

# IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

**10/2013**

8. Jahrgang · Oktober 2013  
Seiten 395-434

Herausgegeben von:  
Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

Redaktionsbeirat:  
RAin Ruth Breiholdt, Hamburg  
RAin Henrike Butenberg, München  
RAin Wiebke Först, Neuss

## Beiträge

---

### Wohnraummiete

**Zahlung des Mieters unter Vorbehalt – aber unter welchem?** **395**  
Kurzaufsatz von RiOLG Dr. Michael J. Schmid, München

## Rechtsprechung

---

### Wohnraummiete

**Unwirksamer Zeitmietvertrag = Kündigungsverzichtsvereinbarung?** **396**  
BGH, Urteil vom 10.07.2013 – VIII ZR 388/12 (Arnold Lehmann-Richter)

**„Parkettklausel“: Als Allgemeine Geschäftsbedingung unwirksam!** **397**  
BGH, Beschluss vom 05.03.2013 – VIII ZR 137/12 (Arnold Lehmann-Richter)

**Mieterhöhung: Oberer Spannenwert des Mietspiegels keine Grenze für Zuschläge!** **398**  
BGH, Urteil vom 03.07.2013 – VIII ZR 354/12 (Bruno Achenbach)

**Dunstabzugshaube anstelle eines Fensters in der Küche: Wohnwertminderndes Merkmal!** **399**  
LG Berlin, Beschluss vom 18.01.2013 – 63 S 487/12 (Oliver Butz)

**Wohnwerterhöhende Merkmale: Teilgebäude sind separat zu bewerten!** **400**  
LG Berlin, Urteil vom 27.03.2013 – 67 S 510/12 (Melanie Ramm)

**Mieterhöhung: Tatsächliche oder vertraglich vereinbarte Wohnfläche maßgeblich?** **401**  
LG Berlin, Urteil vom 22.03.2013 – 63 S 298/12 (Katrin Dittert)

**Mieterhöhung: Kalkulationsirrtum bei Angabe der Wohnfläche?** **402**  
LG Berlin, Urteil vom 22.03.2013 – 63 S 298/12 (Katrin Dittert)

**Modernisierungsankündigung: Für jede Modernisierungsmaßnahme muss die Mieterhöhung getrennt genannt werden!** **403**  
LG Berlin, Urteil vom 08.03.2013 – 63 S 267/12 (Bruno Achenbach)

## Rechtsprechung

---

<b>Nach Mängelbeseitigung: Anbietspflicht des Vermieters trotz unwirksamer Mieterkündigung!</b>	<b>404</b>
LG Berlin, Urteil vom 08.05.2013 – 67 S 474/12 (Johannes Hofele)	
<b>Ein feuchter Keller ist auch im Altbau ein Mietmangel!</b>	<b>405</b>
LG Berlin, Urteil vom 12.03.2013 – 63 S 628/12 (Stefan Große)	
<b>Keine Mietminderung bei über Jahrzehnte zunehmendem Fluglärm!</b>	<b>406</b>
LG Berlin, Urteil vom 18.02.2013 – 67 S 275/12528/11 (Kai Zehelein)	
<b>Baulärm durch Arbeiten auf dem Nachbargrundstück: Keine Mietminderung möglich!</b>	<b>407</b>
LG Berlin, Urteil vom 11.03.2013 – 67 S 465/12 (Jörg Rosenthal)	
<b>Rechtfertigen Äußerungen im Prozess eine Kündigung?</b>	<b>408</b>
LG Berlin, Urteil vom 20.03.2013 – 65 S 403/12 (Kristina Callsen)	
<b>Kann Verhalten Dritter einen Kündigungsgrund darstellen?</b>	<b>409</b>
LG Berlin, Beschluss vom 18.03.2013 – 65 S 494/12 (Andrik Abramenko)	
<b>Schmales Schuhregal im Treppenhaus zulässig!</b>	<b>410</b>
AG Herne, Urteil vom 11.07.2013 – 20 C 67/13 (Michael Sommer)	
<b>Fehlende Identität: Eintritt des Erwerbers in bestehendes Mietverhältnis?</b>	<b>411</b>
AG Pinneberg, Urteil vom 08.08.2013 – 80 C 19/13 (Melanie Ramm)	
<b>Reparatur durch „Wanne-in-Wanne“ möglich: Keine Komplettsanierung eines Bades!</b>	<b>412</b>
AG Hamburg, Urteil vom 05.07.2013 – 40b C 36/12 (Niki Ruge)	
<b>Keine Alternativwohnung angeboten: Eigenbedarfskündigung rechtsmissbräuchlich!</b>	<b>413</b>
AG Köln, Urteil vom 08.02.2013 – 205 C 3/12 (Hans-Bernd Hülsmann)	
<b>Keine ordentliche Kündigung bei deutlich überhöhter Mietminderung?</b>	<b>414</b>
AG Gummersbach, Urteil vom 26.07.2013 – 11 C 46/13 (Olaf Riecke)	
<b>Gewerberaummiete</b>	
<b>Verletzte Rückbaupflicht ist keine Vorenthaltung der Mietsache!</b>	<b>415</b>
OLG Brandenburg, Urteil vom 16.07.2013 – 6 U 11/12 (Stefan Pützenbacher)	
<b>Gewerberaummietrecht: Vermieter darf nur angemessene und erforderliche Kosten umlegen!</b>	<b>416</b>
OLG Düsseldorf, Urteil vom 19.03.2013 – 24 U 115/12 (Daniela Felser)	
<b>Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots: Was muss der Mieter vortragen?</b>	<b>417</b>
OLG Rostock, Urteil vom 27.09.2012 – 3 U 65/11 (Bruno Achenbach)	
<b>Kein Besitzschutzanspruch (trotz 10-jähriger Nutzung) auf Allgemein- und Verkehrsflächen!</b>	<b>418</b>
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 07.06.2013 – 2-12 O 210/13 (Michael E. Freudenreich)	

## Rechtsprechung

---

<b>Folgen des Schlüsselverlusts bei der Miete von Hotelzimmern?</b>	<b>419</b>
AG Wolfratshausen, Urteil vom 30.07.2013 – 8 C 1056/12 (Hubert Blank)	
<b>Wohnungseigentum</b>	
<b>Unterteilung von Wohnungseigentum: Zustimmungsvorbehalt für Verwalter?</b>	<b>420</b>
OLG München, Beschluss vom 23.07.2013 – 34 Wx 210/13 (Wolfgang Dötsch)	
<b>Verschiedene Vollmachten in einer WEG-Versammlung: Welche Vollmacht gilt?</b>	<b>421</b>
LG Landau, Urteil vom 29.05.2013 – 3 S 166/12 (Alexander Tauchert)	
<b>Kein Verbot der Kurzvermietung von Wohnungen durch Beschluss!</b>	<b>422</b>
LG Berlin, Beschluss vom 25.06.2013 – 85 S 143/12 WEG (Johannes Hogenschurz)	
<b>Rückwirkende Änderung des Verteilungsschlüssels: Vertrauensschutz?</b>	<b>423</b>
LG Hamburg, Urteil vom 22.02.2013 – 318 S 32/12 (Michael Krolla)	
<b>Kabelweitersendung verletzt nicht immer Urheberrechte!</b>	<b>424</b>
LG München I, Urteil vom 20.02.2013 – 21 O 16054/12 (Stefan Pützenbacher)	
<b>Kostenverteilungsklausel „nach jeweiliger Wohnfläche“: Nichtig!</b>	<b>425</b>
AG Charlottenburg, Urteil vom 17.05.2013 – 73 C 156/12 (David Greiner)	
<b>Bauträger</b>	
<b>Keine Abnahme von Gemeinschaftseigentum durch WEG-Verwalter!</b>	<b>426</b>
OLG Brandenburg, Urteil vom 13.06.2013 – 12 U 162/12 (Tobias Rodemann)	
<b>Paraphierung des Abnahmeprotokolls reicht nicht für Abnahme!</b>	<b>427</b>
OLG Brandenburg, Urteil vom 13.06.2013 – 12 U 162/12 (Tobias Rodemann)	
<b>Nachbarrecht</b>	
<b>Umsatzeinbuße wegen Bauarbeiten: Bauherr muss Restaurantbetreiber Ausgleich zahlen!</b>	<b>428</b>
OLG Bremen, Urteil vom 17.06.2013 – 3 U 36/11 (Stefan Pützenbacher)	
<b>Nicht geklärte Brandursache: Ist der Eigentümer Störer?</b>	<b>429</b>
OLG Hamm, Urteil vom 18.04.2013 – 24 U 113/12 (Mathias Finke)	
<b>Immobilien</b>	
<b>Makler muss Falschangaben des Veräußerers nicht berichtigen!</b>	<b>430</b>
OLG Koblenz, Beschluss vom 21.03.2013 – 10 U 834/12 (Daniela Felser)	
<b>Beim Wohnungsverkauf Schimmelgutachten verschwiegen: Verkäufer haftet!</b>	<b>431</b>
LG Augsburg, Urteil vom 23.01.2013 – 11 O 1404/10 (David Greiner)	

## Rechtsprechung

---

### Immobilienmakler

**Verkauf gescheitert: Makler muss nicht für Notarvertragsentwurf zahlen!** 432  
OLG Frankfurt, Beschluss vom 04.07.2013 – 20 W 273/12 (Bastian Hirsch)

### Prozessuales

**Hinweispflicht aus § 139 ZPO besteht auch dann, wenn Hinweis zu Klageänderung führt!** 433  
LG Berlin, Urteil vom 08.03.2013 – 63 S 267/12 (Bruno Achenbach)

**Verwalter einer WEG nicht automatisch zum Handeln im Bauprozess befugt!** 434  
VG Freiburg, Beschluss vom 19.03.2013 – 4 K 184/13 (Hans-Joachim Weber)

## Impressum

### 8. Jahrgang 2013, 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 (V.i.S.d.P.), 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) 283 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: Ingrid Vögele, Tel.: (06 21) 120 32-14, E-Mail: voegele@id-verlag.de

**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 Verlag GmbH**, Harrlachweg 4, 68163 Mannheim, Tel.: (06 21) 12032-0, E-Mail: bolz@imr-online.de, Geschäftsführer: RA Stephan Bolz.

**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 2013, 38

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.