

IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

12/2013

8. Jahrgang · Dezember 2013
Seiten 481–526

Herausgegeben von:

Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

Redaktionsbeirat:

RAin Ruth Breiholdt, Hamburg

RAin Henrike Butenberg, München

RAin Wiebke Först, Neuss

Beiträge

Wohnraummiete

- Das Mietrechtsänderungsgesetz 2013 – Teil 1: Neuregelungen bei Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen** (Thomas Hannemann) **481**
Fortsetzung aus Heft 11/2013 (IMR 2013, 435 ff)
- Teilmieterrhöhung im Rahmen von Mischmietverhältnissen?** **490**
(Ralf Schulze Steinen)

Rechtsprechung

Wohnraummiete

- Gewillkürter späterer Wirksamkeitszeitpunkt für das Erhöhungsverlangen ist unschädlich!** **493**
BGH, Urteil vom 25.09.2013 – VIII ZR 280/12 (Thomas Wagner)
- § 573a BGB bei mietvertraglicher Kündigungsbeschränkung anwendbar?** **494**
BGH, Urteil vom 16.10.2013 – VIII ZR 57/13 (Michael J. Schmid)
- Beim Kündigungswiderspruch ist konkrete Interessenabwägung erforderlich!** **495**
BGH, Urteil vom 16.10.2013 – VIII ZR 57/13 (Michael J. Schmid)
- Nicht alle Schlüssel zurückerhalten: Trotzdem Sachherrschaft erlangt!** **496**
OLG Düsseldorf, Urteil vom 28.03.2013 – 10 U 72/12 (Christoph Klose)
- Nichtanforderung von kostenlosen Wertstofftonnen: Verstoß gegen Wirtschaftlichkeitsgebot!** **497**
LG Köln, Urteil vom 28.03.2013 – 1 S 232/11 (Andreas Reng)
- Neues Haus des Vermieters versperrt Fenster des Mieters: Trotzdem kein Abriss!** **498**
LG Berlin, Urteil vom 07.05.2013 – 63 S 387/12 (Michael J. Schmid)
- Schönheitsreparaturen: Wirksames Anerkenntnis im Wohnungsübergabeprotokoll?** **499**
LG Berlin, Urteil vom 28.05.2013 – 63 S 347/12 (Thomas Emmert)
- Schönheitsreparaturen: Auswirkungen einer unzulässigen „Parkett-Klausel“?** **500**
LG Berlin, Urteil vom 28.05.2013 – 63 S 347/12 (Thomas Emmert)
- Eine Wohnung in zwei Häusern: Wie ist die Mieterhöhung zu berechnen?** **501**
AG Frankfurt/Main, Urteil vom 02.05.2013 – 33 C 5347/12 (Sascha Christian Federenko)
- Berücksichtigung des Zurückbehaltungsrechts wegen Mietmängel von Amts wegen?** **502**
AG Neukölln, Urteil vom 11.07.2013 – 6 C 540/12 (Kristina Callsen)

Rechtsprechung

Kündigung wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens durch schuldunfähigen Mieter? 503
AG Wedding, Urteil vom 25.06.2013 – 7 C 148/12 (Olaf Riecke)

Gewerberaummiete

Kein Konkurrenzschutz bei Vermietung an Chirurgen und Orthopäden! 504
KG, Urteil vom 02.09.2013 – 12 U 101/12 (Jan Beddies)

Erhöhter Heizbedarf: Einfachverglasung ist kein Mietmangel! 505
OLG Saarbrücken, Urteil vom 08.05.2013 – 2 U 3/13 (Michael Sommer)

Keine Anwendung von Wohnraummietrecht bei Arztpraxisvertrag mit Wohnung! 506
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 31.01.2013 – 2-32 O 176/12 (Michael E. Freudenreich)

Pacht

Ersatz für Bauarbeiten am verpachteten Grundstück nach Kündigung? 507
BGH, Urteil vom 19.07.2013 – V ZR 93/12 (Alf Poetzsch-Heffter)

Wohnungseigentum

Muss die Wohnungseigentümerversammlung der Beschlussempfehlung des Beirats folgen? 508
LG Berlin, Urteil vom 19.04.2013 – 55 S 170/12 WEG (Theo Fleßner)

Beschlussablehnung in der WEG-Versammlung ohne Sachbehandlung: Rechtswidrig! 509
LG München I, Urteil vom 22.04.2013 – 1 S 5114/12 WEG (Alexander Tauchert)

Sittenwidriger WEG-Kauf wird auch wegen Arglist angefochten: Haftung für Hausgeld? 510
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 12.06.2013 – 2-13 S 175/10 (Lothar Briesemeister)

Muss der Verwalter bei Veräußerung genauen Zeitpunkt des Eigentumsübergangs prüfen? 511
AG Bonn, Urteil vom 07.06.2013 – 27 C 43/13 (Thomas Höhner)

Bauträger

Aktivlegitimation der WEG bei Untergemeinschaften? 512
OLG München, Urteil vom 14.05.2013 – 9 U 2517/12 Bau (Marco Röder)

Nachzügler ist nicht an bereits erklärte Abnahme des Gemeinschaftseigentums gebunden! 513
OLG Frankfurt, Urteil vom 30.09.2013 – 1 U 18/12 (Achim Olrik Vogel)

Immobilien

Verkäufer haftet für Beratungsfehler des Immobilienmaklers! 514
BGH, Urteil vom 12.07.2013 – V ZR 4/12 (Wolfgang Lehner)

Gewährleistungsausschluss umfasst nicht die Haftung für Altlasten! 515
OLG Stuttgart, Urteil vom 07.08.2013 – 9 U 108/12 (Herbert Grziwotz)

Insolvenz und Zwangsvollstreckung

Vertragsnachweis nur durch Kopie statt durch das Original: Nachtigall, ick hör' dir trapsen! 516
BGH, Urteil vom 18.09.2013 – VIII ZR 297/12 (Thomas Wagner)

Rechtsprechung

Beseitigung wirtschaftlich unentgeltlicher Verträge in der Zwangsverwaltung? 517
BGH, Urteil vom 16.05.2013 – IX ZR 224/12 (Claudia R. Cymutta)

Nutzung zwangsverwalteter Räume durch Angehörige: Eigenes oder abgeleitetes Recht? 518
BGH, Urteil vom 16.05.2013 – IX ZR 224/12 (Claudia R. Cymutta)

Zwangsverwaltung: Nutzungsentschädigung für entbehrliche Räume! 519
BGH, Urteil vom 16.05.2013 – IX ZR 224/12 (Claudia R. Cymutta)

Rechtsanwälte und Notare

Plötzliche Erkrankung vor Fristablauf: Anwalt muss Fax-Sendebericht nicht prüfen! 520
BGH, Beschluss vom 07.08.2013 – XII ZB 533/10 (Hans Christian Schwenker)

19-seitige Berufungsbegründung um „5 vor 12“ gefaxt: Keine Wiedereinsetzung! 521
OLG Saarbrücken, Beschluss vom 01.08.2013 – 5 U 368/12 (Harald Eimler)

Prozessuales

Verfahrensstandschaft bei Ermächtigung des Eigentümers nach Rechtshängigkeit zulässig! 522
OLG Frankfurt, Beschluss vom 25.03.2013 – 20 W 121/12 (Michael Krolla)

Streitwert bei Klage auf Herausgabe der Eigentümerliste? 523
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 15.03.2013 – 2-13 T 117/12 (Hans-Joachim Weber)

„Vergemeinschaftete“ Ansprüche: Darf der einzelne Eigentümer trotzdem klagen? 524
LG Köln, Urteil vom 14.03.2013 – 29 S 181/12 (Thomas Höhner)

Anfechtungsklage gegen ehemalige Eigentümer: Kostenerstattung? 525
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 26.04.2013 – 2-13 T 60/12 (Reinhard Gerle)

Beschädigung am Gemeinschaftseigentum: Klage der Wohnungseigentümer unzulässig! 526
AG Idstein, Urteil vom 22.04.2013 – 32 C 3/13 (Claudia Gottschlich)

8. Jahrgang 2013, 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) 1 2032-18, 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) 120 32-0, 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, 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.

Impressum