

# INFO M

*nicht blättern, sondern finden!*

**info-m.de**  
**die Suchmaschine**

One-page-Fachinformationen für Immobilienrecht  
mit info-m.de: die Suchmaschine

**10. Jahrgang**

**12/13**

## WOHNUNGSMIETRECHT

Mieter-Vorkaufsrecht: beim „Erwerbermodell“	523
„Sozialcharta“ in KaufV: Wirkung für Mieter? ..	524
Untervermietungs-Erlaubnis: Widerruf.....	525
Wohngemeinschaft: Mieterwechsel .....	526
Garage in Wohnungsnähe: separat kündbar? ...	527
Tagespflegestelle: Genehmigungsanspruch? .....	528
Wärmedämmung: Verteilung Mod.-Kosten .....	529
Baukostenzuschuss und Hypothekengläubiger	530
Flächendefizit: 10%-Grenze .....	531
Wirtschaftlichkeitsgebot u. Gaspreiserhöhung	532
Mietspiegel: Nachbargemeinde vergleichbar? ..	534

## GEWERBEMIETRECHT

Fehlende Genehmigung: Mangel?.....	535
titulierte Mietforderungen: Verwirkung? .....	536
Verlängerungswiderspruch: Fristberechnung....	537
Schad.ersatz wg. Insolvenzverschleppung .....	538

Kündigung wegen Insolvenz: Klausel wirksam?	539
Zwischenmietverhältnis endet: Herausg.pflicht	540
§ 57a ZVG: Kündigg. auch bei teilw. Erwerb? ....	541
Bürgenhaftung und Vertragsfortsetzung .....	542

## WOHNUNGSEIGENTUM

Hausgeld nach Erbfall: Nachlassinventar?.....	543
FeWo: eigener Briefkasten zu dulden?.....	544
Fördermittelberatung: durch Verwalter? .....	545
Beirats-Zustimmung: Nachweis.....	546
Umwandlung Teil- in Wohnungseigentum .....	547
Schallschutz zwischen den Wohnungen .....	548
Instandsetzungsklausel: Auslegung .....	549

## IMMOBILIENRECHT

Dachlawinen: Warnhinweis erforderlich? .....	550
ETW-Kauf: unbefristete Fortgeltungsklausel ....	551
Arglist: Behauptung „in Blaue hinein“ .....	552

Immobilienkauf: Beschaffenheitsvereinbarung	553
---	-----

## VERFAHREN

WEG-Sachen: auch Kostenstreit? .....	554
Betriebspflicht: Vollstreckung .....	555
Beschwer: Besitz-Wiedereinräumung an Mieter	556
Urkundenprozess: unstreitige Mängel .....	557

## SONSTIGES

Mietverwalter: Pflicht zur Bonitätsprüfung.....	558
---	-----

## MAGAZIN

Personalia .....	559
Meine Entscheidung des Jahres .....	560
Bezugsbedingungen .....	564
Bestsellerliste .....	565
Seminare und Tagungen .....	566
Stellenmarkt .....	568

## AKTUELL

<b>Gesetze und Verordnungen:</b> Mietpreisbremse schon zum Sommer? Kostenmiete: Neue Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen!					518
<b>Rechtsprechung Vorab-Kurzfassung</b> <b>Sicherungsanordnung:</b> Nur für Neu-Rückstände nach Klagezustellung!	AG Langenfeld	3.6.2013	25 C 113/13		518
<b>Rechtsprechung Vorab-Kurzfassung</b> <b>Untervermietung an Städtetouristen nur mit</b> <b>„Sondererlaubnis“!</b>	BGH	8.1.2014	VIII ZR 201/13		519
<b>Rechtsprechung Vorab-Kurzfassung</b> <b>Mobilfunkantenne auf WEG-Dach:</b> Nur mit Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer!	BGH	24.1.2014	V ZR 48/12		520
<b>Rechtsprechung Vorab-Kurzfassung</b> <b>Unwirksame Schönheitsrep.-Klausel:</b> Kostenmiet-Zuschlag ohne „Heilungsangebot“!	LG Frankfurt/M.	24.10.2013	2-11 S 91/13		521
<b>Aktuell – Nachrichten aus Anwalts- und Immobilienmarkt</b>					521

## WOHNUNGSMIETRECHT

<b>Vorkaufsrecht nach § 577 BGB:</b> Entsteht es auch bei Umwandlungen nach dem „Erwerbermodell“?  (Bericht und Anm.: Zühlke)	BGH	22.11.2013	V ZR 96/12		523
<b>„Sozialcharta“:</b> Kann sich der Mieter auf mieterschützende Vereinbarungen der Kaufvertragsparteien berufen?  (Bericht und Anm.: Paschke)	LG Stuttgart	20.11.2013	13 S 120/13		524
<b>Widerrufene Untervermietungserlaubnis:</b> Kann der (Haupt-)Vermieter kündigen, wenn der Untermieter die Räumung verschleppt?  (Bericht und Anm.: Metter)	BGH	04.12.2013	VIII ZR 5/13		525
<b>Wohngemeinschaft:</b> Kann der Vermieter kündigen, wenn ein WG-Mitglied ohne seine Zustimmung ausgetauscht wird?  (Bericht und Anm.: Rave)	LG Berlin	28.08.2013	65 S 78/13		526
<b>Garage in Wohnungsnahe:</b> Ist der Garagenmietvertrag gesondert kündbar?  (Bericht und Anm.: Witte)	BGH	08.10.2013	VIII ZR 254/13		527

<b>Kleinkinder-Tagespflegestelle in Mietwohnung:</b> Hat der Mieter einen Anspruch auf Erlaubniserteilung?	LG Berlin	24.10.2013	67 S 208/13	528
<i>(Bericht und Anm.: Ratjen)</i>				
<b>Oberste Geschossdecke:</b> Wie sind die Dämmkosten zu verteilen?	LG Berlin	22.10.2013	63 S 108/13	529
<i>(Bericht und Anm.: Zühlke)</i>				
<b>Hypothekengläubiger:</b> Unter welchen Voraussetzungen muss er einen abwohnbaren Baukostenzuschuss nicht respektieren?	AG Starnberg	10.10.2013	6 C 1374/12	530
<i>(Bericht und Anm.: Wichert)</i>				
<b>Minderung bei Flächendefizit:</b> Kippt die 10 %-Grenze?	AG Dortmund	26.11.2013	425 C 7773/12	531
<i>(Bericht und Anm.: Beyer)</i>				
<b>BK-Umlage bei unwirksamer Gaspreiserhöhung:</b> Darf der Vermieter die überhöhten Kosten umlegen?	AG Pinneberg	17.10.2013	83 C 207/12	532
<i>(Bericht und Anm.: v. Seldeneck)</i>				
<b>Mieterhöhung:</b> Wann darf der Vermieter den Mietspiegel einer Nachbargemeinde verwenden?	BGH	13.11.2013	VIII ZR 413/12	534
<i>(Bericht und Anm.: Wittwer)</i>				
<b>GEWERBEMIETRECHT</b>				
<b>Fehlende Genehmigung:</b> Ist die Mietsache mangelhaft?	BGH	20.11.2013	XII ZR 77/12	535
<i>(Bericht und Anm.: Wichert)</i>				
<b>Titulierte Mietforderungen:</b> Wann kommt eine Verwirkung in Betracht?	BGH	09.10.2013	XII ZR 59/12	536
<i>(Bericht und Anm.: Zühlke)</i>				
<b>Verlängerungswiderspruch:</b> Gilt § für die Berechnung der Erklärungsfrist die „Samstag, Sonntag, Feiertag-Regel“?	OLG Dresden	08.11.2013	5 U 1101/13	537
<i>(Bericht und Anm.: Freytag)</i>				
<b>Schadenersatz wegen Insolvenzverschleppung:</b> Kann der Vermieter gegen säumige GmbH-Geschäftsführer vorgehen?	BGH	22.10.2013	II ZR 394/12	538
<i>(Bericht und Anm.: Menn)</i>				
<b>Kündigung:</b> Ist eine Klausel wirksam, die eine Kündigung bei Insolvenzeröffnung zulässt?	BGH	22.10.2013	II ZR 394/12	539
<i>(Bericht und Anm.: Menn)</i>				
<b>Ende des Zwischenmietverhältnisses:</b> Ist der Zwischenmieter herausgabeverpflichtet?	BGH	30.10.2013	XII ZR 113/12	540
<i>(Bericht und Anm.: Hinz)</i>				

**§ 57a ZVG:** Darf der Ersterher auch dann kündigen, wenn er nur eine Teilfläche erworben hat? BGH 30.10.2013 XII ZR 113/12 541

*(Bericht und Anm.: Hinz)*

**Bürgenhaftung nach fristloser Kündigung:** Haftet der Bürge für eine nachfolgend vereinbarte Fortsetzung des Vertrags? OLG Düsseldorf 22.03.2011 10 U 158/10 542

*(Bericht und Anm.: Hoffmann)*

#### WOHNUNGSEIGENTUM

**Hausgeldschulden nach Erbfall:** Kann die WEG ein Nachlassinventar verlangen? OLG Schleswig 04.10.2013 3 Wx 11/12 543

*(Bericht und Anm.: Abramenko)*

**Ferienwohnung:** Hat der Eigentümer Anspruch auf einen eigenen Briefkasten? LG Itzehoe 12.04.2013 11 S 98/12 544

*(Bericht und Anm.: Dötsch)*

**Verwalterhaftung:** Ist eine Fördermittelberatung durch den WEG-Verwalter unerlaubte Rechtsberatung? AG Oberhausen 07.07.2013 34 C 79/12 545

*(Bericht und Anm.: Dötsch)*

**Vereinbarte Veräußerungszustimmung durch Beirat:** Wie ist die Bestellung der Beiratsmitglieder nachzuweisen? OLG Hamm 13.03.2013 15 W 311/12 546

*(Bericht und Anm.: Hogenschurz)*

**Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum:** Wie ist sind Änderungsvorbehalte auszulegen? OLG München 11.11.2013 34 Wx 335/13 547

*(Bericht und Anm.: Grützmacher)*

**Schallschutz:** Welches Schutzniveau können die Wohnungseigentümer untereinander verlangen? LG Berlin 25.09.2013 85 S 57/12 WEG 548

*(Bericht und Anm.: Zühlke)*

**Instandsetzungslast:** Wie weit reicht eine „im Zusammenhang“ mit baulichen Veränderungen vereinbarte Abwälzung? LG Hamburg 19.06.2013 318 S 101/12 549

*(Bericht und Anm.: Witte)*

#### IMMOBILIENRECHT

**Dachlawinen:** Wann haftet der (vermietende) Grundstückseigentümer? OLG Düsseldorf 06.06.2013 10 U 18/13 550

*(Bericht und Anm.: v. Seldeneck)*

**Verkäufer-AGB beim ETW-Kauf:** Wie lange kann ein widerrufliches Kaufangebot aufrechterhalten werden? BGH 25.10.2013 V ZR 12/12 551

*(Bericht und Anm.: v. Seldeneck)*

**Arglist beim Immobilienkauf:** Wann liegt eine Behauptung „ins Blaue hinein“ vor?

OLG Bremen 21.11.2013 3 U 23/12 552

(Bericht und Anm.: Zühlke)

**Beschaffensvereinbarung:** Kann sie durch ein Gespräch am Rande des Notartermins getroffen werden?

OLG Bremen 21.11.2013 3 U 23/12 553

(Bericht und Anm.: Breiholdt, K.-P.)

## VERFAHREN

**Entziehungsklage:** Ist ein Streit um die Zugehörigkeit der Kosten zu den Verwaltungskosten eine WEG-Sache?

BGH 10.10.2013 V ZR 281/12 554

(Bericht und Anm.: Elzer)

**Betriebspflicht:** Wie wird sie vollstreckt?

OLG Hamburg 21.08.2013 8 W 72/13 555

(Bericht und Anm.: Wichert)

**Verurteilung zur Wiedereinräumung des Besitzes:** Wie ist die Beschwer des Vermieters zu bemessen?

BGH 22.01.2013 VIII ZR 104/12 556

(Bericht und Anm.: v. Seldeneck)

**Urkundenprozess:** Ist er statthaft, wenn der Mieter unstreitige nachträgliche Mängel einwendet?

BGH 16.10.2013 XII ZR 64/12 557

(Bericht und Anm.: Pfisterer)

## SONSTIGES

**Mietverwaltung:** Wie intensiv muss der Verwalter die Bonität von Mietinteressenten prüfen?

OLG Düsseldorf 14.03.2013 I-12 U 55/12 558

(Bericht und Anm.: Zühlke)

## MAGAZIN

**Personalien** 559

**Der Info M Jahresrückblick:** Meine Entscheidung des Jahres 2013! 560

**Info M-Bezugsbedingungen** 564

**Besuch beim Buchhändler:** Bestsellerliste für Mietrecht und Immobilien 565

**Seminarkalender** 566

**Stellenmarkt: Anwalt (m/w) für Immobilienrecht!** 568