

## Kommentar

Otremba. Hoch hinaus 201

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 204  
 Rechtsprechung kompakt 205

## Namen und Nachrichten 206

## Rubriken

Aktuelle Daten 209  
 Bücher 243  
 Impressum 244  
 Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 258  
 Hausverwalter und Makler U 15

## Hintergrund

Quotenabgeltung generell und Renovierungsklauseln bei unrenovierter Übergabe bald unwirksam? 211  
 Hartz IV: Direktzahlungen der Miete durch JobCenter 212  
 Energetische Modernisierung „neu denken“ 213

## Fragen und Antworten

Übernahme WEG-Verwaltung: Anspruch auf welche Unterlagen? 214  
 Mobilfunkantenne: Nur mit Mietermehrheit? 214

## Recht kurz kommentiert

Mieterhöhungsverlangen: Berücksichtigung der Kapazitätsgrenze von 15 % 215  
 Mietmangel in der Gewerbemiete: Nicht regulierbare Heizungs- und Belüftungsanlage 216  
 Unwirksame Klausel: Mieter kann laufende Schönheitsreparaturen in neutralen Farben verlangen 217  
 Fristlose Kündigung: Mit Betonsäge Ausschnitt der Wohnungstür vergrößert 217  
 Unberechtigte Untervermietung: Vermietung als „Hotel“ berechtigt nicht zur Überlassung an Asylbewerber 218  
 Heimvertrag: Abgrenzung zum Mietvertrag 218  
 Nutzungsentschädigung: Nichterfüllung der Rückbauverpflichtung 219  
 Kündigung möglich: Unbeschränkte Untervermietungs-erlaubnis umfasst nicht Vermietung an Touristen 220

Erhöhung zwischen zwei Stichtagen: Welcher Mietspiegel ist maßgebend? 221  
 Nicht im Grundbuch des überbauten Grundstücks: Eintragung des Verzichts auf Überbaurente 221  
 Unwirksame Klausel über Schönheitsreparaturen? Vorgeschriebene Verwendung von ölhaltigen Farben anstelle wasserlöslicher Farben für Holzanstrich 222  
 Fristlose und fristgerechte Kündigung: Räumungsanspruch trotz späterer Zahlung 223  
 Sicherungsanordnung zur Vermeidung langwieriger Räumungsprozesse: Nur für Ansprüche nach Rechtshängigkeit 223

## Recht und Praxis

*Schmid.* Dauerthema Untermiete: Aktuelles zur Gebrauchsüberlassung der Mietsache an Dritte 224  
*Dittert/Schulz.* Der Schutz des Erwerbers vor Überraschungen hat immer noch Priorität: Können Schriftformheilungsklauseln wirklich retten? 228  
*Zirngast.* Wer haftet: Eigentümer, Winterdienst-Unternehmen, Gemeinde, Mieter? Streupflicht und Schadensersatz 232

## Wohnungseigentum

Nichtiger Beschluss bei nicht hinreichender Beschreibung der baulichen Veränderung 234  
 Kamera-Attrappe 235  
 Instandhaltungspflichten bei den Fenstern 235

## Steuern

*Beck:* BMF-Schreiben vom 10. Januar 2014 zu § 35 a EStG: Finanzverwaltung aktualisiert ihre Auffassung zu den haushaltsnahen Dienst- und Handwerkerleistungen 236

## Ausbildung und Karriere

Zum ersten Mal bildet die GEWO BAG derzeit zum Veranstaaltungskaufmann aus 238

## Bauen und Modernisieren

Handlungsleitfaden für Vermieter: Das Märchen der Mietminderung wegen Schimmelpilz 240  
*Schulz.* Serie. Typische Baufehler und ihre Ursachen – 202: Balkontüren – Sichtbleche 242

## 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, 22.1.2014 - VIII ZR 352/12 - Grund- und Quotenklausel bei unrenovierter Wohnung unwirksam?	245	LG Berlin, 10.12.2013 - 63 S 161/13 - Angriff auf Qualifikation des Berliner Mietspiegels 2011; Berechnung der Kappungsgrenze unter Beachtung der Berliner Kappungsgrenzen-VO; zeitlicher Geltungsbereich der gesenkten Kappungsgrenze	255
BGH, 18.12.2013 - XII ZR 80/12 - Wirtschaftlichkeitsgebot gibt auch in der Gewerberaummieta dem Mieter keinen Anspruch auf Modernisierungsmaßnahmen (hier: Ersatz einer „Schrottheizung“)	245	AG Lichtenberg, 19.12.2013 - 17 C 33/13 - Nachträgliche Zahlung bei fristgerechter Kündigung; Zahlungsverzug bei Direktüberweisung der Miete durch JobCenter; „milderes Licht“	256
BGH, 8.1.2014 - VIII ZR 210/13 - Einschränkungslos erteilte Erlaubnis zur Untervermietung umfasst nicht Überlassung an Touristen	248	AG Mitte, 26.9.2013 - 6 C 68/13 - Baulicher Eingriff des Mieters in die Gebäudestatik als Kündigungsgrund (hier: Betonsägearbeiten im Plattenbau)	257
BGH, 12.12.2013 - V ZB 120/13 - Verzicht auf Überbaurente nicht eintragungsfähig; Grundbucheintragung	249	AG Langenfeld, 3.6.2013 - 25 C 113/13 - Voraussetzungen der Sicherungsanordnung	257
BGH, 26.9.2013 - IX ZR 3/13 - Höhe der Betreuungspauschale maßgebend für die Abgrenzung von Heimvertrag und Mietvertrag	250	BGH, 22.11.2013 - V ZR 46/13 - Instandsetzungspflicht des Sondereigentümers bzgl. der Fenster	258
Brdbg. OLG, 20.6.2013 - 6 U 19/13 - Untersagung einer unzulässigen Untervermietung bei Nutzung von zu Hotelbetrieb überlassenen Räumen als Fremden- oder Asylantenheim	251	LG Frankfurt a. M., 11.11.2013 - 2-13 S 24/13 - Zulässige Videoüberwachung durch Kameraattrappe in Wohnungseigentumsanlage	259
Brdbg. OLG, 16.7.2013 - 6 U 11/12 - Nutzungsentschädigung bzw. Schadensersatz bei nicht vollständiger Räumung (nicht erfüllte Rückbaupflicht)	252	LG Berlin, 5.5.2013 - 55 S 52/12 WEG - Bestimmtheit und Darlegung eines Beschlusses zu baulichen Veränderungen (hier: Verlegung eines Müllstandortes); Ermessensspielraum des Gerichts bei Beschlussersetzung	261
LG Berlin, 19.11.2013 - 67 S 372/13 - Anstrich in hellblau bei Verpflichtung des Vermieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen als Schikane	253		
LG Berlin, 20.12.2013 - 63 S 216/13 - Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturen-Klausel mit Verbot der Verwendung wasserlöslicher Farben	253		
LG Berlin, 17.1.2014 - 65 S 334/13 - Maßgeblicher Mietspiegel bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete in der Mitte zwischen zwei Erhebungszeitpunkten und Stichtagsdifferenz	254		



**GEV-Formulare am Bildschirm ausfüllen, speichern, drucken, können Sie hier:**

**FormularWeb**  
<http://premium.grundeigentum-verlag.de>

**Ratiofil**  
[www.ratiofill.de](http://www.ratiofill.de)



Schornsteinsanierungs-Technik GmbH  
 Stellmacherweg 24 · 12351 Berlin

## Schornsteinsanierung

Einsatzrohre und Abgasleitungen aus Edelstahl oder Kunststoff. Sagen Sie uns die Höhe Ihres Schornsteins, wir nennen Ihnen die Kosten für die Einbringung des Rohres.  
**Telefon 621 12 67 / 68 Fax 621 23 20**