

IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

10/2011

6. Jahrgang · Oktober 2011
Seiten 395–438

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

Immobilien

- Die aktuelle spanische Immobiliensituation** **395**
von RA und Abogado Dr. Burckhardt Löber, Frankfurt a.M. und Valencia,
und Mag. iur. Dr. Alexander Steinmetz, Frankfurt a.M.

Rechtsprechung

Wohnraummiete

- Begründung der Mieterhöhung mit veraltetem Mietspiegel: Formell unwirksam?** **401**
BGH, Urteil vom 06.07.2011 – VIII ZR 337/10 (Hubert Blank)
- Muss der Vermieter Kohleöfen regelmäßig kontrollieren?** **402**
BGH, Beschluss vom 01.06.2011 – VIII ZR 310/10 (Michael J. Schmid)
- Betriebskostenabrechnung: Verlängerung der Abrechnungsfrist möglich!** **403**
BGH, Urteil vom 27.07.2011 – VIII ZR 316/10 (Michael J. Schmid)
- Beweislast für Wirtschaftlichkeitsgrundsatz?** **404**
BGH, Urteil vom 06.07.2011 – VIII ZR 340/10 (Hubert Blank)
- Formelle Anforderungen an die Eigenbedarfskündigung:
Benennung der begünstigten Person und das Interesse genügt!** **405**
BGH, Urteil vom 06.07.2011 – VIII ZR 317/10 (Marc Dickersbach)
- Unerlaubte Garagenräumung: Vermieter haftet (auch hier) verschuldensunabhängig!** **406**
KG, Urteil vom 14.07.2011 – 12 U 149/10 (H.-J. Binder)
- Kein Anspruch des Erwerbers auf erneute Kautions bei Rückgabe durch den Veräußerer!** **407**
LG Berlin, Urteil vom 15.03.2011 – 65 S 283/10 (Sven Dreesens)

Rechtsprechung

Mietminderung bei Asbest in Wohnraumwänden? LG Berlin, Urteil vom 03.12.2010 – 63 S 42/10 (Mark Bittner)	408
Kumulationsverbot: Keine Mietbürgschaft neben Barkaution! AG Lübeck, Urteil vom 17.08.2011 – 23 C 1448/11 (Matthias Volquardts)	409
Gewerberaummiete	
Einkaufszentrum: AGB-Verwaltungskosten-Klausel ist wirksam! BGH, Urteil vom 03.08.2011 – XII ZR 205/09 (Kai-Jochen Neuhaus)	410
Einkaufszentrum: AGB-Klausel zu Center-Management-Kosten ist unwirksam! BGH, Urteil vom 03.08.2011 – XII ZR 205/09 (Kai-Jochen Neuhaus)	411
Mietsicherheit: Haftet Geschäftsführer einer GmbH nach Ausscheiden für Mietverbindlichkeiten? BGH, Urteil vom 20.07.2011 – XII ZR 155/09 (Daniela Felser)	412
Vermieterwechsel: Bleibt Bürgenhaftung unberührt? OLG Düsseldorf, Beschluss vom 07.02.2011 – 24 U 121/10 (Andreas Helm)	413
Umsatzrückgang: Kein Wegfall der Geschäftsgrundlage! OLG Düsseldorf, Beschluss vom 30.12.2010 – 24 U 109/10 (Michael Sommer)	414
Wann verstößt Berufung auf Schriftformerfordernis gegen Treu und Glauben? OLG Bamberg, Urteil vom 02.03.2011 – 3 U 182/10 (Marcel J. Eupen)	415
Täuschung des Vermieters über Sachmangel berechtigt zur fristlosen Kündigung! OLG Düsseldorf, Beschluss vom 21.03.2011 – 24 U 102/10 (Hans-Bernd Hülsmann)	416
Pacht	
Pachtvertrag über einen Golfplatz: Anforderungen an die Schriftform OLG Hamm, Urteil vom 06.05.2011 – 30 U 15/10 (Theo Fleßner)	417
Wohnungseigentum	
Als Teileigentum und Hobbyraum ausgewiesen: Darf Raum zu Wohnzwecken genutzt werden? BGH, Beschluss vom 16.06.2011 – V ZA 1/11 (Oliver Elzer)	418
Abmahnung vor Entziehungsbeschluss nötig! BGH, Urteil vom 08.07.2011 – V ZR 2/11 (Andrik Abramenko)	419
Veräußerungszustimmung: Auch nach Verwalterwechsel noch wirksam! OLG München, Beschluss vom 27.06.2011 – 34 Wx 135/11 (Johannes Hogenschurz)	420
Kann Beirat erforderliche Unterschriften unter dem Protokoll einer Eigentümerversammlung leisten? OLG Hamm, Beschluss vom 08.07.2011 – 15 W 183/11 (Andrik Abramenko)	421

Rechtsprechung

Beschluss anfechtbar bei Protokollfehlern! 422
 OLG Frankfurt, Beschluss vom 17.01.2011 – 20 W 500/08 (Hans-Joachim Weber)

**Beschädigte Abflussrohre und fehlende Kellerabdichtung:
 Notgeschäftsführung des Verwalters!** 423
 OLG Hamm, Beschluss vom 19.07.2011 – 15 Wx 120/10 (Andreas Ott)

Ladungsfrist nicht zu wahren: Kein Anspruch auf Aufnahme in die Tagesordnung! 424
 LG München I, Urteil vom 16.05.2011 – 1 S 5166/11 (Wolfgang Dötsch)

Mängelermittlung gegen Bauträger: Stimmrechtsausschluss des Bauträgers! 425
 AG Landsberg, Beschluss vom 10.05.2011 – 1 C 1146/10 (Reinhard Gerle)

Immobilien

Haftungsausschluss bei erkennbarer Gefahr von Dachlawinen! 426
 OLG Naumburg, Urteil vom 11.08.2011 – 2 U 34/11 (Peter Irrgeher)

Winterdienst: Streupflicht des Anliegers 427
 OLG Frankfurt, Urteil vom 17.03.2011 – 1 U 210/10 (Bastian Hirsch)

**Nur Zufahrt auf eigenem Grundstück:
 Ist auf fremden Boden erbaute Tiefgarage dennoch teilbar?** 428
 OLG Stuttgart, Beschluss vom 05.07.2011 – 8 W 229/11 (Thomas Wagner)

Immobilienmakler

Wird aus dem gekündigtem Makleralleinauftrag ein einfacher Maklervertrag? 429
 OLG Köln, Urteil vom 21.12.2010 – 24 U 99/10 (Babo von Rohr)

Darstellung eines Verkaufs als problemlos realisierbar: Makler haftet! 430
 OLG Hamm, Beschluss vom 27.06.2011 – 18 W 11/11 (Johannes Hogenschurz)

Insolvenz und Zwangsvollstreckung

Absonderungsrechte des Verbands aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG, § 49 InsO 431
 BGH, Urteil vom 21.07.2011 – IX ZR 120/10 (Wolfgang Dötsch)

Zwangsvollstreckung von Schneeräumpflicht: Vertretbare Handlung! 432
 OLG Schleswig, Beschluss vom 01.08.2011 – 16 W 90/11 (Andreas C. Brinkmann)

Rechtsanwälte und Notare

Erstattung außergerichtlicher Kosten bei Geltendmachung unbegründeter Ansprüche? 433
 AG Köln, Urteil vom 08.06.2011 – 119 C 57/11 (Sascha Christian Federenko)

Wettbewerbsrecht

Unzulässiger Unterlassungsantrag, wenn nur Kosten produziert werden sollen! 434
 KG, Beschluss vom 22.07.2011 – 5 W 161/11 (Michael J. Schmid)

Rechtsprechung

Prozessuales

- Schadensersatzansprüche der WEG gegen den Bauträger/Verwalter:
Welches Gericht ist zuständig?** **435**
BGH, Beschluss vom 01.08.2011 – V ZR 259/10 (Hans Christian Schwenker)
- Gerichtliche Falschbezeichnung als „WEG-Sache“: Rechtsmittelzuständigkeit?** **436**
BGH, Beschluss vom 14.07.2011 – V ZB 67/11 (Olaf Riecke)
- Umfang der Zuständigkeit der WEG-Gerichte** **437**
OLG Oldenburg, Beschluss vom 30.03.2011 – 8 U 43/11 (Hans-Joachim Weber)
- Räumungsklage: Streitwert richtet sich nach dem Jahresentgelt!** **438**
OLG Düsseldorf, Beschluss vom 19.07.2011 – 24 W 59/11 (Sebastian Kroll)

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) 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@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 andere 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.