

## Kommentar

*P. Blümmel.* Über den Tellerrand 669

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 672

Rechtsprechung kompakt 673

## Namen und Nachrichten 674

## Rubriken

Aktuelle Daten 677

Bücher 715

Impressum 716

Stellenmarkt 716

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 728

Hausverwalter und Makler U 43

## Hintergrund

Mieterverein startet seine Aktion Mietpreisüberprüfung: Ab 1. Juni 2015 wird in Berlin noch stärker gebremst 679

Neuer Vorschlag für die Erstellung von Mietspiegeln: Wissenschaftler rein, Verbandsfunktionäre raus! 679

Einstweilige Anordnung gegen „Bestellerprinzip“ bei Wohnraummietverträgen abgelehnt 680

Mieterhöhungserklärungen: Widersinn muss leider sein – aus Vorsicht 681

Einbruchsprävention wird künftig stärker gefördert 682

Qualifizierter Mietspiegel aus wissenschaftlicher Sicht: Nur im Rahmen einer Vollerhebung möglich? 682

## Fragen und Antworten

Defektes Einfahrtstor: Müssen nur Nutzer zahlen? 683

Ladestation in WEG: Müssen Vorreiter nachzahlen? 683

Betriebskostenaufteilung: Sind Zinsen umlegbar? 683

Kanalisationsanschluss: Wer haftet für Schäden? 684

WEG: Verwalterhonorar bei Zusammenlegung? 684

Stimmrecht für Stellplätze im Sondereigentum? 685

## Recht kurz kommentiert

Vermieter bebaut Brache auf dem Nachbargrundstück: Mietminderung wegen Bauarbeiten? 686

Willkürliche Aufteilung: Verfassungsbeschwerde hilft auch gegen Kostenentscheidung 686

Unwirksame Mieterhöhung: Beweislast beim Mieter 687

Schönheitsreparaturen: Unwirksame Malerklausele infiziert andere Vereinbarungen 688

Instandsetzung als Modernisierung angekündigt: Mieter muss Arbeiten trotzdem dulden 688

Mieterkoordination: Stundenplan für Balkonraucher 689

Bierverkaufsverbot einmal missachtet: Keine fristlose Kündigung bei Bagatelverstoß 690

Verletzung einer vereinbarten Besichtigung: Sozialleistungsbetrag ist kein Kündigungsgrund 691

Eigenbedarf: Verletzung der „Anbietungspflicht“ 691

Wohnbauförderungsdarlehen: Die Krediterschleichung durch falsche Angaben schädigt den Geldgeber 692

Gebührenunterschreitung: Rechtsanwaltsumsatz bestimmt Miethöhe? 693

Gewerbe- wird Wohnraummietvertrag: Mündliche Vereinbarung nicht Teil des schriftlichen Vertrages 693

Schönheitsreparaturen: Meint der BGH nun „weil“ oder „wenn“? Quotenklauseln wirklich immer unwirksam? 694

Zwangsverwalter will räumen: Insolvenzrechtliche Anfechtbarkeit hat keine Wirkung auf Dritte 695

## Wohnungseigentum

Rechtsfehlerhafte Auslegung des Klageantrags: Keine Beschlusskompetenz zu Instandhaltungskosten 696

Anfechtung der Betriebskostenabrechnung insgesamt: Hausmeisterkosten nicht Teil der Müllbeseitigung 696

## Recht und Praxis

*Brückner.* Aufspaltung von Modernisierungsmieterhöhungen bei komplexeren Modernisierungsmaßnahmen 697

## Bauen und Modernisieren

*Schulz.* Serie. Typische Baufehler und ihre Ursachen – 228: Brüstungshöhen 704

Aus alt mach neu: Abriss günstiger als Sanierung – WBV Neukölln setzt auf Neubau in Heidelberger Straße 706

## Verwaltungspraxis

Müllplätze müssen optimal geplant werden 708

Lösungen für schwierige Müll-Ladestellen 709

BSR bieten kostenlose Schulungen für Hauswarte 710

Sammelstellen für Altglas selten genutzt 710

Elektronisches Schließsystem soll Zeit sparen 712

Aus für Müllschlucker in der Schlangenhader Straße 713



**Unsere Nr. 1**

Das **„Corbusierhaus“**, Architekturdenkmal mit 530 Wohnungen, war 1979 unser erster bedeutender Ankauf. Es folgten hunderte großer und kleiner Wohnanlagen.

**Und was können Sie uns anbieten ?**

**B Bendzko Immobilien**

info@bendzko.de

## Rechtsprechung

BerlVerfGH, 18.2.2015 - VerfGH 151/14 - Mietminderung bei Baulückenbebauung durch Vermieter	717	LG Berlin, 16.4.2015 - 67 S 14/15 - Eigenbedarfskündigung; kein Angebot freier Alternativwohnung	731
VerfG Brandenburg, 17.4.2015 - VfGBbg 56/14 - Gleichheitsgebot; Verbot objektiver Willkür; willkürliche Kostenentscheidung im Gerichtsurteil	718	LG Berlin, 18.2.2015 - 65 S 527/14 - Vereitelung einer vereinbarten Besichtigung als Kündigungsgrund; Sozialleistungsbetrug keine kündigungsrelevante Pflichtverletzung	733
BGH, 16.1.2015 - V ZR 110/14 - Unterlassungsanspruch gegen Balkonraucher	719	BGH, 12.12.2014 - V ZR 53/14 - Keine am Buchstaben haftende Auslegung des Klageantrags im Beschlussanfechtungsverfahren; Quorum; Öffnungsklausel; Mehrheitsbeschluss; Beschlusskompetenz für Änderung der Kostenverteilung	734
BGH, 18.3.2015 - VIII ZR 242/13 - Unwirksame, weil intransparente Quotenklausel; unrenoviert übergebene Wohnung; keine Einschätzung tatsächlicher Kostenbelastung	721	LG Frankfurt am Main, 24.3.2015 - 2-09 S 5/14 - Objektive Auslegung von Eigentümerbeschlüssen	735
BGH, 13.11.2014 - IX ZR 267/13 - Umsatzmietvereinbarung mit dem eigenen Rechtsanwalt	724		
BGH, 18.3.2015 - VIII ZR 21/13 - Kombination von teils wirksamen, teils unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln; Abfärben unwirksamer Klausel	725		
OLG Düsseldorf, 13.1.2015 - I - 10 U 184/14 - Keine fristlose Kündigung bei Bagatelverstoß gegen vereinbartes Bierkaufverbot	726		
LG Berlin, 14.1.2015 - 65 S 267/14 - Duldungspflicht für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen; formelle Wirksamkeit der Modernisierungsankündigung	727		
LG Berlin, 22.4.2015 - 18 S 416/13 - Beweislast des Mieters für Rückforderung angeblich überzahlter Mieten	729		

Die **Formulare für die Mieterhöhung mit dem Berliner Mietspiegel 2015** gibt es wieder in zwei Varianten: **Bruttomiete** (BGB 114/15) und **Nettomiete** (BGB 116/15). Verfügbar sind sie

- als gedruckte Version (GEV-Vertrieb, Telefon 030/41 47 69-11, [vertrieb@grundeigentum-verlag.de](mailto:vertrieb@grundeigentum-verlag.de)),
- am Bildschirm ausfüllbar (ohne Rechenfunktion) über FormularWeb (<http://premium.grundeigentum-verlag.de>)
- und am Bildschirm ausfüllbar (mit Rechenfunktion) über Ratiofill ([www.ratiofill.de](http://www.ratiofill.de)).

Ein Satz Formulare kostet 1,80 € (der Satz beinhaltet: je 1 Mieterhöhungsformular für Mieter/Vermieter, je 1 Widerrufsformular für Mieter/Vermieter)

Das Widerrufsformular kann auch separat bestellt werden, ein Satz kostet 0,80 €.

Alle Preise inkl. 19 % MwSt. Bei Bestellung der gedruckten Formulare zzgl. Porto (je nach Gewicht). Zum Widerrufsformular siehe auch unsere Erläuterungen auf Seite 681.

Dieses Heft enthält einen Newsletter „Berliner Energiewende“ der Vattenfall GmbH, Chausseestraße 23, 10115 Berlin.

**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](mailto:info@mrs-berlin.de) - [www.mrs-berlin.de](http://www.mrs-berlin.de)