

IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

7/2010

7. Jahrgang · Juli 2010
Seiten 259-308

Herausgegeben von:
der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

Beiträge

Wohnraummiete

- Die Vereinbarung über die Umlage von Betriebskosten im preisgebundenen Wohnraum **259**
Langaufsatz von RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Marc Dickersbach, Köln
- Verzögerte Reparatur des Gemeinschaftseigentums: Haftung der Eigentümer oder der WEG? **262**
Langaufsatz von RiOLG Dr. Michael J. Schmid, München

Rechtsprechung

Wohnraummiete

- Betriebskosten: Einwendungen müssen jedes Abrechnungsjahr neu geltend gemacht werden! **265**
BGH, Urteil vom 12.05.2010 – VIII ZR 185/09 (Maik Fodor)
- Betriebskostenabrechnung bei Mietermehrheit **266**
BGH, Urteil vom 28.04.2010 – VIII ZR 263/09 (Hubert Blank)
- Mängelbeseitigung: „Opfergrenze“ für Vermieter **267**
BGH, Urteil vom 21.04.2010 – VIII ZR 131/09 (Wolfgang Dötsch)
- Konkludente Mietvertragsübernahme durch den Ersteher nach Zwangsversteigerung? **268**
BGH, Urteil vom 20.01.2010 – VIII ZR 84/09 (Thomas Wagner)
- Einschränkende Auslegung des § 573b BGB bei Teilkündigung von Gartenflächen! **269**
VerfGH Berlin, Beschluss vom 22.09.2009 – VerfGH 170/07 (Hans-Bernd Hülsmann)
- Miete nicht zum vereinbarten Termin auf dem Konto des Vermieters:
Mieter in Verzug! **270**
OLG Düsseldorf, Beschluss vom 28.09.2009 – 24 U 120/09 (Arnold Lehmann-Richter)
- Untermieter schuldet nach Ende des Hauptmietverhältnisses Nutzungsentschädigung! **271**
OLG Düsseldorf, Beschluss vom 26.11.2009 – 24 U 91/09 (Michael J. Schmid)
- Mitunterzeichnung des Mietvertrags nur zu Sicherungszwecken: § 551 BGB greift! **272**
LG Lübeck, Urteil vom 25.03.2010 – 14 S 146/09 (Mareike Stritt)

Rechtsprechung

Mietsicherheit dient nicht der Absicherung von Kosten der Rechtsverteidigung! LG Duisburg, Urteil vom 18.05.2010 – 13 S 58/10 (Marc Dickersbach)	273
Keine Pflicht des Vermieters, Wasserrohre regelmäßig einer Inspektion zu unterziehen! LG Duisburg, Urteil vom 18.05.2010 – 13 S 58/10 (Marc Dickersbach)	274
Schlossaustausch nach Schlüsselübergabe: Verbotene Eigenmacht! AG Leipzig, Urteil vom 07.05.2010 – 163 C 3357/10 (Ulrich Schwering)	275
Unterschiedliche Gesamtflächen in der Betriebskostenabrechnung: Formell unwirksam! AG Berlin-Charlottenburg, Urteil vom 06.11.2009 – 238 C 103/09 (Andreas Stangl)	276
Videoüberwachung im Mietshaus nur bei konkret drohender Rechtsverletzung! AG München, Urteil vom 16.10.2009 – 423 C 34037/08 (Michael J. Schmid)	277
Aufstellen von Parabolantennen durch kurdische Mieter? AG Hamburg-Bergedorf, Urteil vom 18.08.2009 – 409 C 150/09 (Andreas C. Brinkmann)	278
Gewerberaummiete	
Formulierung einer Sortimentsbindung im Einkaufszentrum BGH, Urteil vom 03.03.2010 – XII ZR 131/08 (Kai-Jochen Neuhaus)	279
Gewerberaummietvertrag: Schadensersatz bei gescheiterten Vertragsverhandlungen? OLG Düsseldorf, Beschluss vom 15.06.2009 – 24 U 210/08 (Thomas Emmert)	280
Schriftform: Änderungen langfristiger Mietverträge oder das Spiel mit dem „Feuer“! OLG Düsseldorf, Beschluss vom 28.01.2010 – 24 U 145/09 (Marc Biebelheimer)	281
Bedarf die Ausübung einer stillschweigenden Option der Schriftform? OLG Rostock, Urteil vom 08.10.2009 – 3 U 137/08 (Nadim Hermes)	282
Wie lange ist Nutzungsentschädigung geschuldet? OLG Düsseldorf, Beschluss vom 18.02.2010 – 24 U 113/09 (Nicole Schlimme)	283
Parkgarage eines „leergezogenen“ Einkaufszentrums: Gewinnerzielungsrisiko bleibt beim Mieter! LG Duisburg, Urteil vom 16.03.2010 – 6 O 121/09 (Marian Klepper)	284
Pacht	
Kein Anspruch mehr auf Gebrauchsüberlassung bei Zerstörung des Pachtgegenstands! OLG Stuttgart, Urteil vom 11.01.2010 – 5 U 119/09 (Sven Dreesens)	285
WEG	
Wohnungseigentümergeinschaft ist grundbuchfähig! OLG Hamm, Beschluss vom 04.05.2010 – 15 W 382/09 (Andrik Abramenko)	286
Änderung von Eigentumsrechten nur mit Zustimmung der dinglich Berechtigten! OLG Düsseldorf, Beschluss vom 17.12.2009 – 3 W 225/09 (Dirk Schöl)	287

Rechtsprechung

Die Grundsätze der sog. falsa demonstratio finden auch beim Aufteilungsplan Anwendung!	288
KG, Beschluss vom 01.02.2010 – 8 W 6/10 (Thomas Wagner)	
Trittschall: Welchen Schallschutz kann ein Wohnungseigentümer erwarten?	289
OLG Brandenburg, Beschluss vom 20.05.2010 – 5 Wx 20/09 (Oliver Elzer)	
Wohnungseigentum: Ersatz für verfrühten Fensteraustausch?	290
OLG Hamburg, Beschluss vom 04.12.2009 – 2 Wx 34/09 (Lothar Briesemeister)	
Wohnungseigentum: Kein Unterverwalter für Untergemeinschaften!	291
LG Nürnberg-Fürth, Beschluss vom 23.09.2009 – 14 S 1754/09 (Olaf Linke)	
Änderung eines Kostenverteilungsmaßstabs durch Auslegung oder über § 10 Abs. 2 WEG	292
LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 26.08.2009 – 14 S 3582/09 (Alexander Tauchert)	
Jahresabrechnung: Keine Beschlusskompetenz für erneute Begründung einer Altschuld!	293
LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 30.11.2009 – 14 S 5724/09 (Andrik Abramenko)	
Rechte und Grenzen für das Fotografieren in der Wohnanlage	294
LG Köln, Urteil vom 08.01.2009 – 29 S 67/08 (Johannes Drabek)	
Bauträger	
Mängel des Gemeinschaftseigentums: Zurückbehaltungsrechte einzelner Eigentümer	295
OLG Düsseldorf, Beschluss vom 02.03.2010 – 21 W 8/10 (Hans Christian Schwenker)	
Unzulässige Vorschussklage: Hemmung der Verjährung, aber kein Kostenersatz!	296
OLG München, Urteil vom 11.08.2009 – 9 U 1776/09	
BGH, Beschluss vom 18.05.2010 – VII ZR 161/09 (Michael J. Schmid)	
Immobilien	
Einheimischenmodell: 20-jährige Selbstnutzungsverpflichtung angemessen!	297
BGH, Urteil vom 16.04.2010 – V ZR 175/09 (Herbert Grziwotz)	
Hauskauf: Hinzuziehung von Experten verringert die Aufklärungspflicht des Verkäufers!	298
OLG Koblenz, Urteil vom 18.11.2009 – 1 U 159/09 (Jörg Mayr)	
Gebührenminderung wegen schlechter Straßenreinigung?	299
OVG Niedersachsen, Beschluss vom 13.01.2010 – 9 LA 205/08 (Stefan Pützenbacher)	
Immobilienanlagen	
Freier Anlagevertrieb muss nicht ungefragt Provisionen offenlegen!	300
BGH, Urteil vom 15.04.2010 – III ZR 196/09 (Uwe Jürgen Fischer)	
Aufklärungspflichten der Bank bei Kapitalanlageberatung in Immobilienfonds	301
BGH, Urteil vom 27.10.2009 – XI ZR 337/08 (Andreas C. Brinkmann)	

Rechtsprechung

Immobilienmakler

Nachweis durch Übergabe von Objektlisten? **302**
BGH, Urteil vom 15.04.2010 – III ZR 153/09 (Babo von Rohr)

Immobilienmakler: Voraussetzung für die Entstehung des Provisionsanspruchs **303**
LG Hamburg, Beschluss vom 07.08.2009 – 309 S 66/09 (Wolfgang Lehner)

Öffentliches Recht

Höchstlänge der Abstandsflächenreduzierung bezieht sich auf das Grundstück! **304**
OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 17.03.2010 – 10 B 229/10 (Helmut Redeker)

Versicherungen

Nur ein Mitmieter versichert: Mietrechtsschutzversicherung trägt dennoch Gesamtkosten! **305**
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 18.05.2010 – 2-08 O 397/09 (Claus von Rintelen)

Prozessuales

Keine Bindungswirkung eines Urteils gegen den Mieter gegenüber Dritten! **306**
BGH, Urteil vom 21.04.2010 – VIII ZR 6/09 (Olaf Riecke)

Kann der Rechtsnachfolger des Gläubigers Kostenfestsetzung beantragen? **307**
BGH, Beschluss vom 13.04.2010 – VIII ZB 69/09 (Hans Christian Schwenker)

**Hauptsacheklage bleibt hinter selbständigem Beweisverfahren zurück:
Kostenverteilung nach § 96 ZPO!** **308**
OLG Düsseldorf, Urteil vom 27.04.2010 – 21 U 122/09 (Rainer Schönlau)

Impressum

5. Jahrgang 2010, ISSN-Nr. 2 190-425 1

Herausgeber: Geschäftsführender Ausschuss der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien, vertreten durch dessen Vorsitzenden RA Thomas Hannemann, Erbprinzenstr. 31, 76 133 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 und FAMuW 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@imr-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.

gen. 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.