

IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

6/2010

6. Jahrgang · Juni 2010
Seiten 213-258

Herausgegeben von:
der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

Rechtsprechung

Wohnraummiete

- Flächenangabe mit Zusatz „ca.“: Keine doppelte Toleranzgrenze bei falscher Wohnfläche!** 213
BGH, Urteil vom 10.03.2010 – VIII ZR 144/09 (Hubert Blank)
- Vertragsanpassung bei irriger Annahme einer Mietpreisbindung!** 214
BGH, Urteil vom 24.03.2010 – VIII ZR 160/09 (Hubert Blank)
- Preisgebundener Wohnraum: Mietzuschlag bei unwirksamer Schönheitsreparaturregelung!** 215
BGH, Urteil vom 24.03.2010 – VIII ZR 177/09 (Lars Kölling)
- Preisgebundener Wohnraum: Betriebskostenumlegung durch einseitige Erklärung!** 216
BGH, Urteil vom 14.04.2010 – VIII ZR 120/09 (Michael J. Schmid)
- Kündigung: „Dramatisierung“ des Eigenbedarfgrundes führt nicht zum Verstoß gegen Begründungspflicht!** 217
BGH, Urteil vom 17.03.2010 – VIII ZR 70/09 (Arnold Lehmann-Richter)
- Vermieter beleidigt Mieter unflätig und als „Hausbesetzer“: 800 Euro Schmerzensgeld!** 218
LG Bonn, Beschluss vom 14.01.2010 – 6 T 17/10 (Christoph Brieger)
- Gemengenlage: Keine Mietminderung wegen Lärmbeeinträchtigung durch Supermarkt!** 219
LG Heidelberg, Urteil vom 26.02.2010 – 5 S 95/09 (Christoph Klose; Florian Biesalski)
- Biofilm in Trinkwasserleitung ein Mangel der Mietsache?** 220
LG Münster, Beschluss vom 07.01.2010 – 8 S 185/09 (Thomas Blatt)
- Formularmietvertrag: Waschmaschine in der Wohnung kann nicht generell verboten werden!** 221
AG Tettngang, Urteil vom 19.03.2010 – 4 C 1304/09 (Maik Fodor)
- Schüsse auf Loggia und Verunreinigungen durch Taubenkot: Mietmangel!** 222
AG München, Urteil vom 23.11.2009 – 412 C 32850/08 (Anja Pfattheicher)
- Sozialrecht: Richtlinien für die Angemessenheit der Miete!** 223
LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 07.05.2009 – 28 AS 848/08 (Michael J. Schmid)

Rechtsprechung

Kündigungsfolgen lassen sich mitunter auch mit Mitteln der Sozialhilfe nicht beseitigen! LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 23.02.2010 – L 5 AS 2/10 B ER (Marc Biebelheimer)	224
Keine Erstattungspflicht des Vermieters bei zu Unrecht geleisteten Kosten der Unterkunft! SG Karlsruhe, Urteil vom 26.03.2010 – S 17 AS 1435/09 (Thomas Wagner)	225
Gewerberaummiete	
Änderung der Mieterstruktur ist Risiko des Gewerberaummieters! BGH, Urteil vom 17.03.2010 – XII ZR 108/08 (Michael J. Schmid)	226
Sterbendes Einkaufszentrum: Wegfall der Geschäftsgrundlage für Betriebspflicht? BGH, Urteil vom 03.03.2010 – XII ZR 131/08 (Kai-Jochen Neuhaus)	227
AGB: Betriebspflicht bei Sortimentsbindung und Konkurrenzschutzausschluss zulässig? BGH, Urteil vom 03.03.2010 – XII ZR 131/08 (Kai-Jochen Neuhaus)	228
Gewerberaummiete: Vereinbarung eines Vermieterwechsels ist formbedürftig! OLG Brandenburg, Urteil vom 24.03.2010 – 3 U 117/09 (Frank Müller)	229
Gewerberaummietvertrag: Keine Annahme eines Vertragsangebots nach viereinhalb Wochen! OLG Düsseldorf, Beschluss vom 15.06.2009 – 24 U 210/08 (Thomas Emmert)	230
Keine Abrechnung der Nebenkosten: Auch gewerblicher Mieter kann Erstattung der Vorauszahlungen verlangen! KG, Urteil vom 22.03.2010 – 8 U 142/09 (Stephan Bolz)	231
Ausschluss der Aufrechnungsmöglichkeit durch Formalklausel zulässig? OLG Köln, Urteil vom 22.12.2009 – 22 U 9/09 (Daniela Felser)	232
Gewerberaummiete: Nachmieter darf Räume auch zu Wohnzwecken nutzen! OLG Rostock, Urteil vom 14.01.2010 – 3 U 50/09 (Thomas Wagner)	233
Beginn der kurzen Verjährung erst nach Begehung der Mietsache durch den Vermieter! OLG München, Urteil vom 31.03.2009 – 5 U 3484/08 (Nele Rave)	234
Wohnungseigentum	
Störungsbeseitigungsverlangen auch gegenüber bloßem Zustandsstörer! BGH, Beschluss vom 04.03.2010 – V ZB 130/09 (Lothar Briesemeister)	235
Kein Rückbau durch Zustandsstörer! OLG Düsseldorf, Beschluss vom 23.11.2009 – 3 Wx 128/09 (Andrik Abramenko)	236
Wann haftet der Verband für eine zu spät durchgeführte Schadensbehebung? OLG Koblenz, Beschluss vom 25.02.2010 – 2 U 781/09 (Oliver Elzer)	237
Kein Ausschluss von der Eigentümerversammlung wegen Verzugs mit Beitragszahlungen! LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 17.03.2010 – 14 S 5126/09 (Hans-Joachim Weber)	238

Rechtsprechung

Unterteilung ohne Zustimmung der Miteigentümer oder Grundpfandgläubiger zulässig! LG Köln, Beschluss vom 30.03.2009 – 11 T 267/08 (Matthias Becker)	239
Beschluss widerspricht behördlichen Auflagen: Verstoß gegen Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung! AG Köln, Urteil vom 01.04.2010 – 202 C 329/09 (Sascha Christian Federenko)	240
Ein aufhebender sog. „Zweitbeschluss“ kann rechtsmissbräuchlich sein! AG Bremen, Urteil vom 29.01.2010 – 29 C 86/2009 (Thomas Wagner)	241
Bauträger	
„Reihenwohnung“ mit „modernstem Standard“: Schallschutzstufe III der VDI-Richtlinie 4100! LG Flensburg, Urteil vom 11.03.2010 – 3 O 15/07 (Erich J. Groß)	242
Nachbarrecht	
Überwachungsdruck durch Videokameras BGH, Urteil vom 16.03.2010 – VI ZR 176/09 (Herbert Grziwotz)	243
Kein Ausgleichsanspruch des Nachbarn bei Wegfall des Witterungsschutzes durch Abriss eines Grenzgebäudes! BGH, Urteil vom 16.04.2010 – V ZR 171/09 (Hans Christian Schwenker)	244
Kann ein Nachbar die Stilllegung eines Kamins verlangen? OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 24.03.2010 – 1 A 10876/09 (Alf Poetzsch-Heffter)	245
Immobilien	
Freistellung von Mängelbeseitigungskosten als Erfüllung des Nacherfüllungsanspruchs? BGH, Urteil vom 12.03.2010 – V ZR 147/09 (Achim Orlík Vogel)	246
Arglistig verschwiegener Mangel: Fristsetzung erforderlich? BGH, Urteil vom 12.03.2010 – V ZR 147/09 (Achim Orlík Vogel)	247
Anpassungsklausel im Erdgassondervertrag BGH, Urteil vom 24.03.2010 – VIII ZR 178/08 (Olaf Riecke)	248
Immobilienmakler	
Immobilienmakler: Einsicht in die Grundakten OLG Dresden, Beschluss vom 03.12.2009 – 3 W 1228/09 (Wolfgang Lehner)	249
Sittenwidrig überhöhte Maklerprovision? OLG Brandenburg, Urteil vom 14.10.2009 – 4 U 11/09 (Babo von Rohr)	250
Öffentliches Recht	
Wiedereinweisung geräumter Mieter nur in Fällen schwerster Notlage zulässig! VG München, Beschluss vom 21.01.2009 – M 22 S 08.5826 (Martin Klimesch)	251

Rechtsprechung

Prozessuales

Berufungseinlegung in WEG-Sachen bei Existenz eines Konzentrationsgerichts	252
BGH, Beschluss vom 12.04.2010 – V ZB 224/09 (Olaf Riecke)	
Beschlussanfechtungsklage: Klageänderung bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung!	253
BGH, Urteil vom 05.03.2010 – V ZR 62/09 (Hans-Joachim Weber)	
Gebührenstreitwert für Ansprüche „aus“ der Mieterhöhung richtet sich nach §§ 3,9 ZPO!	254
KG, Beschluss vom 16.07.2009 – 22 W 76/08 (Mark Bittner)	
Gebührenstreitwert einer Klage auf künftige Nutzungsentschädigung für Wohnraum	255
LG Landau/Pfalz, Beschluss vom 04.06.2009 – 1 T 47/09 (Michael Sommer)	
Streitwert des selbständigen Beweisverfahrens bei Mängeln der Mietwohnung	256
LG Darmstadt, Beschluss vom 08.02.2010 – 19 T 8/10 (H.-J. Binder)	
Streitwert im Beschlussanfechtungsverfahren gemäß § 46 WEG	257
LG Nürnberg-Fürth, Beschluss vom 24.02.2010 – 14 T 251/10 WEG (Wolfgang Dötsch)	
Wohnungseigentumsrecht: Streitwert der Klage auf Beseitigung einer Parabolantenne?	258
AG Wedding, Beschluss vom 08.04.2010 – 9 C 477/09 (Arnold Lehmann-Richter)	

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.: (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.