Wann wird Anspruch aus einer selbstschuldnerischen Mietbürgschaft fällig?** 142  
OLG Düsseldorf, Beschluss vom 05.11.2009 – 24 U 12/09 (Frank Müller)
- Beweislast bei Rückforderung der Betriebskostenvorauszahlung nach vorbehaltlosem Saldoausgleich?** 143  
OLG Düsseldorf, Urteil vom 21.04.2009 – 24 U 160/08 (Norbert Slomian)

### Pacht

- Schriftform: Es genügt die Benennung des Gesamtanwesens!** 144  
OLG Nürnberg, Urteil vom 10.02.2010 – 12 U 1306/09 (Andreas Stangl)
- Fristlose Kündigung wegen ausstehender Kaution nur innerhalb angemessener Frist!** 145  
OLG Nürnberg, Urteil vom 10.02.2010 – 12 U 1306/09 (Andreas Stangl)
- Gaststättenpacht: Wird eine Gaststätte durch ein Nichtraucherschutzgesetz mangelhaft?** 146  
OLG Koblenz, Urteil vom 18.11.2009 – 1 U 579/09 (Walter Möhrle)

### Wohnungseigentum

- Schäden am Gemeinschaftseigentum: Verband kann Ansprüche einzelner Eigentümer an sich ziehen!** 147  
BGH, Urteil vom 15.01.2010 – V ZR 80/09 (Andriik Abramenko)

## Rechtsprechung

---

### Wohnungseigentum

<b>Keine Gesamtschuld der Wohnungseigentümer durch AGB der (Berliner) Wasserbetriebe!</b>	<b>148</b>
BGH, Urteil vom 20.01.2010 – VIII ZR 329/08 (Lothar Briesemeister)	
<b>Jahresabrechnung: Wie sind Zahlungen auf die Rücklage zu buchen?</b>	<b>149</b>
BGH, Urteil vom 04.12.2009 – V ZR 44/09 (Martin Klimesch)	
<b>Wann kann eine Abänderung der Kostenverteilung im Einzelfall verlangt werden?</b>	<b>150</b>
BGH, Urteil vom 15.01.2010 – V ZR 114/09 (Johannes Drabek)	
<b>Kein Verlust der Verfahrensführungsbefugnis bei rechtshängigem Individualanspruch!</b>	<b>151</b>
OLG Hamm, Beschluss vom 05.11.2009 – 15 Wx 15/09 (Thomas Wagner)	
<b>Wohngeldansprüche gegen betrogenen Erstkäufer mit Vormerkung?</b>	<b>152</b>
OLG Dresden, Beschluss vom 17.12.2009 – 3 W 876/09 (Lothar Briesemeister)	
<b>Umwidmung von Gemeinschafts- in Sondereigentum: Dritte müssen zustimmen!</b>	<b>153</b>
OLG Düsseldorf, Beschluss vom 17.12.2009 – 3 Wx 225/09 (Oliver Elzer)	
<b>Wann entspricht Beauftragung eines Rechtsanwalts ordnungsmäßiger Verwaltung?</b>	<b>154</b>
OLG München, Beschluss vom 09.02.2010 – 32 Wx 114/09 (Andreas Ott)	
<b>Mahngebühren zu Gunsten eines WEG-Verwalters dürfen nicht überzogen sein!</b>	<b>155</b>
LG München I, Urteil vom 17.12.2009 – 36 S 4853/09 (Alexander Tauchert)	
<b>Änderung Kostenverteilungsschlüssel: Beschlüsse dürfen nicht willkürlich sein!</b>	<b>156</b>
LG München I, Urteil vom 10.06.2009 – 1 S 10155/08 (Dirk Schöl)	
<b>Persönliche Haftung der Wohnungseigentümer für satzungsgemäße Abfallgebühren!</b>	<b>157</b>
VG Göttingen, Beschluss vom 03.02.2010 – 3 B 607/09 (Lothar Briesemeister)	

### Immobilien

<b>Wärmedämmung ragt in fremdes Grundstück: Keine Duldungspflicht!</b>	<b>158</b>
OLG Karlsruhe, Urteil vom 09.12.2009 – 6 U 121/09 (Daniel Junk)	
<b>Wohnungskauf: Geschrei eines behinderten Kindes ist kein Sachmangel!</b>	<b>159</b>
LG Münster, Urteil vom 26.02.2009 – 8 O 378/08 (Michael J. Schmid)	

### Insolvenz und Zwangsvollstreckung

<b>Zwangsräumung: Schadensersatz gegen Spedition nur bei Fristenwahrung!</b>	<b>160</b>
OLG Stuttgart, Urteil vom 17.11.2009 – 3 W 50/09 (Michael J. Schmid)	

### Öffentliches Recht

<b>Mangelhafte Straßenreinigung: Minderung des Straßenreinigungsentgelts?</b>	<b>161</b>
KG, Urteil vom 27.08.2009 – 22 U 207/08 (Stefan Pützenbacher)	

## Rechtsprechung

### Versicherungen

- Rechtsschutz für Schadensersatz wegen nicht ordnungsgemäßer Rückgabe:  
Einwand der Vorvertraglichkeit greift nicht!** **162**  
OLG München, Beschluss vom 02.02.2010 – 25 U 4388/09 (Carolin Parbs-Neumann)
- Regressverzichtsabkommen schließt Ausgleichsansprüche nicht aus!** **163**  
OLG Bamberg, Urteil vom 08.10.2009 – 1 U 34/09 (Claus von Rintelen)

### Prozessuales

- Feststellungsklage: Mieter kann Unwirksamkeit einer  
Schönheitsreparaturklausel feststellen lassen!** **164**  
BGH, Urteil vom 13.01.2010 – VIII ZR 351/08 (Wolfgang Dötsch)
- Anschlussbeschwerde im Beschlussanfechtungsverfahren zulässig!** **165**  
BGH, Beschluss vom 10.12.2009 – V ZB 151/09 (Hans-Joachim Weber)
- Streitwert für Sperrung des Stromzählers: Abschlagszahlungen für sechs Monate!** **166**  
OLG Celle, Beschluss vom 23.02.2010 – 13 W 17/10 (Michael J. Schmid)
- Streitwertfestsetzung im vereinfachten Verfahren anfechtbar?** **167**  
OLG Köln, Beschluss vom 12.08.2009 – 16 W 26/09 (Mark Bittner)
- Gebührenstreitwert für die Feststellung der Mietminderungsberechtigung:  
3,5-fache Jahresbetrag der Minderungssumme!** **168**  
LG Hamburg, Beschluss vom 31.03.2009 – 316 T 21/09 (Olaf Riecke)

## 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 irgendei-

ner 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 aufgefördert 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.