

IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

6/2019

14. Jahrgang · Juni 2019
Seiten 217-260

Herausgegeben von:

Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

Schriftleitung:

RA Michael Mayer, Mannheim

Redaktionsbeirat:

RAin Henrike Butenberg, München

RAin Wiebke Först, Neuss

RA Dr. Michael Sommer, Augsburg

Beiträge

Wohnraummiete

-
- Praktische Fragestellungen beim Mietvorvertrag im Wohnraummietrecht** 217
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Kai-Uwe Agatsy, Berlin)

Rechtsprechung

Wohnraummiete

-
- Mieterhöhung: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei großer Marktstreuung** 223
BGH, Urteil vom 24.04.2019 – VIII ZR 82/18
(RiAG Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)
- Keine Umlage sämtlicher Betriebskosten gemäß BetrKV bei unklarer zusätzlicher Vereinbarung** 224
LG Hagen, Urteil vom 01.03.2019 – 1 S 210/18
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Stefan Wintersohle, Hagen)
- Betriebskosten nach Flächenanteilen: Erläuterung der Flächenwerte erforderlich?** 225
LG Berlin, Urteil vom 30.10.2018 – 63 S 192/17
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Erbrecht
Sascha Christian Federenko, LL.M., Köln)
- Kein Schadensersatz bei unwirksamer Mietpreisbremse** 226
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 25.03.2019 – 2-04 O 307/18
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Arnim Krause, Dortmund)
- Mieterhöhung: Berliner Mietspiegel 2017 als Schätzgrundlage im Prozess geeignet** 227
LG Berlin, Urteil vom 11.04.2019 – 67 S 21/19
(RiAG Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)
- Mieterhöhung: Berliner Mietspiegel 2015 im Prozess angeblich unverwertbar** 228
LG Berlin, Urteil vom 26.03.2019 – 63 S 230/16
(RiAG Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)
- Ein separater Bezahlparkplatz des Vermieters in der Nähe ist nicht wohnwerterhöhend!** 229
LG Berlin, Urteil vom 13.03.2019 – 66 S 153/18
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Kai-Uwe Agatsy, Berlin)

Inhaltsverzeichnis

Großbaustelle auf dem Nachbargrundstück: Miete kann gemindert werden!	230
LG Hamburg, Urteil vom 21.12.2018 – 316 S 71/18 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht H.-J. Binder, Darmstadt)	
Drohender Wohnungsbrand durch alkoholisierten Mieter: Ordentliche Kündigung wirksam	231
LG Itzehoe, Urteil vom 21.12.2018 – 9 S 15/18 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Andreas Reng, München)	
Unangekündigte Schlüsselübersendung: Wann ist die Mietsache zurückgegeben?	232
LG Krefeld, Beschluss vom 27.12.2018 – 2 T 27/18 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Michael Sommer, Augsburg)	
Modernisierungsmaßnahmen sind nicht immer zulässig!	233
AG Gelsenkirchen, Urteil vom 18.12.2018 – 210 C 456/18 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Nele Rave, Frankfurt a.M.)	
Gemeinsame Mietwohnung: Wer zahlt die Miete nach der Trennung?	234
AG Pforzheim, Urteil vom 18.04.2019 – 8 C 14/19 (RA Ulrich C. Mettler, Pforzheim)	
Schonfristzahlung: Verspätungen der Bank sind dem Mieter nicht anzulasten	235
AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 20.02.2019 – 531 C 255/18 (RR'n Dr. Antje G. I. Tölle, Berlin)	
Mietereinbauten: Rückbaupflicht auch bei Zustimmung des Vermieters	236
AG Paderborn, Urteil vom 08.01.2019 – 51a C 78/17 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Nele Rave, Frankfurt a.M.)	
Gewerberaummiete	
§ 548 BGB: Wann erhält der Vermieter die Mietsache zurück?	237
BGH, Urteil vom 27.02.2019 – XII ZR 63/18 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund)	
Wahrung der Schriftform: Anforderungen an Bestimmtheit des Miet-/Pachtgegenstands	238
OLG Dresden, Beschluss vom 26.02.2019 – 5 U 1894/18 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Jochen Neumann, LL.M., Mönchengladbach)	
Auch bei Gewerberäumen: Keine Schönheitsreparaturen bei unrenovierter Überlassung!	239
OLG Dresden, Beschluss vom 06.03.2019 – 5 U 1613/18 (RA und FA für Bau- und Architektenrecht, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Robert Castor, Hamburg)	
Muss der Mieter umfangreiche Umbaumaßnahmen dulden?	240
OLG Frankfurt, Urteil vom 12.03.2019 – 2 U 3/19 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Ramm, Hamburg)	
Abwasserrohre sind sofort zu reparieren!	241
OLG Brandenburg, Urteil vom 19.02.2019 – 3 U 59/17 (RA Dr. Christoph Klose, Düsseldorf)	

Wohnungseigentum**Allgemeine Öffnungsklausel: Welche Beschlüsse erlaubt sie? Wie sind sie zu prüfen? 242**

BGH, Urteil vom 12.04.2019 – V ZR 112/18

(RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)

Gemeinschaftsordnung: Kann auch bei "Geburtsfehler" eine Änderung verlangt werden? 243

BGH, Urteil vom 22.03.2019 – V ZR 298/16

(RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)

Keine Beschlusskompetenz für Vertragsstrafen! 244

BGH, Urteil vom 22.03.2019 – V ZR 105/18

(VorsRiLG Dr. Johannes Hogenschurz, Köln)

Wohnnutzung in einer Teileigentumseinheit zulässig? 245

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 14.03.2019 – 2-13 S 108/18

(Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Berlin)

Nutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken zulässig? 246

LG Berlin, Urteil vom 26.02.2019 – 55 S 10/18 WEG

(RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Daniela Geue, Berlin)

"Dekoration" des Treppenhauses? 247

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 14.03.2019 – 2-13 S 94/18

(RiAG Dr. Olaf Riecke, Hamburg)

Sanierungsbeschluss: Tatsachengrundlage und Umfang 248

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 23.01.2019 – 539 C 10/18

(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Bau- und Architektenrecht
Theo Fleßner, Heilbronn)**Wie hoch muss/darf die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage werden? 249**

AG Charlottenburg, Urteil vom 03.05.2018 – 72 C 15/18

(RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)

Laute Schreie im Wohnungseigentum? 250

AG Pinneberg, Urteil vom 18.09.2018 – 60 C 3/17

(RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln)

Auch Rechtsnachfolger muss Rückbau unzulässiger baulicher Veränderungen dulden 251

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 20.12.2018 – 72 C 77/18 WEG

(RiLG Dr. jur. Dr. phil. Andrik Abramenko, Idstein-Walsdorf)

Immobilien**Verkauf der Eigentumswohnung: Bis wann kann die Zustimmung widerrufen werden? 252**

BGH, Beschluss vom 06.12.2018 – V ZB 134/17

(VorsRiKG a. D. RA Dr. Lothar Briesemeister, Berlin)

Sondernutzungsrecht an Heizungszugang zulässig? 253

OLG München, Beschluss vom 10.04.2019 – 34 Wx 92/18

(Prof. Dr. Dr. Herbert Grziwotz, Regen)

Inhaltsverzeichnis

Immobilienmakler

Dreimonatige AGB-Verlängerungsklausel im Makleralleinauftrag ist unwirksam! 254

OLG Stuttgart, Urteil vom 06.02.2019 – 3 U 146/18
(RiBGH a. D. Dr. Detlev Fischer, Karlsruhe)

Wann und worüber muss ein Makler aufklären? 255

OLG Brandenburg, Urteil vom 29.01.2019 – 6 U 65/17
(RA und FA für Bau- und Architektenrecht Dr. Janis Heiliger, Düsseldorf)

Insolvenz und Zwangsvollstreckung

Baukostenzuschuss als unwirksame Vorauszahlung in der Vermieterinsolvenz 256

OLG Frankfurt, Urteil vom 05.12.2018 – 4 U 17/18
(RAin Dr. Claudia R. Cymutta, Mannheim)

Öffentliches Recht

Ermessensleitende Richtlinien sind nach der tatsächlichen Handhabung auszulegen 257

VGH Bayern, Beschluss vom 18.01.2019 – 4 CE 18.2534
(RA und FA für Verwaltungsrecht Dr. Helmut Redeker, Bonn-Bad Godesberg)

Prozessuales

Einholung eines Sachverständigengutachtens ohne Antrag des Beweispflichtigen? 258

BGH, Urteil vom 27.02.2019 – VIII ZR 255/17
(VorsRiOLG Martine Stein, Düsseldorf)

Gebührenstreitwert einer Klage auf Zahlung zukünftiger Nutzungsentschädigung? 259

OLG Hamm, Beschluss vom 20.02.2019 – 30 W 5/19
(RiAG Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)

Berechnung des Gesamteinzelinteresses bei mehreren Klägern 260

OLG Hamburg, Beschluss vom 20.11.2018 – 2 W 88/18
(VizePräsLG a. D. Hans-Joachim Weber, Konstanz)