

## Kommentar

*Blümmel.* Eiszeit: Halali auf Sündenböcke 217

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 220  
 Rechtsprechung kompakt 221

## Namen und Nachrichten 222

## Rubriken

Aktuelle Daten 225  
 Leserbrief 258  
 Bücher 259  
 Impressum 260  
 Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 274  
 Hausverwalter und Makler 280

## Hintergrund

Berliner „Kinderlärm-Gesetz“ 227  
 Rechtsprechung zu Kinderlärm 227  
 Liegenschaftsfonds: Mehr Verkäufe, weniger Umsatz 228  
 Novellierung der Berliner Bauordnung geplant 228  
 Straßenausbaubeitrag 229  
 Inspektion von Dunstabzugshauben 229  
 Durchführung vorgeschriebener Energiesparmaßnahmen wird stärker überwacht 230

## Fragen und Antworten

Schornsteinversottung: Wer trägt die Kosten? 231  
 Kaltwasserzähler: Wer zahlt Austausch? 231  
 Wohnungsausstattung: Herd und Spüle zwingend? 231  
 Mietnomade: Haftbefehl erwirken? 231  
 Modernisierung: Mieterhöhung erst nach Zahlung? 232  
 Schönheitsreparaturen: Klausel unwirksam? 232

## Recht kurz kommentiert

Verwaltungskosten: Bei Gewerberaum abwälzbar 233  
 Unwirksamkeit einer Fachhandwerkerklausel 233  
 Anfertigung von Fotografien bei Belegeinsicht 234  
 Umfang der Streupflicht in Genossenschaftswohnanlage mit Pflegebedürftigen 234  
 Mietspiegel: Fehlender Balkon und Badverfließung 235

Inkongruenz bei Pfändung von Mietforderungen 235  
 Umstellung von Ofenheizung auf Fernwärme 236  
 Auslandszuständigkeit des Kammergerichts 236  
 Protokollurteil: Alle Richter müssen unterschreiben 236  
 Grenzüberbau und störende Lichtquellen 237  
 Dingliche Wohnberechtigung: Keine Vorschusspflicht für Betriebskosten ohne Vereinbarung 238  
 Mieterhöhung und „gemischte“ Einbauten 238  
 Hilfsweise Mieterhöhung als zulässige Rechtsbedingung 238  
 Anwaltskosten: Nicht bei vorschnellem Auftrag 239  
 „Berliner Räumung“: Bruder wollte gepfändete Sachen zurück 240  
 Vereinbarung der Heizfläche: Bei wesentlicher Abweichung nicht maßgeblich 240  
 Mangelhafter Winterdienst: Keine Minderung ohne Frist zur Nacherfüllung? 241  
 Vollmachtzweifel: Zurückweisung einer Kündigung 242  
 „Sozialadäquater“ Lärm von Nachbarn 243  
 Sanierungsausgleichsabgabe nach „Zielbaum“ 244  
 Nichtiger Kaufvertrag über „Schrottimobilie“ unterhalb der Wuchergrenze 245  
 Hartz IV: Unzulässige Heizkostenpauschale 245  
 Rückforderung der Vorauszahlung und Aufrechnung 246  
 Betriebskosten: Mieter trägt Beweis für Unrichtigkeit 246

## Recht und Praxis

*Kroll.* Mietspiegel und Wohnflächendifferenz: Welches Rasterfeld ist einschlägig? 247

## Wohnungseigentum

*Gansel/Gängel.* Wohnungseigentümer haben Anspruch auf Vermietung ihrer Wohnung an Touristen 249  
 WEG-Beschlussanfechtung: Anschlussrechtsmittel trotz Versäumung der eigenen Rechtsmittelfrist 253

## Energie

Nauener Wohnungsbaugenossenschaft modernisiert energetisch warmmietenneutral 254

## Bauen und Modernisieren

*Schulz.* Serie. Typische Baufehler und ihre Ursachen – 141: Geruchsbelästigung durch Terrasse 256

## Azubis 257

Sanierung  
Beratung

Haustechnik  
Planung

Ausführung

# VESTER + NIEMANN GGH 3H

**GAS • WASSER • HEIZUNG • ALTBAUSANIERUNG**

**Babelsberger Straße 12 • 10715 Berlin (Wilmersdorf)**

**Telefon 8 53 26 25 Fax 8 53 43 25**

## Rechtsprechung

BGH, 9.12.2009 - XII ZR 109/08 - 261  
 Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung

BGH, 25.11.2009 - VIII ZR 235/08 - 263  
 Direktabrechnung für Wasser; konkludenter Abschluss eines Fernwärmevertrages durch Inanspruchnahme der Leistung; Realofferte; Wärmecontracting

BGH, 9.12.2009 - VIII ZR 177/07 - 264  
 Formelle Anforderungen an Protokollurteil

BGH, 10.12.2009 - V ZB 115/09 - 265  
 Beschwerdewert für Nachbarklage; Grenzüberbau

BGH, 17.9.2009 - IX ZR 106/08 - 265  
 Inkongruente Sicherung bei Pfändung künftiger Mietsforderungen

KG, 3.8.2009 - 12 U 96/09 - 267  
 Keine Vollmacht eines Mitarbeiters der Hausverwaltung bei Kündigung

OLG Düsseldorf, 28.4.2009 - I-24 U 9/09 - (rk.) 269  
 Vorschnelle Beauftragung eines Rechtsanwalts als überwiegendes Mitverschulden

LG Berlin, 29.10.2009 - 67 S 236/09 - 271  
 Zulässiges Mieterhöhungsverlangen unter einer Rechtsbedingung

LG München I, 30.9.2009 - 15 S 6274/09 - 271  
 Unwirksame Fachhandwerkerklausel für Schönheitsreparaturen

LG Berlin, 11.12.2009 - 65 S 182/09 - 271  
 Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel; Mieterhöhung; fehlender Balkon; Badverfliesung; Instandhaltungszustand

LG Berlin, 11.12.2009 - 63 S 275/09 - 272  
 Verkehrssicherungspflicht; Winterdienst in Anlage mit älteren Mietern

LG Berlin, 23.10.2009 - 63 S 77/09 - 272  
 Betriebskostenvorschuss bei dinglicher Wohnberechtigung

LG Berlin, 31.7.2009 - 63 S 60/08 - 273  
 Mieterhöhungsverlangen mit Mietspiegel bei Mietereinbauten

AG Mitte, 17.12.2009 - 27 C 185/09 - 273  
 Eigentumsvermutung für Besitzer auch bei Vermieterpfandrecht

AG Schöneberg, 4.11.2009 - 7a C 237/09 - 275  
 Nacherfüllungsfrist bei mangelhaftem Winterdienst; Schneeabseitung

AG München, 21.9.2009 - 412 C 34593/08 - 275  
 Fertigung von Fotografien anlässlich Belegensicht

AG Spandau, 19.1.2010 - 11 C 217/09 - 277  
 Änderung der vertraglich vereinbarten beheizten Fläche bei wesentlicher Abweichung

BGH, 10.12.2009 - V ZB 151/09 - 277  
 Anschlussbeschwerde im Beschlussanfechtungsverfahren; Fristversäumung für Berufung und unselbständige Anschlussberufung



**Deutsches Miet- und Wohnrecht 2009**  
 mit umfangreichem Sonderteil Berlin-Brandenburg

Herausgeber: Dieter Blümmel, RA Jürgen Kretzer-Moßner, RA Malte Monjé.  
 DIN A5, Paperback, 45 Euro.  
 ISBN 978-3-937919-32-4.

Bestellungen unter:  
 ☎ 030/41 47 69-11



**Neue Öffnungszeiten**  
 Unser Ladengeschäft in der Potsdamer Straße 143, Berlin-Schöneberg, ist ab sofort montags bis donnerstags von 8 bis 17 Uhr, freitags von 8 bis 15 Uhr für Sie geöffnet.  
 Kostenlose Kundenparkplätze gibt es auf dem Hof.

Das Heft enthält einen Anzeigenbeihänger des **IVD Immobilienverband Deutschland, Region Berlin-Brandenburg e. V.**, Kurfürstendamm 102, 10711 Berlin, eine Anzeigenbeilage der **Landesinnung für das Maler- und Lackiererhandwerk Berlin-Brandenburg**, Wuthenowstraße 1, 12169 Berlin, und das **Stichwortverzeichnis 2009**.

**Heizungsanlagen – Brennerservice – Tankbau – Tankschutz**

# ROSSOLL-FEUERUNG

ÖL GAS

**Funk-Kundendienst für alle Brenner-Fabrikate**

12169 Berlin-Steglitz · Südendstraße 31-33

☎ 7 90 90 90 ☎ 7 90 90 90