

IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

5/2010

5. Jahrgang · Mai 2010
Seiten 169–212

Herausgegeben von:
der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

Rechtsprechung

Wohnraummiete

- AGB: Kann unter dem Standard liegende Elektroversorgung vereinbart werden?** 169
BGH, Urteil vom 10.02.2010 – VIII ZR 343/08 (Arnold Lehmann-Richter)
- Altbauwohnung: Mängelbeseitigung bei Vermietung in „gebrauchtem“ Zustand?** 170
BGH, Urteil vom 10.02.2010 – VIII ZR 343/08 (Arnold Lehmann-Richter)
- Kann der Anspruch des Mieters auf Mängelbeseitigung verjähren?** 171
BGH v. 17.02.2010 – VIII ZR 104/09 (Thomas Hannemann)
- Keine Umlage verbrauchsunabhängiger Anteile der Wasserversorgungskosten nach Verbrauch!** 172
OLG Dresden, Urteil vom 25.06.2009 – 8 U 402/09 (Hans-Bernd Hülsmann)
- Eine entscheidungsreife Forderung steht „unbestrittener Forderung“ gleich!** 173
OLG Düsseldorf, Urteil vom 01.10.2009 – 10 U 58/09 (Thomas Blatt)
- Ordnungsgeld wegen unterlassenen Heizens auch nach Mietende möglich!** 174
LG Berlin, Beschluss vom 05.01.2010 – 65 T 162/09 (Gerold M. Jaeger)
- Gewerblicher Großvermieter: Keine Erstattung anwaltlicher Kosten für vorgerichtliche Kündigung!** 175
LG Gießen, Beschluss vom 13.10.2009 – 1 S 71/09 (Sebastian Kroll)
- Vermieter verweigert zweiten Tiefgaragenschlüssel: 5%-ige Minderung der Gesamtmiete!** 176
LG Bonn, Urteil vom 01.02.2010 – 6 S 90/09 (Christoph Brieger)
- Erhöhung der Vorauszahlungen trotz verspäteter Betriebskostenabrechnung zulässig!** 177
LG Berlin, Urteil vom 14.09.2009 – 67 S 44/09 (Sascha Christian Federenko)
- Wohnung soll für berufliche Zwecke genutzt werden: Kündigung zulässig?** 178
LG Braunschweig, Beschluss vom 16.09.2009 – 6 S 301/09 (Stefan Krettlner)
- Haftung des Mieters für Verschulden seiner Umzugshelfer!** 179
AG Gummersbach, Urteil vom 15.03.2010 – 10 C 169/09 (Jörg Mayr)

Rechtsprechung

Gewerberaummiete

- Schriftform: Überschreitung der Annahmefrist des Mietvertrags kein Schriftformmangel!** 180
BGH, Urteil vom 24.02.2010 – XII ZR 120/06 (Claudia Noack)
- Verwaltungskosten in AGB: Keine nähere Aufschlüsselung erforderlich!** 181
BGH, Urteil vom 24.02.2010 – XII ZR 69/08 (Kai-Jochen Neuhaus)
- Umlage von Betriebskosten auf den Mieter nur bei hinreichender Bestimmtheit wirksam!** 182
OLG Rostock, Urteil vom 14.01.2010 – 3 U 50/09 (Thomas Wagner)
- Auslegung einer Umlagevereinbarung von Nebenkosten:
„Üblicherweise vom Mieter zu tragen sind“ ist hinreichend bestimmt!** 183
OLG Karlsruhe, Urteil vom 14.05.2009 – 9 U 174/08 (Anja Pfattheicher)
- Verwirkung des Staffelmietzinsanspruchs bei ungeplanten konkludenten Mieterhöhungen!** 184
OLG Düsseldorf, Urteil vom 22.12.2009 – 21 U 14/09 (Mark Bittner)
- Mieter darf wählen, auf welche von mehreren Forderungen er leistet!** 185
OLG Rostock, Urteil vom 10.12.2009 – 3 U 253/08 (Peter Irrgeher)
- Gewerberaummiete: Genehmigung eines Mietvertrags durch Klageerhebung möglich!** 186
KG, Beschluss vom 30.11.2009 – 12 U 23/09 (Frank Müller)
- Fristlose Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung muss vorher angedroht werden!** 187
OLG Düsseldorf, Urteil vom 14.01.2010 – 10 U 74/09 (Annegret Harz)
- Wann verjährt Anspruch auf Rückzahlung des Kostenvorschusses zur Mängelbeseitigung?** 188
OLG Celle, Beschluss vom 28.01.2010 – 2 U 134/09 (Michael J. Schmid)
- Fortbestand einer Mietbürgschaft bei Beitritt eines zweiten Mieters!** 189
OLG Stuttgart, Urteil vom 30.11.2009 – 5 U 86/09 (Theo Fleßner)
- ### Wohnungseigentum
- Kein Verwaltungsbeirat aus zwei Mitgliedern!** 190
BGH, Urteil vom 05.02.2010 – V ZR 126/09 (Andrik Abramenko)
- Zuordnung der Forderung der WEG zur Rangklasse 2 ist einmaliges Vorrecht!** 191
BGH, Beschluss vom 04.02.2010 – V ZB 129/09 (Nadim Hermes)
- Mehrere Vollstreckungstitel verschiedener Gläubiger:
Keine einheitliche Zwangshypothek zu Gunsten der Gemeinschaft!** 192
OLG München, Beschluss vom 13.01.2010 – 34 Wx 117/09 (Olaf Linke)
- Keine Auflassung einer im Gemeinschaftseigentum stehenden Fläche durch den Verwalter!** 193
OLG München, Beschluss vom 22.01.2010 – 34 Wx 125/09 (Olaf Linke)

Rechtsprechung

Wohnungseigentum

Verwalter verursacht Mehrkosten:

Haftung gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft! 194
 KG, Beschluss vom 28.01.2010 – 24 W 43/09 (Oliver Elzer)

**Rechtswidrige Beeinträchtigung: Bei behandelten psychisch
 kranken Personen keine Wiederholungsgefahr! 195**
 OLG München, Beschluss vom 09.02.2010 – 32 Wx 114/09 (Andreas Ott)

Mehrhausanlage: Kann die Untergemeinschaft einen Verwalter bestellen? 196
 LG Düsseldorf, Urteil vom 22.10.2009 – 19 S 40/09 (Beate Müller)

Verband als Wohngeldgläubiger hat ein Absonderungsrecht in der Insolvenz! 197
 LG Berlin, Beschluss vom 22.07.2009 – 85 S 18/09 WEG (Olaf Riecke)

Dürfen Wohnungseigentümer in ihrer Wohnung High Heels tragen? 198
 LG Hamburg, Urteil vom 15.12.2009 – 316 S 14/09 (Oliver Elzer)

Bescheid über Grundbesitzabgaben ist an die einzelnen Eigentümer zu richten! 199
 VG Düsseldorf, Urteil vom 03.09.2009 – 12 K 881/08 (Lothar Briesemeister)

Nachbarrecht

Muss Nachbar Katzenbesuch hinnehmen? 200
 LG Bonn, Urteil vom 06.10.2009 – 8 S 142/09 (Herbert Grziwotz)

Kann der Nachbar die Grillkaminnutzung beschränken? 201
 AG Westerstede, Beschluss vom 30.06.2009 – 22 C 614/09 (Simon Parviz)

Immobilien

Aufklärungspflicht des Verkäufers einer Immobilie über Mängelrügen des Mieters? 202
 OLG Hamm, Urteil vom 01.02.2010 – 22 U 105/09 (Stefan Wenkebach)

Wann ist Asbest ein offenbarungspflichtiger Mangel? 203
 OLG München, Urteil vom 01.12.2009 – 5 U 1743/09 (Daniel Junk)

Versicherungen

Ausgleichsanspruch trotz Regressverzichtsabkommens! 204
 BGH, Urteil vom 27.01.2010 – IV ZR 129/09 (Claus von Rintelen)

Versicherer muss Verzugsschäden ersetzen! 205
 OLG Koblenz, Urteil vom 30.10.2009 – 10 U 1407/08 (Claus von Rintelen)

Kein Versicherungsschutz bei durch Haarrisse eindringendes Leitungswasser! 206
 LG München I, Urteil vom 30.04.2009 – 26 O 19450/08 (Ulrich A. Nastold)

Rechtsprechung

Prozessuales

- Änderung des Verteilungsschlüssels für Instandhaltungsrücklage:
Streitwert für Beschlussanfechtungs- und Feststellungsklage** **207**
OLG Celle, Beschluss vom 30.03.2009 – 4 W 41/09 (Wolfgang Dötsch)
- Klage auf Zahlung einer laufenden Nutzungsentschädigung: Streitwert?** **208**
OLG Hamm, Beschluss vom 13.02.2008 – 33 W 18/07 (Volker Schmidt)

Steuerrecht

- Grunderwerbsteuer oder: Die wundersame Mehrung des Kaufpreises!** **209**
BFH, Urteil vom 28.10.2009 – II R 18/08 (Marc Biebelheimer)
- Auch Kaufpreisanteil für Erschließung unterliegt Grunderwerbsteuer!** **210**
BFH, Urteil vom 23.09.2009 – II R 20/08 (Marcel M. Sauren)
- Vermietung eines Seniorenpflegeheims mit kompletter Erstausrüstung:
Einheitliche Leistung!** **211**
BFH, Urteil vom 20.08.2009 – V R 21/08 (Marcel M. Sauren)
- Erschleichen der Eigenheimzulage: Festsetzungsfrist 10 Jahre!** **212**
FG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 28.08.2009 – 11 V 11151/09 (Michael J. Schmid)

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

Redaktionsbeirat: RAin und FAMuW Henrike Butenberg, Kanzlei Müller & Hillmayer, München; RA und FAMuW Dr. Marc Dickersbach, Lützenkirchen Rechtsanwälte, Köln; RAin Wiebke Först, Kanzlei Dr. Hüsch & Partner, Neuss; RA und FAMuW Peter Weber, Kanzlei Hannemann, Eckl & Moersch, Karlsruhe

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 Verlags GmbH,

Harrlachweg 4, 68163 Mannheim, Tel.: (0621) 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.