

## In diesem Heft

MietRB im Internet: [www.mietrb.de](http://www.mietrb.de)

### MietRB *informativ*

Aktuelles in Kürze

V

### Rechtsprechung

#### Wohnraummiete

- Modernisierung: Ankündigung „spätestens in drei Monaten“  
 AG Köln, Urt. v. 22.12.2004 – 203 C 391/04 89
- Betriebskosten: Schriftform der Abrechnung im preisgebundenen Wohnraum  
 BGH, Urt. v. 29.9.2004 – VIII ZR 341/03 89
- Prozess: Kein Nachholen eines Schlichtungsverfahrens nach Klageerhebung  
 BGH, Urt. v. 23.11.2004 – VI ZR 336/03 90
- Prozess: Streitwert bei kurzzeitigem Aufschub einer Räumungsvollstreckung  
 OLG Koblenz, Beschl. v. 25.1.2005 – 5 W 55/05 91

#### Gewerberaummiete

- Schriftform: Anforderungen bei der Unterschrift eines GbR-Gesellschafters  
 OLG Köln, Urt. v. 14.12.2004 – 22 U 117/04 92
- Rückgabe: Nichterfüllung trotz Schlüsselrückgabe  
 OLG Düsseldorf, Beschl. v. 29.11.2004 – I-24 U 157/04 93
- Schadensersatz: Mietausfall trotz einvernehmlicher Vertragsaufhebung  
 OLG Karlsruhe, Urt. v. 28.10.2004 – 9 U 110/04 94
- Prozess: Beweisaufnahme für selbst verursachten Mangel  
 BGH, Urt. v. 10.11.2004 – XII ZR 71/01 95

#### Wohnungseigentum

- Unzulässiger Gebrauch: Verwirkung von Unterlassungsansprüchen  
 BayObLG, Beschl. v. 1.9.2004 – 2Z BR 101/04 96
- Bauliche Veränderung: Entfernung einer digitalen Satellitenanlage  
 OLG Köln, Beschl. v. 31.8.2004 – 16 Wx 166/04 96
- Bauliche Veränderung: Anbringen eines Fenstergitters  
 OLG Düsseldorf, Beschl. v. 25.6.2004 – I-3 Wx 148/04 97
- Verwalter: Keine Schadensersatzverpflichtung bei beschlossener, aber unvollständiger Jahresabrechnung  
 LG Memmingen, Beschl. v. 6.9.2004 – 4 T 1691/03 98
- Verwalter: Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht  
 BayObLG, Beschl. v. 8.9.2004 – 2Z BR 144/04 98
- Jahresabrechnung: Genehmigung unter aufschiebender Bedingung  
 OLG Köln, Beschl. v. 22.9.2004 – 16 Wx 142/04 99

#### Maklerrecht

- Makler: Keine Provision nach Rücktritt vom Hauptvertrag  
 OLG Karlsruhe, Urt. v. 21.5.2004 – 15 U 39/03 100

#### Sonstiges

- Sachmiete: Notwendigkeit einer Abmahnung  
 OLG Bremen, Urt. v. 9.12.2004 – 2 U 96/03 101

## MietRB-Beratungspraxis

### Aktuelle Praxisfragen

*RA Stefan Löfflad*

- **Betriebskostenabrechnung: Das Auskunfts- und Einsichtsrecht des Mieters in Abrechnungsbelege** 102

*RA Jan-Hendrik Schmidt*

- **Instandsetzungspflicht bei Balkonen: Abänderungen der gesetzlichen Regelungen, Auslegungsfragen u.a. – Teil 2** 107

### Arbeitshilfen

*RA Dr. Klaus Lützenkirchen*

- **Mietverträge: Die Ermittlung des Vertragsinhalts durch Auslegung** 110
- **Rechtsverordnungen zur Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung (§ 577a Abs. 2 Satz 2 BGB) – Hamburg** 112

## Impressum

**Redaktion:** RA Dr. Georg Jennißen (verantwortlich), RA Dr. Klaus Lützenkirchen (verantwortlich), RA Dr. Carsten Intveen Sozietät Jennißen Harren Lützenkirchen, Aachener Str. 500, 50933 Köln, Telefon 02 21/93 46 63-0, Fax -30, E-Mail: intveen@jhl.de.

**Ständige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter:** Wiss. Ass. Dr. Matthias Becker, Potsdam · VorsRiKG Hans-Jürgen Bieber, Berlin · RA Hans Achim Dören, Köln · RAuN Marcel J. Eupen, Berlin · Prof. Dr. Martin Häublein, Berlin · RA Robert Harsch, Lörrach · RA Dr. Werner Hinz, Rellingen · RA Jochen Hoffmann, Köln · RiLG Dr. Johannes Hogenschurz, Bonn · RA Hans Reinold Horst, Hannover/Solingen · Notar Prof. Dr. Stefan Hügel, Weimar · RA Walter Junker, Hamburg · RA Dr. Egbert Kümmel, Berlin · RAin Dr. Catharina Kunze, Berlin · RA Michael Kurek, Nürnberg · RA Dr. Ulrich Leo, Köln · RA Stefan Löfflad, Köln · RA Norbert Monschau, Erfstadt · RA Dr. Andreas Ott, Berlin · RA Frank-Georg Pfeifer, Düsseldorf · RA Dr. Holger Reichert, Mainz · RA Matthias Scheff, Hamburg · RA Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg · RA Norbert Schneider, Neunkirchen · RA Ralf Specht, Nürnberg · RA Christian Straßberger, München · RAin Sandra Walburg, Berlin · RA René Zich, Görlitz

**Verlagsredaktion:** RAin Arabella Schreiber (Redakteurin), Renate Glöckner (Redaktionsassistentin), Birgit Schumann (Herstellung), Gustav-Heinemann-Ufer 58, 50968 Köln, Telefon 02 21/9 37 38-501, Fax -951, E-Mail: mietrb@otto-schmidt.de.

**Verlag:** Verlag Dr. Otto Schmidt KG, Gustav-Heinemann-Ufer 58, 50968 Köln, Postfach 51 10 26, 50946 Köln. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Köln.

**Anzeigen:** Renate Becker (Anzeigenleitung), Telefon 02 21/9 37 38-421, Fax -942, E-Mail: anzeigen@otto-schmidt.de. Gültig ist die Preisliste Nr. 2 vom 1.1.2005.

**Satz und Druck:** Boyens Offset, Heide.

**Erscheinungsweise:** Jeweils zum Anfang eines Monats.

**Bezugspreis:** Jahresabonnement 139,- EUR, Einzelheft 13,90 EUR. Alle Preise zuzüglich Versandkosten und inklusive Umsatzsteuer.

**Bestellungen:** Bei jeder Buchhandlung sowie beim Verlag (Vertrieb/Abonnementsverwaltung Telefon 02 21/9 37 38-499, Fax -943). Kündigungstermin für das Abonnement 6 Wochen vor Jahresschluss. ISSN 1612-040X

**Volltext-Service:** Die Volltexte der vorgestellten Entscheidungen können bei der Verlagsredaktion (Tel. 02 21/9 37 38-501, Fax -951, E-Mail: mietrb@otto-schmidt.de) oder unter [www.mietrb.de/volltexte](http://www.mietrb.de/volltexte) (Benutzername: mietrb0501 Passwort: juli38) abgerufen werden.

**Urheber- und Verlagsrechte:** Manuskripte werden nur zur Alleinveröffentlichung angenommen. Der Autor versichert, über die urheberrechtlichen Nutzungsrechte an seinem Beitrag einschließlich aller Abbildungen verfügen zu können und keine Rechte Dritter zu verletzen. Mit Annahme des Manuskripts (Aufsatz, Entscheidungsbearbeitung) gehen für die Dauer von vier Jahren das ausschließliche, danach das einfache Nutzungsrecht vom Autor auf den Verlag über, jeweils auch für Übersetzungen, Nachdrucke, Nachdruckgenehmigungen und die Kombination mit anderen Werken oder Teilen daraus. Das Nutzungsrecht umfasst insbesondere auch die Befugnis zur Einspeicherung in Datenbanken sowie zur weiteren Vervielfältigung und Verbreitung zu gewerblichen Zwecken im Wege fotomechanischer, elektronischer und anderer Verfahren einschließlich CD-ROM und Online-Diensten.

Die Zeitschrift und alle veröffentlichten Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede vom Urheberrechtsgesetz nicht ausdrücklich zugelassene Verwertung bedarf vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verlags. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigung, Bearbeitung, Übersetzung, Mikroverfilmung und Einspeicherung, Verarbeitung bzw. Wiedergabe in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Fotokopien dürfen nur als Einzelkopien für den persönlichen Gebrauch hergestellt werden.

.....  
**Hinweis:** Bitte achten Sie auf das geänderte Kennwort: juli38 und den geänderten Benutzernamen: mietrb0501.