

Kommentar

P. Blümmel. Die neue „Raucherecke“ hat Kündigungspotential 461

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 464
 Rechtsprechung kompakt 465

Namen und Nachrichten

466

Rubriken

Aktuelle Daten 469
 Impressum 492
 Stellenmarkt 492
 Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 504
 Hausverwalter und Makler U 39

Hintergrund

Zweckentfremdung: So wird in Berlin der Ersatzneubau systematisch verhindert: Viele Berliner Bezirke wenden die vom OVG für rechtswidrig erklärte Mietobergrenze weiter an 471

Offenkundigkeit der Funktionslosigkeit des übergeleiteten Baunutzungsplans: Dachausbau in vier Berliner Bezirken wieder möglich – Bundesverwaltungsgericht kippt OVG-Entscheidung 472

Energetische Sanierung in Berlin: „Sozialgerechte“ Förderung: Kaum gefragt 473

Breitbandausbau mit Glasfasern bis in die Wohnungen: Drum prüfe, wer sich ewig bindet – Angebote der verschiedenen Anbieter unter die Lupe nehmen! 473

Fragen und Antworten

Ignorieren der Mieterhöhung: Was ist zu tun? 475

Recht kurz kommentiert

Beweislast für mieterseitiges Verschulden: Neue Runde LG Berlin gegen BGH: Verhaltensbedingte Kündigung wegen antisemitischer Beleidigung des Vermieters 476

Keine Rechtskraft für später fällig werdende Staffeln: Unbeschränkte Feststellungsklage bei einer gegen die Mietpreisbremse verstoßenden Staffelmiete 477

Ab wann liegt eine Gesundheitsgefährdung vor? Umstritten: Wann ist der Mieter bei Legionellenbefall des Trinkwassers zu einer Mietminderung berechtigt? 478

Unterer Grenzwert eingehalten: Keine Mietminderung bei nur geringfügigem Legionellenbefall 478

Räumung als Gefahr für Leib und Leben: Strategische Selbstmorddrohung zu berücksichtigen 479

Auch wenn Kiffen jetzt erlaubt ist: Kündigung wegen Cannabiskonsums 480

Unterbliebene Anschlussförderung: Keine Anwendung der Mietpreisbremse bei Kooperationsvertrag 481

Inkassodienstleister: Standardisierte Rüge ist unzulänglich 481

Trotz BGH klappt es nicht immer: Keine Erlaubnis zur Untervermietung für Einzimmerwohnung 481

Aufwendiges Wohnumfeld: Ein paar Sträucher + Ruhebänke – zu wenig 482

Besonderer gärtnerischer und/oder architektonischer Aufwand erforderlich? Mietspiegel: Aufwendig gestaltetes Wohnumfeld 482

„Berliner Mischung“: In der Wohnung als Anwalt arbeiten – das geht! Kündigung: BGH bejaht berechtigtes Interesse bei beabsichtigter Wohn- und freiberuflicher Nutzung 483

Recht und Praxis

Kissel. Strategien zur Vermeidung von Mieteransprüchen bei Legionellenbefall: Wann darf der Mieter die Miete mindern? 484

Daniel. Zugleich ein Ausblick auf den Entwurf des Vierten Bürokratienteilungsgesetzes: Einhaltung der Schriftform durch Übersendung eines eingescannten Mietvertrages per eMail 486

Bauen und Modernisieren

Schulz. Serie: Typische Baufehler und ihre Ursachen (306): Fußbodeneinläufe „Wartung“ 491


Die vollste Zufriedenheit unserer Kunden ist und bleibt oberstes Ziel im Hause WALTER LOLL

Mit unserer Erfahrung aus 70 Jahren Verwaltung von Miethäusern und Gewerbeobjekten ist es für uns Verpflichtung, stets auf dem neuesten Stand zu sein. Somit bewahren wir unseren Vorsprung an Wissen und Kompetenz in Berlin!



Eberhard u. Gabriele Rick
u. Thomas Schlaak (Mitte)

Überzeugen Sie sich von unserer Leistungsfähigkeit. Wir besprechen
gerne Ihre Wünsche für eine seriöse Haus- und Grundbesitzverwaltung.



KNESEBECKSTRASSE 30 - 10623 BERLIN - TEL. 030-88 57 37-0 - FAX 88 57 37 99
 info@walter-loll.de - www.walter-loll.de

Rechtsprechung

BGH, 10.4.2024 - VIII ZR 114/22 - Prüfung einer nicht zu rechtfertigenden Härte; Räumung; Suizidgefahr	493
BGH, 10.4.2024 - VIII ZR 286/22 - Berechtigtes Kündigungsinteresse bei beabsichtigter Wohn- und freiberuflicher Nutzung; Wirksamkeitsvoraussetzungen für eine ordentliche Kündigung (hier wegen Betriebsbedarf)	497
LG Berlin II, 16.4.2024 - 67 S 39/24 - Unzulängliches standardisiertes Rügeschreiben eines Inkassodienstleisters	500
LG Berlin II, 5.3.2024 - 67 S 179/23 - Beweislast für mieterseitiges Verschulden; verhaltensbedingte Kündigung (hier: wegen antisemitischer und sonstiger Beleidigungen des Vermieters)	501
LG Berlin II, 25.4.2024 - 67 S 27/24 - Unbeschränkte Feststellungsklage bei gegen Mietpreisbremse verstoßende Staffelmiete	503
LG Berlin II, 27.3.2024 - 66 S 213/23 - Unterbliebene Anschlussförderung; keine Anwendung der Mietpreisbremse	503
AG Langen, 27.3.2024 - 55 C 72/23 - Mietminderung durch Legionellenbefall	505
AG Dresden, 16.2.2023 - 143 C 2593/22 - Mietminderung bei Legionellenbefall des Trinkwassers	505
AG Schöneberg, 11.4.2024 - 105 C 226/23 - Aufwendig gestaltetes Wohnumfeld	507
AG Köpenick, 29.4.2024 - 5 C 126/23 - Aufwendig gestaltetes Wohnumfeld	507
AG Brandenburg a.d.H., 30.4.2024 - 30 C 196/23 - Kündigung wegen ausufernden Cannabiskonsums	508

In eigener Sache

Noch einmal unser Vorschlag, dass Sie sich unsere **Rechnungen per eMail** senden lassen. Das spart nicht nur Zeit und Geld, sondern vor allem Papier und Kapazitäten bei der Post.

Auch das **Digital-Abonnement** ist eine Möglichkeit, diese Einsparungen umzusetzen. Und Sie können das Heft ungefähr eine Woche früher lesen, als die gedruckte Ausgabe bei Ihnen ankommt.

Pro Digital-Abonnement können 3 Personen die Hefte auf Computer, Tablet oder Handy lesen.

Zur Zeit nutzen bereits **947 Abonnenten** die Möglichkeit, sich das Heft digital anzuschauen.

Beides können Sie problemlos auf den Weg bringen. Rufen Sie uns einfach an: 030/414769-0

Und wenn Sie bei dem gedruckten Exemplar bleiben wollen, beachten Sie bitte Folgendes:

Bei **Nachsendeaufträgen**, die Sie der Deutschen Post erteilen, **sendet die Post keine Zeitschriften nach**. Sie werden einfach vernichtet. Im günstigsten Fall (der ist leider eher selten) teilt uns die Post mit, dass ein Abonnent verzogen ist, und nennt auch gleich die neue Anschrift. Überwiegend wird uns jedoch nur mitgeteilt, dass der Empfänger unter der angegebenen Anschrift nicht zu ermitteln ist. Verfügen wir dann weder über Telefonnummer noch eMail-Adresse, können wir nichts machen – noch nicht mal das Abonnement gutschreiben. Die nicht zustellfähigen Hefte werden aufgrund unserer Vereinbarung mit der Post auch nicht zurückgesendet, sie werden vernichtet. Wenn Sie sich also nach einem Umzug erst nach Monaten bei uns melden und reklamieren, keine Hefte mehr bekommen zu haben, können wir unter Umständen nicht mal mehr nachliefern, denn unsere Lagerkapazitäten sind begrenzt. Das betrifft selbstverständlich auch zeitlich begrenzte Nachsendeaufträge.

Um die reibungslose Zustellung Ihres Abonnements zu gewährleisten, ist also jedwede Art der Adressänderung dem Verlag unverzüglich mitzuteilen. Wir haben einen Vorlauf von ca. 7 Werktagen für die Änderungsmitteilung, d. h. erst danach kann eine andere Anschrift berücksichtigt werden.

Ihr Grundeigentum-Verlag

Die Informationsseiten **Haus & Grund Plus** finden Sie

- in der Print-Ausgabe in der Mitte und
- in der digitalen Ausgabe am Ende des Heftes.

Wir erhalten Werte.



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