

Kommentar

Paschke. So wird 2013 1

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 4
Rechtsprechung kompakt 5

Namen und Nachrichten 6

Rubriken

Aktuelle Daten 9
Bücher 47
Leserforum 45
Impressum 48
Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 60
Hausverwalter und Makler 68

Hintergrund

Verbot angeblicher „Luxusmodernisierung“ als Opium fürs Volk: Investorenschreck Kirchner marschiert in die neue Zeit 11
Energiesparen: Zuschüsse statt Sonderabschreibung 12
Bezahlbare Mieten: Staat als Störfaktor 12

Fragen und Antworten

WEG-Verwalter arbeitet schleppend: Wie kann man gegen ihn vorgehen? 14
Umlageschlüssel für Heizkosten: Einseitige Änderung möglich? 15
Modernisierung von Gewerberäumen: Mieterhöhung möglich? 15

Recht kurz kommentiert

Einstweilige Verfügung wegen Besitzstörung des Mieters: Baustopp bei Modernisierungsarbeiten 16
Schönheitsreparaturen: Abweichung von der bisherigen Ausführungsart 17
Unzumutbare Modernisierungsmaßnahmen: Grenzen der Duldungspflicht des Geschäftsraummieters 17
Wertsicherungsklausel: Verbraucherpreisindex statt Index für Lebenshaltungskosten 18
Wertsicherungsklausel: Anwendbarkeit des Preisklauselgesetzes aus 2007 auch auf Altverträge aus der Zeit davor 18

Flächenberechnung in Gewerberäume nach DIN 277 19
Vermieter erbat Umwandlung einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel in eine wirksame 20
Mietspiegelordnung: Baualter bei Umwidmung und Modernisierung früheren Gewerberaums 20
Sozialer Wohnungsbau: Keine Senkung der Kostenmiete nach Veräußerung und Verringerung der Finanzierungskosten 21
Muss man Räumungsklage für die Wohnung eines Hausmeisters beim Arbeitsgericht anhängig machen? 22
Zustimmungsklage: Kostenpflicht bei nachgeschobenen Erhöhungstatsachen 22
Formularklausel zu den Wartungskosten für Gasetagenheizungen: BGH jetzt auch ohne Kostenobergrenze zulässig 23

Recht und Praxis

Schmid. Auswirkungen auf die Betriebskostenabrechnung durch Wechsel auf der Vermieter- und Mieterseite 24
Kinne. Mietgebrauch des Wohnraummieters 27

Wohnungseigentum

Brückner. WEG-Instandhaltungsrückstellung bilden und Instandhaltungsrücklage verwalten 31
Teilanfechtung des Eigentümerbeschlusses im Zweifel als Anfechtung des gesamten Beschlusses auszulegen? 33
Ordnungsgemäße Verwaltung: Trennung von Verwalterbestellung und Verwaltervertrag 36
GBO-Zwischenverfügung: Eintragung des neuen Wohnungseigentümers ins Grundbuch verweigert 36
Kostenverteilung für Instandsetzung von Balkonen 37
Berliner Immobilienmesse: „Hausbau & Energie“ 37

Steuern

Beck. Gewerblicher Grundstückshandel durch Zurechnung der Verkäufe von Personengesellschaften 38
Beck. Was sich 2013 im Steuerrecht ändert 40
Kosten eines fehlgeschlagenen Immobilienverkaufs sind keine Werbungskosten 41

Bauen und Modernisieren

Schulz. Serie. Typische Baufehler und ihre Ursachen – 190: Flachdach im Gefälle, Pfützenbildung? 42



Wenn Erfahrung zählt
B Bendzko Immobilien
- seit 50 Jahren -

Kurfürstendamm 16 10719 Berlin Tel. (030) 88 99 -0 Fax 88 99 245

Rechtsprechung

BGH, 7.11.2012 - VIII ZR 119/12 - Betriebskosten; Wirksamkeit einer Wartungsklausel für Gastherme ohne Kostenobergrenze; Wartungskosten; Gasetagenheizung; Gastherme; Gebot der Wirtschaftlichkeit	49	LG Berlin, 29.11.2012 - 63 T 198/12 - Keine Räumungsklage für Hauswartsdienstwohnung vor Amtsgericht	57
BGH, 7.11.2012 - XII ZR 41/11 - Ergänzende Auslegung einer Wertsicherungsklausel nach Wegfall des vereinbarten Index; automatische Mietanpassung; allgemeiner Verbraucherpreisindex als Lückenfüller; Regelungslücke	49	LG Berlin, 25.9.2012 - 29 O 681/11 - Fahrlässig nicht hinterfragte Flächenberechnung; Gewerberäume; Bruttofläche (DIN 277)	58
BGH, 31.10.2012 - XII ZR 126/11 - Duldung von Modernisierungsmaßnahmen durch Gewerbemieter; unzumutbare Härte; Aufhebung der Gebrauchstauglichkeit; fristlose Kündigung; Umzugskosten; Renovierungskosten; Schadensersatz; Lärmbelästigung	52	AG Neukölln, 20.9.2012 - 16 C 173/12 - Mieterhöhungsverlangen auf ortsübliche Vergleichsmiete bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel; Gleichbehandlung; Genossenschaft	59
BGH, 11.9.2012 - VIII ZR 237/11 - Schönheitsreparaturen; erhebliche Abweichung von der bisherigen Ausführungsart nur mit Zustimmung des Vermieters; Formulklausel	54	AG Brandenburg a.d.H., 21.11.2012 - 31 C 11/12 - Mieterhöhungsverfahren; sofortiges Anerkenntnis; verweigerte Offenlegung der Berechnungsdaten	60
OLG Brandenburg, 17.10.2012 - 3 U 75/11 - Wirksamkeit einer Wertsicherungsklausel; Preisklauselgesetz	54	AG Mitte, 28.6.2012 - 12 C 1004/12 - Einstweilige Verfügung wegen Besitzstörung; Baustopp bei Modernisierung	61
LG Berlin, 26.11.2012 - 67 S 3/12 - Einfrierungsgrundsatz für Kostenmiete nach Veräußerung und Umschuldung; ursprüngliche Gesamtkosten; Eigenmittel; Fremdmittel; fiktive Finanzierungskosten	56	BGH, 19.10.2012 - V ZR 233/11 - Voraussetzung für beschränkte Beschlussanfechtung; unzulässig beschränkte Anfechtungsklage; Reduzierung einer Sonderumlage um bestimmten Betrag	63
LG Berlin, 20.11.2012 - 63 S 130/12 - Keine Beschaffenheitsveränderungen durch temporäre Gewerbevermietung; Vergleichsmiete; Mietspiegel; Baualter; später errichtete Wohnungen	57	BGH, 16.11.2012 - V ZR 9/12 - Tragung der Gesamtkosten für Balkonsanierung durch Sondereigentümer	65
		KG, 28.8.2012 - 1 W 30/12 - Entbehrlichkeit einer Zwischenverfügung; Wohnungsumschreibungen	67
		AG Schöneberg, 14.11.2012 - 770 C 15/12 - Trennung von Verwalterbestellung und Verwaltervertrag; Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung; Verwaltervergütung	68

Dieses Heft enthält einen Beihefter vom **Bund der Steuerzahler Berlin e. V.**, Lepsiusstraße 110, 12165 Berlin, und eine Beilage der Firma **Hydro-Chemie INT GmbH**, Karlstraße 13, 45739 Oer-Erkenschwick.

Christ & Co.
Hausverwaltung

Wir verwalten erfolgreich Ihre Immobilie!
Walter-Benjamin-Platz 3 in 10629 Berlin-Charlottenburg
Tel.: 030 / 89 52 88 - 0, Fax: 030 / 89 52 88 - 12
E-Mail: zentrale@christ-co.com, www.christ-co.com

