

## Kommentar

Otremba. Auch Spaß gehabt? 353

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 356  
 Rechtsprechung kompakt 357

## Namen und Nachrichten 358

## Rubriken

Aktuelle Daten 361  
 Impressum 404  
 Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 418  
 Hausverwalter und Makler 424

## Hintergrund

Berliner Wohnungsmarkt: Angebotsmieten durchschnittlich um 4,5 % auf 5,85 €/m<sup>2</sup> gestiegen 362  
 Wasserbetriebe erhöhen Preise zum 1. April 2010 366

## Fragen und Antworten

Gewerbliche Nutzung zu Recht abgelehnt? 368  
 Betriebskosten: Wie viel Zeit für Mietereinwände? 369  
 Balkonträgererneuerung: Ohne Zusatzisolierung? 369  
 Mietentwicklung: Was geschah seit 1985? 370  
 Vertretung in WEG: Verwalter ausgeschlossen? 370  
 Modernisierungszuschlag: Bei Gewerbe ab wann? 370  
 Eckabstumpfung: Muss ich streuen? 371

## Recht kurz kommentiert

Eigenbedarfskündigung für die Nichte 372  
 Mieterhöhung und behebbare Mängel 373  
 Abrechnungsfrist bei Gewerberaum: Im Prinzip ein Jahr – aber kein Ausschluss von Nachforderungen 373  
 Videokamera nicht einmal als Attrappe zulässig 374  
 Keine Erläuterung unterschiedlicher Flächen 375  
 Abrechnung mal mit und mal ohne „Vorwegabzüge“ 376  
 Mangel der Mietsache: Bei einverständlicher Mietminderung kein Zurückbehaltungsrecht 376  
 Schönheitsreparaturen: Immer neue Varianten des Farbdiktats „Weiß“ 377  
 Konkurrenzschutz: Bäckerbrötchen gegen Fast-Food 377

Vertragskorrektur durch Telefax: und Schriftform 377  
 Anspruch gegen Bürgen zeitgleich mit Miete fällig 378  
 Lärmbelästigung und Balkongrill 379  
 Gartenpflege: Keine Umlage bei Nutzung durch Vermieter 379  
 Gebührenstreitwert: Wenn der Mieter sein Recht auf Mietminderung gerichtlich feststellen lässt 380  
 Mietvertragsabschluss durch nicht Vertretungsberechtigte 380  
 Modernisierungsmaßnahmen: Konkrete Ankündigung erforderlich 380  
 Anbau eines zweiten Balkons 380  
 Verkauf von Forderungen durch Sparkassen 381

## Recht und Praxis

Nicklass. Kleinreparaturklausel: Höchstbeträge je Einzelfall und Jahr – klare Linien fehlen bislang 382  
 Bieber/Blümmel. Kein Entkommen mehr: Falschparker kann man zur Kasse bitten 385  
 Neues Erbrecht seit 1. Januar 2010: Modernisiert wird vor allem das Pflichtteilsrecht 387  
 Finger. Zur ortsüblichen und angemessenen Höhe der Maklerprovision im Jahr 2005 für Baugrundstücke 388

## Wohnungseigentum

Keine gesamtschuldnerische Haftung einzelner Wohnungseigentümer für Wasserkosten 389  
 Vorrechte für Hausgeldforderungen nach § 10 ZVG: Ablösung durch nachrangige Gläubiger 390  
 Erzwungene Veräußerung von Wohnungseigentum: Kein Anspruch bei provozierten Pflichtverletzungen 390  
 WEG haftet für Heizkosten eines insolventen Voreigentümers 391

## Energie

SolarXXL: Hewaldstraße 3 392

## Bauen und Modernisieren

Weiss. Ein Blick in die aktuelle Graffiti-Forschung 394  
 Laubisch. Künstlerische Fassadengestaltung als Prävention gegen Schmierereien 396  
 Fassadenkunst: Die größte Volière der Stadt 399  
 Neuhaus. Gemalter Stuck auf kahlen Fassaden 400  
 Nanotechnologie für Fassaden 403

Sanierung  
Beratung

Haustechnik  
Planung

Ausführung

# VESTER + NIEMANN GR 3H

**GAS • WASSER • HEIZUNG • ALTBAUSANIERUNG**

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

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

## Rechtsprechung

BGH, 20.1.2010 - VIII ZR 50/09 - Schönheitsreparaturen: Neue Variante beim Farbdiktat „Weiß“	405	AG Hamburg, 29.7.2009 - 40b C 42/09 - Modernisierung durch Anbau eines weiteren Balkons; Härteeinwand des Mieters; allgemein üblicher Zustand; unzumutbare finanzielle Härte; verbleibendes Haushaltseinkommen als Härtemaßstab	415
BGH, 27.1.2010 - XII ZR 22/07 - Betriebskostenabrechnungsfrist bei Gewerberaum keine Ausschlussfrist; Nachforderungen	406	AG Köpenick, 22.12.2009 - 9 C 49/09 - Anforderungen an das Ankündigungsschreiben von Modernisierungsmaßnahmen; Einbau einer Zentralheizung mit Warmwasserbereitung; konkrete und detaillierte Beschreibung der Maßnahme erforderlich; Auswirkungen der Modernisierung auf Möblierung des Mieters	415
BGH, 27.1.2010 - VIII ZR 159/09 - Nichten und Neffen als Familienangehörige und Kündigung wegen Eigenbedarfs	408	AG Wedding, 22.1.2010 - 15a C 258/09 - Zurückbehaltungsrecht bei einverständlicher Reduzierung der Miete wegen eines Mangels; fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs; Schimmelbefall; Gebrauchstauglichkeit	416
OLG Düsseldorf, 5.11.2009 - I-24 U 12/09 - Fälligkeit der Mietbürgschaft mit gesicherter Forderung – keine Abhängigkeit von Leistungsaufforderung	410	AG Tempelhof-Kreuzberg, 6.1.2009 - 12 C 155/08 - Anspruch auf Entfernung auch einer Videokamera-Attrappe	416
KG, 30.11.2009 - 12 U 23/09 - Vertragsunterzeichnung durch nicht Vertretungsberechtigten und Genehmigung des schwebend unwirksamen Vertrages durch Umsetzung	411	AG Mitte, 7.1.2010 - 25 C 159/09 - Fristlose Kündigung wegen Lärmbelästigung nur nach Abmahnung; Lärmprotokoll; Störung der Hausgemeinschaft; Grillen auf dem Balkon; Anforderungen an Kündigungsbegründung	417
OLG Düsseldorf, 9.11.2009 - I-24 U 61/09 - Kein vertragsimmanenter Konkurrenzschutz für Bäckerei gegen Fast-Food-Kette (hier: „Subway“)	411	BGH, 22.1.2010 - V ZR 75/09 - Kein Anspruch auf Veräußerung des Wohnungseigentums bei wechselseitigen und provozierten Pflichtverletzungen	417
KG, 14.12.2009 - 12 U 13/09 - Abänderung der Schriftformklausel und Ersetzung durch Telefax; Vereinbarung über Änderung der Miete; Wahrung der Schriftform	412	BGH, 20.1.2010 - VIII ZR 329/08 - Keine gesamtschuldnerische Haftung des einzelnen Wohnungseigentümers für Vertrag mit dem Verband der Wohnungseigentümer; Wasserkosten; Abwasserkosten	419
LG Berlin, 18.2.2010 - 67 S 409/09 - Keine Umlage von Betriebskosten für vom Vermieter allein genutzten Garten	412	BGH, 4.2.2010 - V ZB 129/09 - Bevorrechtigte Zuordnung von Hausgeldforderungen in der Zwangsversteigerung von Wohneigentum; Wohngeld; Ablösung von Forderungen; kein doppeltes Vorrrecht im selben Verfahren	421
LG Berlin, 5.2.2010 - 65 T 138/09 - Gebührenstreitwert für Klage auf Feststellung der Minderungsberechtigung	413		
LG Berlin, 19.1.2010 - 63 S 234/09 - Notwendige Angabe des Vorwegabzuges für Gewerbe; Anforderungen an Betriebskostenabrechnung; bereinigter Anteil der Gesamtkosten	413		
LG Berlin, 19.1.2010 - 63 S 249/09 - Orientierungsmerkmale: Terrazzofußboden, Einbauschränk, Abstellraum, Gemeinschaftswaschküche in fußläufiger Entfernung (50 m) außerhalb des Hauses; behebbare Mängel	414		
LG Berlin, 15.9.2009 - 63 S 24/09 - Erläuterung des Flächenmaßstabs; Flächenmaßstab in Betriebskostenabrechnung; Vorwegabzug; Mietereinwendungen; gemischte Kosten; materielle und formelle Richtigkeit einer Abrechnung; unterschiedliche Flächenangaben; Kosten des Hauswerts	414		

Diesem Heft liegen Datenerhebungsbögen des Haus & Grundeigentümergevereins Potsdam und Umgebung e. V., Bertha-von-Suttner-Strasse 10, 14469 Potsdam, für den Potsdamer Mietspiegel 2010 bei.

**Wir erhalten Werte.**

