

## Kommentar

*Kauder.* Wohnraum schaffen, Eigentum stärken 61

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 64

Rechtsprechung kompakt 65

## Namen und Nachrichten 66

## Rubriken

Aktuelle Daten 69

Impressum U 7

Stellenmarkt 96

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 112

Hausverwalter und Makler U 7

## Hintergrund

Deutscher Mieterbund legt Beratungs- und Prozess-Statistik 2015 vor: Betriebskostenabrechnung bleibt Stein des Anstoßes 71

Grünes Mietrecht und graue Fassaden: Der neueste Vorstoß zur Beseitigung der Wirtschaftlichkeit 72

## Fragen und Antworten

Bettwanzen: Wer zahlt die Entfernung? 74

Verordnete Mietobergrenzen: In Milieuschutzgebieten zulässig? 74

Untervermietung: Muss ich das gestatten? 74

Kein Balkon an der Klinkerfassade: Negativmerkmal nach Mietspiegel? 74

Mieterhöhung nach Mietspiegel: Gleichzeitig Modernisierungsumlage? 75

Gewerbemietvertrag: Nach 30 Jahren ungültig? 76

Nebenkosten im Gewerbe: Welche Abrechnungsfristen? 76

Einsicht in Abrechnungsunterlagen: Ehemann als Begleitung zulässig? 76

Reparatur durch Nachbarwohnung: Zugang in WEG sichern? 77

## Recht kurz kommentiert

Zahlung im Überweisungsverkehr: Die Miete muss bis zum 3. Werktag angewiesen – nicht eingegangen sein 78

Berechnung des Warmwasserverbrauchs: Für frühere Perioden analog der Formel in der Heizkostenverordnung 80

Sperrfrist nach Umwandlung: Maßgeblich ist die Rechtslage bei der Kündigung 81

Schadensträchtige Tricksereien beim Eigenbedarf: Vorkündigungen sind unzulässig 81

Geltung auch schon nach dem alten Recht: Widerruf von im Fernabsatz mit Verbrauchern abgeschlossenen Maklerverträgen 82

Carpordach 25 cm über Nachbargrenze: Bei Geringfügigkeit vom Nachbarn zu dulden 83

Nicht angebotene Alternativwohnung: Im Fall des Falles hätte der Mieter sie auch mieten müssen 84

Cerankochfeld wohnwerterhöhend: Der Austausch ist vom Mieter zu dulden 85

Bezahlen soll der Auftraggeber nach Treu und Glauben trotzdem: Keine Aufrechnung von Schwarzarbeit gegen Miete 85

Verfahrensrecht: Mitteilungspflicht des Gerichts nur bei unklarer Auslegung – Keine unmittelbare Beweiswürdigung notwendig 86

## Wohnungseigentum

Nach der Entziehung des Wohnungseigentums durch Zwangsversteigerung: Keine Überlassung der Wohnung an frühere Nutzer 87

## Recht und Praxis

*Brückner.* Nachforderungen verfallen – Vorauszahlungen nicht: Betriebskosten nicht rechtzeitig abgerechnet – dann kommt es auf Schadensbegrenzung an 88

## Bauen und Modernisieren

Barrierefreiheit – Nicht immer muss es ein großer Umbau sein: Sicher duschen auch mit Bewegungseinschränkungen 91

*Schulz.* Serie. Typische Baufehler und ihre Ursachen – 249: Badschäden [Teil 2]: Abdichtung im Türbereich 93

**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



## Rechtsprechung

BGH, 11.10.2016 - VIII ZR 300/15 - Vorratskündigung bei Eigenbedarf und vorgeschobener Eigenbedarf	97
BGH, 5.10.2016 - VIII ZR 222/15 - Rechtzeitigkeit der Mietzahlung im Überweisungsverkehr	99
BGH, 15.4.2016 - V ZR 42/15 - Erörterungspflicht des Gerichts nach Beweisaufnahme	101
BGH, 7.7.2016 - I ZR 30/15 - Widerruf von im Fernabsatz mit Verbrauchern geschlossenen Maklerverträgen; Fernkommunikationsmittel	103
LG Berlin, 1.12.2016 - 67 S 323/16 - Eingeschränkte Berufung auf Anbietepflicht von Alternativwohnungen nach Eigenbedarfskündigung	107
LG Berlin, 22.11.2016 - 63 S 97/16 - Kostenverteilung bei verbundenen Anlagen für Abrechnungszeiträume vor 2014; Kosten der Warmwasserversorgung	108
AG Charlottenburg, 17.8.2016 - 227 C 18/16 - Für Anwendung der Kündigungsschutzklausel-Verordnung Rechtslage zum Zeitpunkt der Kündigung maßgeblich	109
AG Brandenburg/Havel, 7.12.2016 - 31 C 160/14 - Duldungspflicht für geringfügigen Überbau	110
AG Neukölln, 19.12.2016 - 10 C 391/16 - Cerankochfeld statt Plattenherd als Bagatellmodernisierung	111

AG München, 21.10.2015 - 474 C 19302/15 - Schwarzarbeit anstatt Miete und ungerechtfertigte Bereicherung	113
BGH, 18.11.2016 - V ZR 221/15 - Pflichtverletzung des Erwerbers eines entzogenen Wohnungseigentums bei weiterer Besitzüberlassung an ehemaligen Eigentümer	113



**GEV-Datenbank**

**DoReMi**

Abonnieren Sie jetzt den Zugang zu unserer

**GEV-Datenbank DoReMi**

(<http://premium.grundeigentum-verlag.de>)

**für nur 5€** im Monat (inkl. 19% MwSt.). Dort finden Sie zur Zeit rund 20.400 Urteile – überwiegend auch kommentierte – und 138 Gesetze und Verordnungen (von „AFWoG – Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen“ bis „ZwVwV – Zwangsverwalterverordnung“), die zeitnah aktualisiert werden.

Für die Suche geben Sie ein Stichwort ein, oder Sie suchen gezielt nach Gericht, Aktenzeichen etc.

Unter „Mein GEV“ können Sie Ihre eingegebenen Daten einsehen, ändern und ggf. ein neues Passwort erstellen.

Nutzen Sie schon unsere Online-Formulare unter **FormularWeb**? Sie können die Formulare am Bildschirm ausfüllen, speichern, als pdf-Datei versenden, Musterformulare speichern etc. Für Modernisierungsankündigungen gibt es ein individuelles Formular (die Seitenzahl passt sich der Anzahl der anzukündigenden Maßnahmen an).

Dieses Heft enthält eine Beilage der **Berliner Stadtreinigungsbetriebe**, Ringbahnstraße 96, 12103 Berlin.  
Die Ausbildungsbeilage entfällt im Januar, weiter geht's in GE 4/17.

**Wir erhalten Werte.**



**KUPERION®**  
Grundstücksgesellschaft mbH  
Bismarckstraße 80  
10627 Berlin (Charlottenburg)  
Telefon (030) 323 18 14  
Telefax (030) 323 27 04