

# IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

**11/2014**

9. Jahrgang · November 2014  
Seiten 449–496

Herausgegeben von:

Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

Redaktionsbeirat:

RAin Ruth Breiholdt, Hamburg

RAin Henrike Butenberg, München

RAin Wiebke Först, Neuss

## Beiträge

### Wohnraummiete

---

Mietpreisbremse: Die geplante Beschränkung der Neuvertragsmiete **449**  
(Ulf Börstinghaus)

Besucher, Lieferanten u. A. als Erfüllungsgehilfen des Mieters? **452**  
(Michael J. Schmid)

### Gewerberaummiete

---

Besonderheiten des Gewerberaummietrechts in Einkaufszentren **454**  
(Martin Niklas)

## Rechtsprechung

### Wohnraummiete

---

Formelle Anforderungen an Mieterhöhungsverlangen:  
Bei gesetzlich vorgeschriebener Textform keine Unterschrift erforderlich! **458**  
BGH, Beschluss vom 01.07.2014 – VIII ZR 72/14 (Arnold Lehmann-Richter)

Maßgebliche Nutzungsdauer zur Berechnung der Kündigungsfrist des Vermieters? **459**  
BGH, Urteil vom 25.06.2014 – VIII ZR 10/14 (Ulf Börstinghaus)

Fortsetzungswiderspruch durch Erhebung der Räumungsklage! **460**  
BGH, Urteil vom 25.06.2014 – VIII ZR 10/14 (Ulf Börstinghaus)

Modernisierung: Umfang der Duldungspflicht? **461**  
LG Berlin, Urteil vom 24.06.2014 – 63 S 373/13 (Ulf Börstinghaus)

Mietminderung auch bei Beeinträchtigungen durch Modernisierungsmaßnahmen **462**  
LG Berlin, Urteil vom 24.06.2014 – 63 S 373/13 (Ulf Börstinghaus)

Gehbehindert und mit Vermieter zerstritten: Anspruch auf Übersendung von Belegkopien! **463**  
LG Berlin, Urteil vom 11.06.2014 – 65 S 233/13 (Nele Rave)

## Rechtsprechung

<b>Keine Verwirkung des Räumungsanspruchs!</b>	<b>464</b>
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 10.07.2014 – 2-11 S 398/13 (Michael E. Freudenreich)	
<b>Unwirksamkeit der Abwälzung der Schönheitsreparaturen</b>	<b>465</b>
AG Dortmund, Urteil vom 26.08.2014 – 425 C 2787/14 (Arnold Lehmann-Richter)	
<b>Kein Anspruch des ausländischen Mieters auf Duldung seiner Parabolantenne!</b>	<b>466</b>
AG Frankfurt/Main, Urteil vom 26.09.2014 – 33 C 2232/14 (Olaf Riecke)	
<b>Mieter braucht Parabolantenne nicht aus Garten der Wohnung zu entfernen!</b>	<b>467</b>
AG Brandenburg, Urteil vom 08.08.2014 – 31 C 304/13 (Harald Büring)	
<b>Mieterhöhung: Korrekte Einordnung in Mietspiegel</b>	<b>468</b>
AG Dortmund, Urteil vom 12.08.2014 – 425 C 4765/14 (Stefan Große)	
<b>Kein Anspruch auf Belegeinsicht im nächstgelegenen Servicecenter des Vermieters</b>	<b>469</b>
AG Köpenick, Urteil vom 04.04.2014 – 17 C 11/14 (Andreas Reng)	
<b>Schuldunfähiger Mieter stört massiv den Hausfrieden: Fristlose Kündigung!</b>	<b>470</b>
AG Hannover, Urteil vom 04.02.2014 – 406 C 8685/13 (H.-J. Binder)	
<b>Gewerberaummiete</b>	
<hr/>	
<b>Voraussetzungen eines konkludent bzw. mündlich abgeschlossenen Mietvertrags</b>	<b>471</b>
OLG Rostock, Urteil vom 27.03.2014 – 3 U 90/12 (Florian Kirchhof)	
<b>Was sind Renovierungsmaßnahmen?</b>	<b>472</b>
OLG Koblenz, Beschluss vom 22.05.2014 – 3 U 182/14 (Michael Sommer)	
<b>Fristlose Kündigung trotz vorbehaltener Ersatzvornahme?</b>	<b>473</b>
OLG Celle, Urteil vom 15.07.2014 – 2 U 83/14 (Klaus Modigell)	
<b>Wohnungseigentum</b>	
<hr/>	
<b>Rauchwarnmelder: Unrechtmäßiger Nachrüstungsbeschluss bei DIN-gerechtem Bestand</b>	<b>474</b>
LG Braunschweig, Urteil vom 07.02.2014 – 6 S 449/13 (Holger Reichert)	
<b>Muss die Wohnungseigentümergeinschaft gegen bauliche Veränderungen einschreiten?</b>	<b>475</b>
LG Köln, Urteil vom 28.08.2014 – 29 S 233/13 (Ralf Jürging)	
<b>Muss Sondereigentümer Baumängel an seinen Fenstern selbst beseitigen?</b>	<b>476</b>
LG Koblenz, Beschluss vom 03.07.2014 – 2 S 36/14 WEG (Olaf Riecke)	
<b>Keine Entlastung des Verwalters bei drohenden Schadensersatzansprüchen!</b>	<b>477</b>
LG Berlin, Urteil vom 21.02.2014 – 55 S 365/12 WEG (Arnim Krause)	
<b>Liegt in der Genehmigung der Abrechnung eine umfassende Entlastung des Verwalters?</b>	<b>478</b>
LG München I, Beschluss vom 11.09.2014 – 1 T 15087/14 (Oliver Elzer)	

## Rechtsprechung

**Schadensersatzanspruch des vermietenden Wohnungseigentümers gegen den Verband?** 479  
 LG Frankfurt/Main, Urteil vom 16.07.2014 – 2-13 S 177/12 (Olaf Riecke)

**Rauchwarnmelder: Besteht eine Beschlussverpflichtung bezüglich deren Anschaffung?** 480  
 AG Karlsruhe, Urteil vom 15.08.2014 – 4 C 217/14 (Ralf Schulze Steinen)

**Aufwandsentschädigung für Verwaltungsbeiräte?** 481  
 AG Hattingen, Urteil vom 23.01.2014 – 28 C 30/13 (Hans-Joachim Weber)

### Immobilien

---

**Arglistige Täuschung? Käufer muss behauptete Aufklärung widerlegen!** 482  
 BGH, Urteil vom 27.06.2014 – V ZR 55/13 (Claus von Rintelen)

**Instandsetzung durch Fachfirma: Keine Arglisthaftung!** 483  
 OLG Koblenz, Urteil vom 16.09.2014 – 3 U 438/14 (Mathias Finke)

### Insolvenz und Zwangsvollstreckung

---

**Zwangsverwalter muss anfechtbar erlangte Mieten auskehren!** 484  
 OLG Dresden, Urteil vom 30.07.2014 – 13 U 461/14 (Claudia R. Cymutta)

**Insolvenzanfechtung von Mietzahlungen:  
 Wann hat Vermieter von Zahlungsunfähigkeit Kenntnis?** 485  
 OLG Dresden, Urteil vom 30.07.2014 – 13 U 461/14 (Claudia R. Cymutta)

### Öffentliches Recht

---

**Mieter muss Beseitigungsverfügung gegen Vermieter dulden** 486  
 OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 09.04.2014 – 15 B 234/14 (Franz-Peter Gallois)

**Eingangsbereich eines Bürogebäudes darf videoüberwacht werden!** 487  
 OVG Niedersachsen, Urteil vom 29.09.2014 – 11 LC 114/13 (Michael J. Schmid)

**Verwalter: Wann kann er selbstständig einen zweiten Rettungsweg herstellen?** 488  
 OVG Saarland, Beschluss vom 03.09.2014 – 2 B 318/14 (Oliver Elzer)

**Wasserversorgung: Wann darf Wasserlieferung eingestellt werden?** 489  
 VG Freiburg, Beschluss vom 04.09.2014 – 4 K 1748/14 (Stefan Pützenbacher)

### Prozessuales

---

**Anerkenntnisurteil auch bei unterlassenem Schlichtungsverfahren!** 490  
 BGH, Urteil vom 18.07.2014 – V ZR 287/13 (Wolfgang Dötsch)

**Streitwert der Minderungsklage des Mieters?** 491  
 OLG Frankfurt, Beschluss vom 10.09.2014 – 2 W 61/14 (Alexander Herbert)

**Räumung: Beseitigungsantrag erhöht den Streitwert!** 492  
 OLG Rostock, Beschluss vom 02.06.2014 – 3 W 65/14 (Stefan Große)

## Rechtsprechung

<b>Streitwert für Anfechtungsklagen?</b>	<b>493</b>
OLG Frankfurt, Beschluss vom 15.05.2014 – 19 W 22/14 (Andrik Abramenko)	
<b>Anfechtung des Wirtschaftsplanbeschlusses: Gesamtinteresse max. 25% des Gesamtvolumens!</b>	<b>494</b>
OLG Frankfurt, Beschluss vom 03.09.2014 – 19 W 46/14 (Lothar Briesemeister)	
<b>Telefonat mitgehört: Keine Vernehmung des heimlichen Lauschers!</b>	<b>495</b>
LG Berlin, Urteil vom 15.05.2014 – 67 S 90/14 (Johannes Hogenschurz)	
<b>Beseitigung Parabolantenne: Streitwert bemisst sich nach Wertverlust</b>	<b>496</b>
LG Cottbus, Urteil vom 26.02.2014 – 5 S 59/13 (Susanne Tank)	

## Impressum

### 9. Jahrgang 2014, ISSN-Nr. 2190-4251

**Herausgeber:** Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

**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) 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: 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) 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 Verlag GmbH**, Harrlachweg 4, 68163 Mannheim, Tel.: (0621) 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:** Commerzbank AG Mannheim, IBAN: DE49 6708 0050 0688 7521 00, BIC: DRESDEFF670

**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 2014, 40

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.