

Kommentar

Paschke. So wird 2015 1

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 4
Rechtsprechung kompakt 5

Namen und Nachrichten 6

Rubriken

Aktuelle Daten 9
Bücher / Impressum 48
Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 60
Hausverwalter und Makler U 3

Hintergrund

Berlin bleibt weiterhin preiswert 11
Haus & Grund: Podiumsdiskussion am 28. Januar 13
Neue Liegenschaftspolitik in Berlin 13
Diskussion über Mietpreisbremse verantwortlich für Preissteigerungen? 14

Fragen und Antworten

Mietmängel: Wieso Zahlungsverzug? 15
Geerbter Mietvertrag: Automatisch? 16
Kammer im Dachboden: Brandgefährlich? 16
Mieterseitige Kündigung: Anspruch auf Mietdifferenz 16
Rauchmelder/Wassersähler: Umlage bei Staffelmiete? 16
Entsorgung von Nachtspeicheröfen umlegbar? 17
Herd und Spüle: Vom Vermieter zu stellen? 17
Fahrradstellplatz: Was meint der Mietspiegel? 17
Lange Kurzvermietung: Räumungsklage bei Mietende? 17

Recht kurz kommentiert

Mieter trägt Kosten des Müllmanagements 18
Konkludente Annahme der Umlage durch rügelose Zahlung der neuen Betriebskosten 19
Unzulässige Heizkostenschätzung, auch wenn der Mieter das Ablesen verhindert 20
„Besetzt“: Kein Schadensersatz nach Kellerräumung durch Vermieter 21
Verwendungsersatz bei Untermietverhältnis: Ansprüche gegen (Haupt-) Vermieter? 21

Keine einstweilige Räumung bei Gewerbiemiete 22
Vermieterpfandrecht: Nur wer freiwillig zahlt, darf entscheiden, wofür! 23
Einigungsgebühr für Gerichtsvollzieher: Auch bei gleichzeitigem Auftrag zur Vollstreckung 23
Betriebskostenabrechnung: Festlegung des Umlageschlüssels durch Vermieter 24
Fristlose Kündigung wg. Ferienwohnungsvermietung 24
Heizkostenabrechnung auf Grundlage des Vorjahresverbrauchs 25
Eigenbedarfskündigung: Kein Rechtsmissbrauch bei großer Wohnfläche 25
Angebotsannahme: Untergeschobene Klausel wirkt nicht 26
Unerlaubte Untervermietung: Kündigung wegen langjähriger Duldung rechtsmissbräuchlich 26

Wohnungseigentum

Sondernutzungsrechte ohne Pflichten 28
Zwingend erforderliche Instandsetzungsarbeiten: Schadensersatzpflicht für Verhinderer und Untätige 29

Recht und Praxis

Schlie. 10 goldene Regeln beim Bauvertrag 31
Aschmann/Witzack. Balkone und Abstandsflächen 38
Erhebung von Sanierungsausgleichsbeträgen 39
Fiala/Schramm. Warum Riester-Sparer im Zweifel für Gläubiger sparen 40
Fiala/Schramm. Fehler und Fallen bei der Immobilienfinanzierung 41
Schattenfroh/Aschmann. Ausnahmen und Befreiungen beim Bauen 42

Steuern

Vorfälligkeitsentschädigung bei Einkünften aus V+V 43
Keine AfaA: Vermieter muss Substanzeinbuße oder Nutzungseinschränkung nachweisen 43
Keine Geschäftsveräußerung im Ganzen durch den Verkäufer als Zwischenmieter 44
Geschäftsveräußerung im Ganzen: Ferienwohnung 44
Abgeltungsteuer bei Verwandtendarlehen 45
Steuerbegünstigter Erwerb: Familienwohnheim 45

Bauen und Modernisieren

Schulz. Serie. Typische Baufehler und ihre Ursachen – 219: Badewanne vor dem Fenster 46



Unsere Nr. 1

Das **„Corbusierhaus“**, Architekturdenkmal mit 530 Wohnungen, war 1979 unser erster bedeutender Ankauf. Es folgten hunderte großer und kleiner Wohnanlagen.

Und was können Sie uns anbieten ?

Bendzko Immobilien

info@bendzko.de

Rechtsprechung

BGH, 12.11.2014 - VIII ZR 112/14 - Betriebskostenabrechnung auf Basis von Schätzwerten; formelle Wirksamkeit der Heizkostenabrechnung un- abhängig von Richtigkeit der Messwerte	49	AG Schwerin, 29.10.2014 - 16 C 283/12 - Umlage von Rauchwarnmeldern; Schätzung des Ver- brauches der Heizkörper wegen mieterseitigen Einbaus eines Heizkörpers in Einbauküche	59
BGH, 5.11.2014 - VIII ZR 257/13 - Einseitiges Leistungsbestimmungsrecht statt konkretem Umlageschlüssel für Abrechnung von Betriebskosten	50	AG Mitte, 19.11.2014 - 9 C 303/13 - Selbsthilfe des Vermieters zur Räumung eines nicht zu- gewiesenen Mieterkellers	60
BGH, 9.10.2014 - IX ZR 69/14 - Tilgungsbestimmung durch Insolvenzverwalter; Leis- tungsbestimmungsrecht	51	BGH, 10.10.2014 - V ZR 315/13 - Keine nachträgliche Belastung mit Kosten für Sonder- nutzungsflächen	63
BGH, 19.9.2014 - V ZR 269/13 - Verwendungsersatzansprüche des Untermieters gegen den Eigentümer als (Haupt-) Vermieter	53	BGH, 17.10.2014 - V ZR 9/14 - Mangelnde Zahlungsfähigkeit oder Alter des Woh- nungseigentümers kein Hinderungsgrund für Vornah- me dringlicher Instandsetzungsmaßnahmen; Schadens- ersatz bei unterbliebener Instandsetzung	66
OLG Celle, 24.11.2014 - 2 W 237/14 - Keine einstweilige Verfügung auf Räumung von Gewer- beraum (§ 940 a Abs. 2 ZPO)	54	<p>Mitteilungen des Verlages</p> <p>Zum Ende des vergangenen Jahres sind, nach dem Tod des bisherigen Mitgesellschafters RAuN Jürgen Kretzer-Moßner, dessen Gesellschaftsanteile entsprechend den Regelungen des Gesellschaftervertrages auf den weiteren Gesellschafter, Verleger Dieter Blümmel, übergegangen, der nunmehr Alleingesellschafter ist.</p> <p>Die redaktionelle Verantwortung für die Zeitschrift DAS GRUNDEIGENTUM übernimmt mit dieser Ausgabe Dr. Pascal Blümmel, der sich seit eineinhalb Jahren auf diese Aufgabe vorbereitet hat; Dieter Blümmel bleibt weiterhin Herausgeber der Zeitschrift.</p> <p>Der Preis für das Abonnement, der seit drei Jahren unverändert geblieben ist, steigt ab Januar um 8 € p. a. von 156 € auf 164 € jährlich; die Preiserhöhung gleicht lediglich die inflationsbedingten Preiserhöhungen aus, denen wir auch selbst ausgesetzt sind. Wir bitten unsere Leser um Verständnis für diese aus wirtschaftlichen Gründen unumgängliche Maßnahme.</p> <p><i>Grundeigentum-Verlag GmbH</i></p>	
KG, 31.3.2014 - 8 U 135/13 - Erweiterte Umlage von Betriebskosten	55		
OLG Düsseldorf, 27.3.2014 - I-10 W 33/14 - Einigungsgebühr des Gerichtsvollziehers neben Gebühr für zeitgleiche oder vorsorgliche Vermögensauskunft	56		
LG Berlin, 18.11.2014 - 67 S 360/14 - Fristlose Kündigung wegen unberechtigter Vermietung als Ferienwohnung	57		
LG Berlin, 7.5.2014 - 18 S 34/13 - Eigenbedarfskündigung und überhöhter Wohnraum- bedarf	58		
LG Lüneburg, 17.9.2014 - 6 S 92/13 - Umlage von Kosten des Müllmanagements auch ohne ausdrückliche Vereinbarung	58		

Dieses Heft enthält einen Beihefter der Firma **Marnach Hauswartung GmbH, Wilhelm-von-Siemens-Straße 23, 12277 Berlin.**

Mentzel Reparatur und Service GmbH
Heizung • Sanitär • Kundendienst



Planung – Ausführung – Wartung – Notdienst

Kolonnenstr. 33 - 10829 Berlin - Tel.: 030 787 97 40 - Fax 030 787 97 418 - info@mrs-berlin.de - www.mrs-berlin.de