

# IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

**3/2019**

14. Jahrgang · März 2019  
Seiten 87-130

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

### Wohnungseigentum

---

**Eigentümer verlangt bereits Beseitigung: Kann Verband auf Schadensersatz umschwenken?** 87

(Michael A. Lazarovici)

**Fallstricke bei Beschlussfassungen** 88

(Michael Sommer)

### Rechtsprechung

#### Wohnraummiete

---

**Betriebskosten: Vereinbarung einer Verwaltungskostenpauschale ist unwirksam!** 93

BGH, Urteil vom 19.12.2018 – VIII ZR 254/17 (Ulf Börstinghaus)

**Wohnfläche: Maßgeblich ist regelmäßig die tatsächliche Nutzung des Raums** 94

BGH, Urteil vom 16.01.2019 – VIII ZR 173/17 (Ulf Börstinghaus)

**Betriebskosten: Verteilung auch im preisgebundenen Wohnungsbau nach tatsächlicher Wohnfläche** 95

BGH, Urteil vom 16.01.2019 – VIII ZR 173/17 (Ulf Börstinghaus)

**Mieter hat Anspruch auf Abrechnung mit korrektem Verteilerschlüssel!** 96

BGH, Urteil vom 16.01.2019 – VIII ZR 113/17 (Hubert Blank)

**Wann liegt ein wirksamer Vorvertrag vor?** 97

LG Berlin, Urteil vom 09.11.2018 – 65 S 87/18 (Kai-Uwe Agatsy)

**Abschluss eines Ausgliederungs- und Übernahmevertrags kein Fall des § 566 BGB** 98

LG Berlin, Urteil vom 03.08.2018 – 66 S 26/18 (Jana Gelfert)

**Verstoß gegen die Mietpreisbremse: Was gilt für die Rügepflicht bei einer Mehrheit von Mietern?** 99

LG Berlin, Urteil vom 24.01.2019 – 67 S 277/18 (Hubert Blank)

**Deckenlöcher für Halogenspots zu klein: Kein Mietmangel!** 100

LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 30.10.2018 – 7 S 2223/18 (Olaf Riecke)

**Bei Vermieterwechsel hat Mieter Frist zur Umstellung des Bankauftrags!** 101

LG Berlin, Beschluss vom 04.10.2018 – 65 S 79/18 (Ramon Danner)

<b>Vermieter darf mit Kautionsrückzahlungsanspruch aufrechnen!</b>	<b>102</b>
LG Krefeld, Beschluss vom 27.12.2018 – 2 T 31/18 (Peter Irrgeher)	
<b>Wohngemeinschaft hat gegenüber Vermieter einen Anspruch auf Mieterwechsel!</b>	<b>103</b>
AG Gießen, Urteil vom 02.07.2018 – 48 C 295/17 (Jana Gelfert)	
<b>Ungewöhnlich niedriger Heizverbrauch: Welche Kontrollmöglichkeiten hat der Vermieter?</b>	<b>104</b>
AG Dresden, Urteil vom 04.01.2019 – 140 C 1593/18 (Andreas Reschke)	
<b>Schweigen ist nicht immer Gold!</b>	<b>105</b>
AG Dresden, Urteil vom 14.12.2018 – 141 C 3504/18 (Michael Mayer)	
<b>Fristlose Kündigung wegen ungenehmigter baulicher Veränderungen wirksam</b>	<b>106</b>
AG Bonn, Urteil vom 19.10.2018 – 203 C 21/16 (Fabian Rohde)	
<b>Kein Schadensersatz bei nicht nachgewiesenem vorgetäuschten Eigenbedarf</b>	<b>107</b>
AG Pforzheim, Urteil vom 18.01.2019 – 4 C 318/18 (Ulrich C. Mettler)	
<b>Sozialhilfeträger muss nach Übernahmeerklärung trotz erfolgter Räumung zahlen!</b>	<b>108</b>
AG München, Urteil vom 03.01.2019 – 472 C 20873/18 (Andreas Reng)	
<b>Gewerberaummiete</b>	
<hr/>	
<b>Bedarf die Ausübung einer Verlängerungsoption der Schriftform?</b>	<b>109</b>
BGH, Urteil vom 21.11.2018 – XII ZR 78/17 (Kai-Jochen Neuhaus)	
<b>Unterlassung vertragswidrigen Gebrauchs verjährt nicht!</b>	<b>110</b>
BGH, Urteil vom 19.12.2018 – XII ZR 5/18 (Marc Biebelheimer)	
<b>Vertragsimmanenter Konkurrenzschutz auch ohne ausdrückliche mietvertragliche Regelung</b>	<b>111</b>
KG, Beschluss vom 26.11.2018 – 8 W 58/18 (Melanie Ramm)	
<b>Kurze Verjährungsfristen: Für Verwirkung ist kein Raum mehr!</b>	<b>112</b>
OLG Frankfurt, Urteil vom 10.01.2019 – 2 U 109/17 (Michael E. Freudenreich)	
<b>Gewerberaummiete: Keine Schriftform bei Zusatz „i. A.“</b>	<b>113</b>
LG Berlin, Urteil vom 07.11.2018 – 26 O 66/18 (Stefan Pützenbacher)	
<b>Wohnungseigentum</b>	
<hr/>	
<b>Rauchwarnmelder: Beschlusskompetenz zum Einbau</b>	<b>114</b>
BGH, Urteil vom 07.12.2018 – V ZR 273/17 (Oliver Elzer)	
<b>Rauchwarnmelder: Wann ist der Einbaubeschluss ordnungsmäßig?</b>	<b>115</b>
BGH, Urteil vom 07.12.2018 – V ZR 273/17 (Oliver Elzer)	
<b>Eigentümer oder Verband: Wer kann den Beseitigungsanspruch geltend machen?</b>	<b>116</b>
BGH, Urteil vom 26.10.2018 – V ZR 328/17 (Frank Zscheschack)	
<b>Folgen eines rechtsmissbräuchlichen Vergemeinschaftungsbeschlusses</b>	<b>117</b>
BGH, Urteil vom 26.10.2018 – V ZR 328/17 (Frank Zscheschack)	
<b>Eigentümerversammlung kann doch in der Waschküche stattfinden!</b>	<b>118</b>
LG Dortmund, Urteil vom 23.11.2018 – 17 S 83/18 (Marcel M. Sauren)	

<b>„Eigentümerliste“ meint nicht „E-Mail-Liste“</b>	<b>119</b>
LG Düsseldorf, Urteil vom 04.10.2018 – 25 S 22/18 (Wolfgang Dötsch)	
<b>Wichtiger Grund für die Verweigerung der Veräußerungszustimmung im WEG-Recht</b>	<b>120</b>
LG München I, Beschluss vom 05.06.2018 – 36 S 19440/17 WEG (Gerold M. Jaeger)	
<b>Fast unmöglich: (Erfolgreiche) Anfechtung einer Wiederwahl des Verwalters</b>	<b>121</b>
LG Berlin, Urteil vom 29.06.2018 – 55 S 96/17 WEG (Reinhard Gerle)	
<b>Anfechtung der Verwalterbestellung möglich?</b>	<b>122</b>
LG München I, Urteil vom 14.11.2018 – 1 S 12200/17 WEG (Reinhard Gerle)	
<b>Balkonmöbel sind weder Balkonverkleidung noch Sichtschutz – auch nicht entsprechend!</b>	<b>123</b>
AG Potsdam, Urteil vom 04.10.2018 – 31 C 21/17 (Oliver Elzer)	
<b>Schweigen auf Umbaupläne eines Miteigentümers bedeutet keine Zustimmung!</b>	<b>124</b>
AG Kassel, Urteil vom 15.11.2018 – 800 C 3071/18 (Mark Bittner)	
<b>Immobilien</b>	
<hr/>	
<b>Mängelbeseitigung in Eigenleistung: Kontrolle ist besser!</b>	<b>125</b>
OLG Düsseldorf, Beschluss vom 04.12.2018 – 24 U 216/17 (Martin Butzmann)	
<b>Wurmlöcher sind nicht der gesamte Mangel!</b>	<b>126</b>
OLG Braunschweig, Urteil vom 01.11.2018 – 9 U 51/17 (Martin Butzmann)	
<b>Prozessuales</b>	
<hr/>	
<b>Mietsaldoklage ist grundsätzlich zulässig!</b>	<b>127</b>
BGH, Urteil vom 05.12.2018 – VIII ZR 194/17 (Thomas Wagner)	
<b>Bestehen eines Sondernutzungsrechts: Beschwerde?</b>	<b>128</b>
BGH, Beschluss vom 06.12.2018 – V ZR 338/17 (Filiz Sütcü)	
<b>Verfügungsverfahren: Kostentragung, wenn Antrag von Anfang an unbegründet?</b>	<b>129</b>
KG, Beschluss vom 26.11.2018 – 8 W 58/18 (Melanie Ramm)	
<b>Steuerrecht</b>	
<hr/>	
<b>Wohnungseigentümergeinschaft kann gewerbliche Mitunternehmerschaft sein!</b>	<b>130</b>
BFH, Urteil vom 20.09.2018 – IV R 6/16 (Winfried Eggers)	