

## In diesem Heft

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

### MietRB *informativ*

Aktuelles in Kürze

V

### Rechtsprechung

### Wohnraummiete

- Mietgebrauch: Kein Anspruch des Mieters von Altbauwohnungen auf Modernisierung  
 BGH, Urt. v. 26.7.2004 – VIII ZR 281/03 1
- Schönheitsreparaturen: Unwirksame Renovierungsverpflichtung bei starken Fristen  
 BGH, Urt. v. 22.9.2004 – VIII ZR 360/03 1
- Räumung: Zwangsvollstreckung nur bei Titel gegen alle Mitbesitzer  
 BGH, Beschl. v. 25.6.2004 – IXa ZB 29/04 2

### Gewerberaummiete

- Mietgebrauch: Keine Pflicht zur Wasserversorgung durch den Vermieter bei beendetem Mietverhältnis  
 KG, Urt. v. 8.7.2004 – 12 W 21/04 3
- Miete: Keine Zahlungspflicht des nicht besitzenden Mieters bei Doppelvermietung  
 OLG Zweibrücken, Urt. v. 19.5.2004 – 4 U 100/03 4
- Mietwucher: Ermittlung des objektiven Marktwerts  
 BGH, Urt. v. 30.6.2004 – XII ZR 11/01 4
- Mietwucher: Keine Indizwirkung des auffälligen Missverhältnisses für verwerfliche Gesinnung  
 BGH, Urt. v. 14.7.2004 – XII ZR 352/00 5
- Schadensersatz: Kein Anspruch bei Abbruch der Verhandlungen aus triftigem Grund  
 OLG Düsseldorf, Urt. v. 25.3.2004 – I-10 U 117/03 6
- Schadensersatz: Ausschluss eines bodenrechtlichen Ausgleichsanspruchs durch Vereinbarungen  
 BGH, Urt. v. 28.7.2004 – XII ZR 163/03 6

- Verjährung: Kurze Frist nicht bei Herausgabeanspruch eines Dritten  
 KG, Urt. v. 19.8.2004 – 8 U 91/04 7
- Prozessrecht: Feststellungsklage wegen zu geringer Mietfläche  
 KG, Urt. v. 3.6.2004 – 8 U 8/04 8

### Wohnungseigentum

- Aufteilung von Wohnungseigentum: Kein gutgläubiger Erwerb bei widersprüchlicher Bezugnahme  
 BGH, Urt. v. 1.10.2004 – V ZR 210/03 8
- Instandsetzung: Auswahlermessen bei Fassadensanierung  
 BayObLG, Beschl. v. 28.7.2004 – ZZ BR 043/04 9
- Beschlussanfechtung: Ermächtigung des Erwerbers  
 KG, Beschl. v. 18.2.2004 – 24 W 126/03, 24 W 154/03 10
- Jahresabrechnung: Ausweis der Ist-Wohngezahlungen  
 KG, Beschl. v. 26.7.2004 – 24 W 87/03 11
- Kostenverteilungsschlüssel: Unwirksamer Änderungsbeschluss trotz Öffnungsklausel  
 KG, Beschl. v. 26.7.2004 – 24 W 31/03 12
- Kostenverteilungsschlüssel: Instandhaltung bei Mehrhausanlage  
 OLG Hamburg, Beschl. v. 3.3.2004 – 2 Wx 104/01 12
- Verwaltungskonto: Keine Aufrechnung der Bank mit Schulden des Verwalters  
 OLG Koblenz, Urt. v. 15.7.2004 – 5 U 1538/03 13
- Verwaltungsbeirat: Grenzen des Aufgabenkreises  
 KG, Beschl. v. 19.7.2004 – 24 W 349/02 14
- WEG-Verfahren: Verhandlungsgebühr auch ohne mündliche Verhandlung  
 LG Hamburg, Beschl. v. 1.11.2004 – 322 T 141/04 14
- WEG-Verfahren: Erhöhung der Prozessgebühr bei Vertretung einer WEG-Gemeinschaft  
 LG Hamburg, Beschl. v. 1.11.2004 – 322 T 141/04 15

## Grundstücksrecht

- Prozess: Streitwert einer auf Grundstücksinvestitionen gestützten Vollstreckungsabwehrklage OLG Koblenz, Beschl. v. 12.10.2004 – 5 W 611/04 16  
 ■ Zuständigkeit: Internationale und örtliche Zuständigkeit bei dinglichem Gerichtsstand OLG Naumburg, Urt. v. 31.3.2004 – 5 U 4/04 17

## MietRB-Beratungspraxis

### Aktuelle Praxisfragen

- RA Dr. Klaus Lützenkirchen, Köln und RA René Zich, Görlitz*  
 ■ Vermiererstrategien zur Vermeidung der Ausschlussfrist nach §§ 556 Abs. 3 BGB, 20 Abs. 3 NMV (Teil 2) 18  
*RA Dr. Georg Jennißen*  
 ■ Die Einführung einer verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung bei Eigentümergemeinschaften 21  
*RiLG Dr. Johannes Hogenschurz, Köln*  
 ■ Die Verteilung der Kosten von baulichen Veränderungen 23  
 ■ Rechtsverordnungen zur Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung (§ 577a Abs. 2 S. 2 BGB) 27

### Arbeitshilfen

- Dr. Karl-Heinz Stähling und RA Dr. Georg Jennißen, Köln*  
 ■ Die Darstellung der Instandhaltungsrücklage in der Jahresabrechnung 27

## 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 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 Matthias Scheff, Hamburg · RA Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg · RA Norbert Schneider, Neunkirchen · RA Andreas Schwartzmann, Köln · RA Ralf Specht, Nürnberg · RA Christian Straßberger, München · RAin Sandra Worf, 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.

### ZR-Report.de

... die Datenbank zur höchst- und obergerichtlichen Rechtsprechung in Zivilsachen. Ca. 60.000 Entscheidungen seit 1981! Laufende Aktualisierung.  
[www.zr-report.de](http://www.zr-report.de) – die Datenbank! Natürlich mit allen BGH- und OLG-Entscheidungen aus dem MietRB.