

# 2/2012

Seiten 73–152  
65. Jahrgang  
ISSN 0340-7497  
Art.-Nr. 24308202

G 20505

# ZMIR

## Zeitschrift für Miet- und Raumrecht

Miete, Pacht, Leasing,  
Maklerrecht  
Wohnungseigentum  
Wohngeld  
Erschließungsbeitragsrecht

### Aus dem Inhalt:

#### Die Abmahnung im Entziehungsverfahren

Andrik Abramenko  
→ Seite 73

#### Wirtschaftliche Identität/Ersatzgeschäfts-Klausel im Maklerrecht

Kurt Döderlein  
→ Seite 79

#### Räumungsverfügungen gegen mitbesitzende Dritte nach § 940a Abs. 2 RegE – MietRÄndG

Wolfgang Dötsch  
→ Seite 83

#### Schulden der Wohnungseigentümergeinschaft und persönliche Haftung der Wohnungseigentümer

Michael J. Schmid  
→ Seite 85

#### Gaspreiserhöhung; Preisanpassungsklausel

BGH (7.9.2011)  
→ Seite 88

#### Anwendung des § 556a BGB auf Altmietverträge

BGH (21.9.2011)  
→ Seite 89

#### Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen (mit Anm. Schmid)

BGH (28.9.2011)  
→ Seite 90

#### Duldung einer Modernisierung; Klageantrag

BGH (28.9.2011)  
→ Seite 94

#### Vertragsübernahme und konkludente Mieterzustimmung

OLG Hamburg (14.1.2011)  
→ Seite 100

#### Mehrere Kündigungen und Räumungsverfahren; Hauptsacheerledigung

LG Berlin (24.10.2011)  
→ Seite 101

#### Vorgehen gegen Falschparker durch den Verband

AG Dortmund (11.1.2011)  
→ Seite 106

#### Rechtsschutzversicherung und Mieter; anwaltliche Erhöhungsgebühr

OLG Frankfurt/M. (11.10.2011)  
→ Seite 114

#### Änderung des Verteilungsschlüssels

BGH (16.9.2011)  
→ Seite 116

#### Verwalterbestellung; Käuferzustimmung

KG (6.10.2011)  
→ Seite 117

#### Prozessstandschaft; Anfechtungsklage

LG Berlin (20.9.2011)  
→ Seite 119

#### Einzelgeltendmachungsbefugnis; Prozessstandschaft

LG Frankfurt/M. (8.6.2011)  
→ Seite 120

### Redaktion

Heiko Ormanschick  
Dr. Olaf Riecke

### Redaktionsbeirat

Dr. Dr. Andrik Abramenko  
Prof. Dr. Christian Armbrüster  
Dr. Lothar Briesemeister  
Dr. Michael Casser  
Dr. Wolf-Dietrich Deckert  
Wolfgang Dötsch  
Johannes Drabek  
Prof. Dr. H.-J. Driehaus  
Dr. Oliver Elzer  
Günther Geldmacher  
Prof. Dr. Martin Häublein  
Dr. Werner Hinz  
Prof. Dr. Stefan Hügel  
Prof. Dr. Florian Jacoby  
Dr. Georg Jennißen  
Wilfried J. Köhler  
Prof. Dr. Siegbert Lammel  
Dr. Klaus Lützenkirchen  
Horst Müller  
Dr. Marcel M. Sauren  
Edwin Schläger  
Dr. Michael J. Schmid  
Dr. Jan-Hendrik Schmidt  
Prof. Wolfgang Schneider  
Ferréol Jay von Seldeneck  
Prof. Dr. Friedemann Sternel  
Dr. A. Olrik Vogel  
Dr. Joachim Wichert

## Literatur

**Fischl/Kirchhoff/Wolicki: „Eigentumswohnung“, Professionell kaufen, versichern, verwalten, vererben, veräußern etc.**

Alle wichtigen rechtlichen Fragen zur Eigentumswohnung

Die Autoren legen ein Werk mit etwa 500 Seiten vor, die sich an den kleinteiligen privaten Wohnungseigentumsmarkt richten, von Kaufinteressenten und Eigentümern über Verwalter bis zu Veräußerungswilligen. Die Verfasser loben ihren Band mit den Worten, ihnen sei eine „gelungene Zusammenstellung“ nicht schwer gefallen. Im Geleitwort finden sich noch positivere Umschreibungen. Doch auch an dessen Objektivität bestehen aufgrund seiner Quelle Zweifel, schließlich stammt es aus der Feder des stellvertretenden Vorstands von Haus&Grund Bayern, der sich über das Werk aus Mitautorenschaft des Vorstandes von Haus&Grund Bayern äußert. Anlass genug für eine distanzierte Betrachtung.

In der Tat findet sich rechtliche Orientierung bei Erwerb, Erhalt, Verwaltung, Veräußerung/Vererbung einer Immobilie, flankiert mit steuerlichen Erwägungen. Da sich das Buch weder an Rechtsexperten noch Immobilienunternehmer richtet, sondern v.a. an Akteure des kleinteiligen Immobilienmarktes, ist es bspw. mit Fundstellen zu Rechtsentscheidungen zurückhaltend und bemüht sich recht erfolgreich um eine knappe und verständliche Darstellung der vielschichtigen Thematik. Während der Interessent einer Immobilie sich das Werk vielleicht gerade wegen des ersten der insgesamt drei Kapitel zulegt, das sich mit dem Erwerb inkl. Versicherung befasst (knapp 200 Seiten), so muss er gewahr werden, dass weder das Buch hier endet – noch die sinnvolle Auseinandersetzungen mit rechtlichen Themen um die Eigentumswohnung. So folgt im zweiten Kapitel eine Kurzkomentierung des Wohnungseigentumsrechts, die eine gute Orientierung über die Hauptprobleme nebst pragmatischen Lösungsansätzen bietet (weitere etwa 200 Seiten). Tatsächlich sollte sich der Eigentümer mit dem Wohnungseigentumsrecht frühzeitig beschäftigen. Dies kann der Rezensent, Richter eines Spezialreferats für dieses Gebiet, nur unterstreichen. Auch der Verwalter kann sich mit vertieften Kenntnissen dieses Gebiets aus der recht heterogenen Gruppe der Wohnungsverwalter positiv abheben. Das dritte und letzte Kapitel (ca. 100 Seiten) über die steuerliche Behandlung dürfte von ebenso großem Nutzen wie die vorigen sein. Zeigen sich doch auch hier oft Probleme, mit denen derjenige, der eine Immobilie kauft oder erbt, zunächst vielleicht nicht rechnet, bei denen aber eine Beachtung im Vorfeld viel Ärger ersparen kann.

Das Notwendige findet sich also, das Buch versucht allerdings mehr als das zu liefern und versucht sich etwas zu sehr am Rundumschlag. Es erhebt nach der Werbeaussage des Verlags den Anspruch, „alle wichtigen rechtlichen Fragen zur Eigentumswohnung“ zu bearbeiten. Ein weites Feld mit unscharfen Konturen, was sich in dem Buch teils widerspiegelt. Sinnvoll ist sicher, sich nicht sklavisch am Titel zu halten und neben Wohnungen auch Grundstücke und Häuser anzusprechen. Anders verhält es sich, wenn die Autoren den Kern ihrer rechtlichen Kompetenz verlassen. Wenn zwar (wirtschaftliche) Auswahlkriterien wie etwa die Lage angerissen werden, tiefere wirtschaftliche Analysen und Hilfestellungen, wie etwa Kalkulationsvorlagen für Investmententscheidungen in Renditeobjekte dagegen fehlen, so ist der Erkenntnisgewinn gering. Wenn weiter zwar Hinweise zur Objektsuche gegeben werden, etwa, dass man auf Makler, das Lesen oder Schalten von Zeitungs- und Internetannoncen zurückgreifen könne, aber Kreativeres, Moderneres und Gewagteres nicht genannt werden, so ist auch dieser Schritt ein halber. Denn für solche Trivialia sollte sich das Werk zu schade sein, ohne sie wäre es konzentrierter und hätte nichts verloren.

Zusammengefasst legen die Autoren ein Werk vor, das sich nicht an Rechtsgelehrte richtet, aber auch diesen einen Einblick in die Themengänge der privaten kleinteiligen Immobilienwirtschaft gibt. Vor allem aber gibt es gemünzt auf den rechtlichen Laien jenem eine gute Orientierung über die rechtlichen und steuerlichen Belange, mit denen er bei Erwerb, Verwaltung und Veräußerung/Vererbung konfrontiert werden könnte. Gerade die Schaffung von Problembewusstsein kann nur hervorgehoben werden. Schon beim Durchblättern wird auf Fallstricke aufmerksam gemacht, die jedenfalls dem rechtlichen Laien, und vielleicht auch manchem Jurist, der sich nicht häufig mit dem Wohnungseigentumsrecht befasst, nicht geläufig sind. Dass das eine oder andere Problem nur mit tieferer Rechtskunde gelöst werden kann, liegt in der Natur der Sache, ist nicht Lapsus des Werkes – und wird die anwaltlichen Leser dieser Zeitschrift vielleicht beruhigen. Es droht hier keine Konkurrenz, die Verfasser aber jedenfalls werden damit ihrem Vor- und Geleitwort durchaus gerecht.

Dr. Ralf Dietrich, Stuttgart

**Kopp/Schenke: „Verwaltungsgerichtsordnung“, 17. Aufl. 2011, Verlag C.H. Beck, XXXI, 1946 Seiten, in Leinen, 62,- €, ISBN 978-3-406-62088-1.**

Die 17. Auflage dieses erfolgreichen und ebenso beliebten Handkommentars zur Verwaltungsgerichtsordnung bringt zunächst eine personelle Erweiterung der erfreulichen Art:

Professor Dr. Ralf Peter Schenke, Julius-Maximilians-Universität Würzburg, konnte von seinem Vater, Professor Dr. Wolf-Rüdiger Schenke, Universität Mannheim, als künftiger Mitautor des Kommentars gewonnen werden, nachdem er jenem schon bei der Bearbeitung der letzten Auflagen hilfreich zur Seite gestanden hatte.

Ebenfalls zu begrüßen ist die enge Abstimmung mit dem „Parallelwerk“ des C.H. Beck Verlages, das aus derselben traditionsreichen „Reihe der gelben Erläuterungsbücher“ stammt, die bei näherer Betrachtung orangefarben leuchten, nämlich mit dem Kommentar von Kopp, Ferdinand O. / Ramsauer, Ulrich, Verwaltungsverfahrensgesetz (11. Aufl. 2010).

Die Kennzeichnung unterschiedlicher Auffassungen beider Werke zu ein- und derselben Rechtsfrage ist für Referendare von immenser Wichtigkeit: Beide Kommentare sind nicht nur in den Ländern Freie Hansestadt Bremen, Freie und Hansestadt Hamburg und Schleswig-Holstein sowohl für die Anfertigung der Aufsichtsarbeiten als auch zur Vorbereitung des Aktenvortrages in mehreren Schwerpunktbereichen als Hilfsmittel in der Zweiten Juristischen Staatsprüfung zugelassen und leisten wertvollste Dienste: Beschaffenheit und Seitenumfang werden der Prüfungssituation bestens gerecht.

Dem Praktiker liefern die Erläuterungen von „Kopp/Schenke“ unter Berücksichtigung der Entwicklungen des Europäischen Gemeinschaftsrechts die wesentlichen Informationen zu allen Neuerungen des Verwaltungsprozessrechts, die stets mit dem notwendigen wissenschaftlichen Hintergrund begleitet werden.

Dadurch wird weder der Umfang gesprengt noch die Lesbarkeit geschmälert. Vielmehr ist es als großer Gewinn einzustufen, wenn das Werk sorgfältig durchdachte, ausführlich begründete Ergebnisse zur Verfügung stellt: Wolf-Rüdiger Schenke ist ein Wissenschaftler, der die Praxis im Auge hat. Darüber hinaus schöpft er aus seinen Erfahrungen als Prozessvertreter.

Sofern die Kommentierung von höchstrichterlicher Rechtsprechung abweicht (oder im früheren abwich), so bleibt dies dem aufmerksamen Leser regelmäßig nicht verborgen. Dieser Umstand ist entweder entsprechend gekennzeichnet oder ergibt sich bereits aus dem Kontext.

Um dies zu erkennen, empfiehlt sich bereits der Blick in das mehrseitige, sehr lesenswerte Vorwort. Souverän führt Wolf-Rüdiger Schenke eine Auswahl derjenigen Änderungen der Rechtsprechung an, die als „wichtige Weichenstellungen“ neu einzuarbeiten gewesen sind (Vorwort, S. V) und zeigt mit klaren, präzisen und deutlichen Worten, dass und auf welche Weise eine stetige, fundierte Kritik auch des rechtswissenschaftlichen Schrifttums zu einem Wandel der Rechtsprechung führt. Solche Erfolge sind ein Resultat aus Mut, Ausdauer und Treffsicherheit.

Als Beispiel hierfür kann das Urteil des BVerwG zur beamtenrechtlichen Konkurrentenklage vom 4.11.2010 – 2 C 16/09 – genannt werden, das – so explizit das Vorwort, a. a. O. – „mit einer jahrzehntelangen, [...] schon seit langem zu Recht kritisierten Rechtsprechung, nach der eine unter Verstoß gegen Art. 33 Abs. 2 GG erfolgte Ernennung eines Beamten niemals aufzuheben war“, bricht – für den Autor allerdings noch keine Kehrtwende, wohl aber eine Richtungsänderung, die ihm weitere Gelegenheit zu einer vertieften Darstellung der Probleme der beamtenrechtlichen Konkurrentenklage bietet.

Die Fundstellen hierzu lassen sich im gut und übersichtlich gegliederten, umfangreichen Sachverzeichnis (S. 1917 bis S. 1946 – statt des etwas antiquierten Stichworts „Beliehener Unternehmer“ wäre „Beleihung“ zu empfehlen) unter „Konkurrentenklage“, Unterrubrik „K. von Beamten“ umschwer ermitteln.

In § 42 Rdn. 49 f. wird sodann eine Kommentierung geliefert, die über den Charakter einer bloßen Urteilsanmerkung weit hinaus geht: Mit Angabe der jeweiligen Urteils-Rdn. sowie des Aufsatzes von Wolf-Rüdiger Schenke, NVwZ 2011, 321–327 („Neuestes zur Konkurrentenklage“) wird unter Berücksichtigung der früheren verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung und der Ansicht des Schrifttums umfassend erläutert, weshalb das Bundesverwaltungsgericht nunmehr die gerichtliche Aufhebung der angefochtenen Ernennung eines Konkurrenten zumindest in der Fallkonstellation bejaht, dass dem Mitbewerber der gebotene vorläufige Rechtsschutz verwehrt oder nicht ausreichend gewährt worden ist,