

IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

7/2011

6. Jahrgang · Juli 2011
Seiten 261-304

Herausgegeben von:

der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

Redaktionsbeirat:

RAin Henrike Butenberg, München

RA Dr. Marc Dickersbach, Köln

RAin Wiebke Först, Neuss

RA Peter Schüller, Berlin

RA Peter Weber, Karlsruhe

Beiträge

Wohnraummiete

Was ändert sich durch die geplante Mietrechtsnovellierung? **261**
(Thomas Hannemann)

Gewerberaummiete

Wertsicherungsklauseln – Zeitpunkt der gerichtlichen Feststellung einer
Unwirksamkeit nach dem Preisklauselgesetz **270**
(Kai-Jochen Neuhaus)

Wohnungseigentum

Weder der Verkäufer noch der Erwerber haften für die Kosten der Verwalterzustimmung! **272**
(Thomas Wagner)

Rechtsprechung

Wohnraummiete

Öffentlich geförderter Wohnraum: Anforderungen an formell wirksame Mieterhöhung **273**
BGH, Urteil vom 06.04.2011 - VIII ZR 199/10 (Hubert Blank)

Betriebskosten: BGH lockert Ausschlussfrist! **274**
BGH, Urteil vom 30.03.2011 - VIII ZR 133/10 (Michael Mayer)

Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung **275**
BGH, Urteil vom 04.05.2011 - VIII ZR 191/10 (Hubert Blank)

Nicht geschuldete Schönheitsreparaturen: Kurze Verjährungsfrist für Ersatzanspruch! **276**
BGH, Urteil vom 04.05.2011 - VIII ZR 195/10 (Michael J. Schmid)

Rechtsprechung

Kostensenkungsaufforderung: Angabe des „angemessenen“ Mietpreises erforderlich? 277
BSG, Urteil vom 01.06.2010 - B 4 AS 78/09 R (Maik Fodor)

Keine Aufrechnung gegenüber Kautionsfreigabeanspruch mit Mietzinsforderungen! 278
KG, Beschluss vom 09.05.2011 - 8 U 172/10 (Nele Rave)

Ungewöhnlicher Farbzustand der Wohnung bei Rückgabe: Schadensersatz? 279
LG Essen, Urteil vom 17.02.2011 - 10 S 344/10 (Maik Fodor)

Gewerberaummiete

Konkurrenzschutz eines Autoglasers 280
OLG Brandenburg, Urteil vom 26.05.2010 - 3 U 101/09 (Kai-Jochen Neuhaus)

**Schriftform: Anforderungen an rechtsgeschäftlichen
Vermieterwechsel durch Abschluss eines Nachtrags** 281
OLG Brandenburg, Urteil vom 15.09.2010 - 3 U 117/09 (Frank Müller)

Pacht

Minderung des Pachtzinses bei Teilbetriebsuntersagung durch Heimaufsicht! 282
OLG Düsseldorf, Urteil vom 09.11.2010 - 24 U 223/09 (Mark Bittner)

Nachbarrecht

**Ausgleich für Abriss des Nachbarhauses:
Grenzeinrichtung und Umfang Ausgleichsanspruch** 283
OLG Brandenburg, Urteil vom 21.04.2011 - 5 U 51/09 (Simon Parviz)

Immobilien: Nachbar haftet für Schäden der Grenzbebauung! 284
OLG Köln, Urteil vom 22.12.2010 - 13 U 181/09 (Michael Kurek)

Wohnungseigentum

Änderung des Verteilerschlüssels für die Betriebskosten: Weiter Gestaltungsspielraum! 285
BGH, Urteil vom 01.04.2011 - V ZR 162/10 (Beate Müller)

Instandhaltungsrückstellung: Wie müssen ihre Mittel aufgebracht werden? 286
BGH, Urteil vom 01.04.2011 - V ZR 96/10 (Oliver Elzer)

Verwalterbestellung: Müssen vor der Wiederwahl Alternativangebote eingeholt werden? 287
BGH, Urteil vom 01.04.2011 - V ZR 96/10 (Oliver Elzer)

Anspruch des Einzelnen auf Einbau einer Videoanlage im Gemeinschaftseigentum? 288
BGH, Urteil vom 08.04.2011 - V ZR 210/10 (Olaf Riecke)

Immobilien

Immobilienwerb durch bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts wieder möglich! 289
BGH, Urteil vom 28.04.2011 - V ZB 194/10 (Uwe Jürgen Fischer und Thilo Möller)

Rechtsprechung

Wasserversorgung nur mit Zustimmung des Nachbarn: Sachmangel eines Hausgrundstücks!	290
BGH, Urteil vom 08.04.2011 – V ZR 185/10 (Hans Christian Schwenker)	
Eine GbR ohne Gesellshaftereintragung kann grundbuchfähig sein!	291
OLG Schleswig, Urteil vom 23.02.2011 – 2 W 14/11 (Christian Esch)	
Keine Zustimmung von Grundpfandrechtsgläubigern zur einseitigen Begründung von Wohnungseigentum erforderlich!	292
OLG Oldenburg, Beschluss vom 05.01.2011 – 12 W 296/10 (Andreas Ott)	
Gewerbliche Nutzung beim Einheimischenmodell	293
OLG Köln, Urteil vom 23.02.2011 – 13 U 115/10 (Herbert Grziwotz)	
Strafrecht	
Verbotene Hausverlosung im Internet: Betrug!	294
BGH, Beschluss vom 15.03.2011 – 1 StR 529/10 (Gerson Trüg)	
Rechtsanwälte und Notare	
Ohne Vollmacht des Eigentümers haben Makler kein Recht auf Einsicht in das Grundbuch!	295
OLG Celle, Urteil vom 03.03.2011 – Not 26/10 (Thomas Wagner)	
Versicherungen	
Brandschaden: Haftung gegenüber Nachbarn auch ohne Verschulden!	296
BGH, Urteil vom 01.04.2011 – V ZR 193/10 (Claus von Rintelen)	
Prozessuales	
Klage auf zukünftige Leistung der Miete zulässig?	297
BGH, Urteil vom 04.05.2011 – VIII ZR 146/10 (Olaf Riecke)	
Entlastung des Verwalters: Wert der Beschwerde?	298
BGH, Beschluss vom 31.03.2011 – V ZB 236/10 (Hans-Joachim Weber)	
Klage auf rückständige und zukünftige Mieten: Streitwert?	299
KG, Beschluss vom 07.02.2011 – 8 W 41/10 (Andreas C. Brinkmann)	
Streit über die Abrechnung von Stromkosten: Wann ist das WEG-Gericht zuständig?	300
OLG München, Urteil vom 04.05.2011 – 7 U 189/11 (Wolfgang Schneiderhan)	
Erstmalige Kostenentscheidung gegen Verwalter im Berufungsverfahren: Kein Rechtsmittel!	301
OLG Köln, Beschluss vom 28.04.2011 – 16 W 13/11 (Arnold Lehmann-Richter)	
Altverfahren gegen den Bauträger: Parteiwechsel möglich?	302
OLG Schleswig, Urteil vom 27.08.2009 – 5 U 49/08	
BGH, Beschluss vom 10.03.2011 – VII ZR 168/09 (Achim Orlík Vogel)	

Rechtsprechung

- Beschlussanfechtung: Korrektur oder Ergänzung der Eigentümerliste** **303**
LG München I, Urteil vom 09.05.2011 – 1 S 22360/10 (Johannes Drabek)
- Ehrschutz: Privilegierte Äußerungen in Gerichtsverfahren!** **304**
LG München I, Urteil vom 11.02.2011 – 25 O 12665/10 (Wolfgang Dötsch)

Impressum

6. Jahrgang 2011, ISSN-Nr. 2190-4251

Herausgeber: Geschäftsführender Ausschuss der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien, vertreten durch dessen Vorsitzenden RA Thomas Hannemann, Erbprinzenstr. 31, 76133 Karlsruhe

Schriftleitung: RA Michael Mayer, Harrlachweg 4, 68163 Mannheim, Tel.: (06 21) 12032-0, Fax: (06 21) 2 83 83, E-Mail: mayer@id-verlag.de

Redaktion: 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@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. 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: abcdruck GmbH, 69123 Heidelberg

Abkürzungsbeispiel für Zitate:
BGH, IMR 2011, 34

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.