

## RECHTSPRECHUNG | Wohnraummietrecht

- Mieterhöhung bis zur Obergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete!** 1  
BGH, Urteil vom 21.10.2009 – VIII ZR 30/09 (Dötsch)
- Auch bei Einfamilienhaus mit Garten: Mietminderung bei Flächenabweichung von mehr als 10%!** 2  
BGH, Urteil vom 28.10.2009 – VIII ZR 164/08 (Blank)
- Untervermietung verweigert: Außerordentliche Kündigung dennoch rechtsmissbräuchlich?** 3  
BGH, Urteil vom 11.11.2009 – VIII ZR 294/08 (Riecke)
- Wohnungsgenossenschaft: Mieterhöhung gegenüber nur einzelnen Mitgliedern zulässig?** 4  
BGH, Urteil vom 14.10.2009 – VIII ZR 159/08 (Blank)
- Wohnungskündigung unzulässig, wenn Jobcenter unpünktliche Zahlung verschuldet!** 5  
BGH, Urteil vom 21.10.2009 – VIII ZR 64/09 (Wagner)
- Mieter hat keinen Anspruch auf nicht vereinbarte Sicherheitsmaßnahmen!** 6  
KG, Urteil vom 07.07.2008 – 8 U 33/08 (Harz)
- Mietspiegel mit Erhebungsstichtag nach Mieterhöhung unerheblich!** 7  
KG, Urteil vom 12.11.2009 – 8 U 106/09 (Dötsch)
- Keine Nutzungsentschädigung nach Austausch der Schlösser durch den Vermieter!** 8  
KG, Beschluss vom 14.09.2009 – 8 U 135/09 (Hermes)

## RECHTSPRECHUNG | Gewerberaummietrecht

- Schriftform eines Gewerberaummietvertrags: Wer unterschreibt für Aktiengesellschaft?** 9  
BGH, Urteil vom 04.11.2009 – XII ZR 86/07 (Kölling)
- Großzügige Zweckbestimmung im Mietvertrag: Hohes Risiko für Vermieter!** 10  
KG, Beschluss vom 20.05.2009 – 8 U 38/09 (Neuhaus)

## **RECHTSPRECHUNG | Gewerberaummietrecht**

<b>Gewerberaummiete: Beschränkung des Minderungsrechts durch AGB zulässig!</b> KG, Urteil vom 16.03.2009 – 8 U 112/08 (Müller)	<b>11</b>
<b>Gewerberaummiete: Mieter darf Gemeinschaftsflächen mitbenutzen!</b> OLG Düsseldorf, Urteil vom 05.05.2009 – 24 U 153/08 (Müller)	<b>12</b>
<b>Anders als beim Vermieter: Unterbrechung von Versorgungsleitungen durch Dritte unzulässig!</b> KG, Beschluss vom 01.10.2009 – 8 U 105/09 (Schmid)	<b>13</b>
<b>Betriebskosten: Nachgeholte Abrechnung bringt die Aufrechnung des Mieters zu Fall!</b> OLG Düsseldorf, Beschluss vom 29.06.2009 – 24 U 11/09 (Klimesch)	<b>14</b>
<b>Verspätete Rückgabe der Mietsache: Welche Ansprüche hat Vermieter?</b> OLG Düsseldorf, Beschluss vom 23.07.2009 – 24 U 109/08 (Pfattheicher)	<b>15</b>
<b>Mieter räumt vorzeitig, Schlüsselrückforderung unterbleibt: Keine Nutzungsentschädigung!</b> OLG Düsseldorf, Beschluss vom 16.02.2009 – 24 U 6/08 (Wenske)	<b>16</b>
<b>Nochmals: Verjährungsfrist beginnt mit Rückgabe des Mietobjekts zu laufen!</b> LG Marburg, Urteil vom 23.09.2009 – 2 O 91/09 (Schmidt)	<b>17</b>
<b>Regelmäßige Wassereintritte: Wiederaufleben des Minderungsrechts und Minderungshöhe</b> LG Coburg, Urteil vom 23.06.2009 – 23 O 416/08 (Bosse)	<b>18</b>

## **RECHTSPRECHUNG | Pachtrecht**

<b>Brandschutz: Vertraglich vereinbarte Beschaffenheit contra öffentlich-rechtliche Vorschriften!</b> OLG Düsseldorf, Beschluss vom 24.07.2009 – 24 U 173/07 (Heiliger)	<b>19</b>
<b>Pächter verletzt Pflicht zur Anzeige von Mängeln: Welche Rechtsfolgen?</b> OLG Düsseldorf, Beschluss vom 24.07.2009 – 24 U 6/09 (Müller)	<b>20</b>

## **RECHTSPRECHUNG | Wohnungseigentum**

<b>Beeinträchtigende Unterschreitung des Bauwichts: Nur mit einstimmiger Zustimmung!</b> BGH, Urteil vom 06.11.2009 – V ZR 73/09 (Weber)	<b>21</b>
<b>Anbringung einer Parabolantenne: Staatsangehörigkeit unerheblich!</b> BGH, Urteil vom 13.11.2009 – V ZR 10/09 (Schmid)	<b>22</b>
<b>Zwangsversteigerung einer Eigentumswohnung: Wie wird Rangklasse ermittelt?</b> BGH, Beschluss vom 10.07.2009 – V ZB 48/09 (Hermes)	<b>23</b>
<b>Verband als Eigentümer im Grundbuch!</b> OLG Hamm, Beschluss vom 20.10.2009 – 15 Wx 81/09 (Drabek)	<b>24</b>

**RECHTSPRECHUNG | Wohnungseigentum**

**Keine Stimmvermehrung durch Aufteilung!** 25  
 LG München I, Urteil vom 19.10.2009 – 1 S 21731/08 (Abramenko)

**Gesamtschuldnerische Haftung der einzelnen Wohnungseigentümer für Kommunalabgaben?** 26  
 VG Gelsenkirchen, Urteil vom 16.09.2009 – 13 K 710/08 (Kümmel)

**RECHTSPRECHUNG | Immobilien**

**Kein Teilrücktritt vom Verkauf einer Eigentumswohnung!** 27  
 BGH, Urteil vom 16.10.2009 – V ZR 203/08 (Schwenker)

**Was muss für sittenwidrige Preisvereinbarungen vorgetragen werden?** 28  
 BGH, Urteil vom 09.10.2009 – V ZR 178/08 (Schwenker)

**RECHTSPRECHUNG | Insolvenz und Zwangsvollstreckung**

**Laufende Hausgeldforderungen sind vom Zwangsverwalter zu erfüllen!** 29  
 BGH, Beschluss vom 15.10.2009 – V ZB 43/09 (Weber)

**Räumungsschutz für 99-jährigen Schuldner?** 30  
 BGH, Beschluss vom 13.08.2009 – I ZB 11/09 (Hörmann)

**RECHTSPRECHUNG | Versicherungsrecht**

**Wohngebäudeversicherung: Treuhandlösung reicht nicht für Auszahlung der Neuwertentschädigung!** 31  
 OLG Celle, Urteil vom 24.09.2009 – 8 U 99/09 (von Rintelen)

**Wohngebäudeversicherung: Leerstand ist noch keine Gefahrerhöhung!** 32  
 OLG Celle, Urteil vom 24.09.2009 – 8 U 99/09 (von Rintelen)

**RECHTSPRECHUNG | Verfahrensrecht**

**Beschlussanfechtungsklage gegen Verband: Fristwahrung durch Klageänderung?** 33  
 BGH, Urteil vom 06.11.2009 – V ZR 73/09 (Weber)

**Feststellungsantrag über Vertrags(fort)bestand: Kein Abschlag bei Beschwerdewert!** 34  
 BGH, Beschluss vom 29.10.2008 – XII ZB 75/08 (Riecke)

**Klagebefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft für Feststellung der AfA-Bemessungsgrundlage?** 35  
 BFH, Urteil vom 25.06.2009 – IX R 56/08 (Sauren)

## RECHTSPRECHUNG | Verfahrensrecht

<b>Streitwert der Nebenintervention im selbständigen Beweisverfahren?</b> OLG München, Beschluss vom 09.10.2009 – 9 W 2334/09 (Wenkebach)	<b>36</b>
<b>Streitwert der Klage des Hauptvermieters auf Räumung und Herausgabe gegen den Untermieter?</b> KG, Beschluss vom 17.09.2009 – 8 U 71/09 (Bosse)	<b>37</b>
<b>Streitwert einer Duldungsklage bzgl. Modernisierungsmaßnahmen?</b> KG, Beschluss vom 28.09.2009 – 22 W 47/09 (Fleßner)	<b>38</b>
<b>WEG: Neue oder alte Fassung anzuwenden?</b> LG München I, Beschluss vom 19.10.2009 – 1 S 4851/09 (Linke)	<b>39</b>
<b>Nur wer wirklich handelt, kann als gewerblicher Grundstückshändler anerkannt werden!</b> BFH, Urteil vom 18.08.2009 – X R 25/06 (Biebelheimer)	<b>40</b>

## Impressum

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

**Herausgeber:** Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein vertreten durch den Vorsitzenden des Geschäftsführenden Ausschusses RA Thomas Hannemann, Erbprinzenstr. 31, 76131 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.ibr-online.de, Abonnements Tel.: (06 21) 120 32-26, Seminare Tel.: (06 21) 120 32-18, Hotline ibr-online: (06 21) 120 32-17

**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 84 Euro zzgl. MwSt. (derzeit 7%) und Versandkosten; für Abonnenten der Zeitschrift IBR und/oder des Online-Dienstes ibr-online 66 Euro zzgl. MwSt. (derzeit 7%) und Versandkosten. Zu Beginn eines Kalenderjahrs bzw. bei Einrichtung eines Abonnements werden Jahresrechnungen erstellt, die bei Erhalt auszugleichen sind.

**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.

**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.