Inhalt

Kommentar

Otremba. Schuldenmachen 745

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 748
Rechtsprechung kompakt 749

Namen und Nachrichten 750

Rubriken

Aktuelle Daten 753
Bücher 788
Impressum 788
Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 800
Hausverwalter und Makler 808

Hintergrund

Einsatz von erneuerbaren Energien: Bundesrechtlich für Neubauten – landesrechtlich auch für Altbauten? 755
Stabile Immobilienkaufpreise auf dem deutschen Markt für Wohn- und Gewerbeimmobilien 756
Neuer Grenzwert gegen Gestank und Korrosion: Grundeigentümer müssen Fettabscheider einbauen 761
BBU-Preisdatenbank: Deutliche Unterschiede bei Ver- und Entsorgerpreisen 2007 762
Runder Geburtstag: Dieter Blümmel wurde 60 763
Der Grundstücksmarkt 2007 im Land Brandenburg 764
Solardach-Hauptstadt Berlin bis jetzt ein Flop: Zu wenig Sonne, zu wenig Investoren 765

Fragen und Antworten

Beheizte Fläche: Nur mit eigenen Heizkörpern? 766
Mietminderung auf bruttowarm: Wie rechnen? 766
Heizkörperventile: Gemeinschaftseigentum? 767
Zwei Mieter: Darf jeder die Hälfte zahlen? 767
Kastendoppelfenster: Austausch Modernisierung? 768
Schornsteinfegerkosten: Was, wenn nur einer nutzt? 768
Wegerecht: Wer zahlt Reparaturen? 768
Treppenstufe zur Straße: Gemeinschaftseigentum? 768

Recht kurz kommentiert

Mangelhafte Werkleitung: Auftraggeber kann auch bei Schwarzarbeit Ansprüche geltend machen 769
Ein im Vermieteralltag immer wiederkehrendes Problem: Schriftform
1. Bezugnahme nicht immer ausreichend 770
2. Vermietung eines nicht näher bezeichneten Kellerraums 771
3. Vorsicht vor Abrede über abweichende Fälligkeit der Miete 772
4. Bei natürlicher Person Unterschrift ohne Vertretungszusatz ausreichend 774
Schallschutz nach DIN 4109: Vereinbarungen und anerkannte Regeln der Technik vorrangig 774
Auch wenn Mieter die Betriebskostenabrechnung anerkannt hat: Kein Neubeginn der Abrechnungsfrist 775

Recht und Praxis

Gansel/Schultz. Schallschutzmängel im Haus- und Wohnungsbau: Was Bauherren und Käufer erwarten dürfen 776
Verfahren vor dem Berliner Verwaltungsgericht: Erhaltungssatzung „Falkplatz" wohl obsolet 780
Ausgleichszahlung: Freistellung von Belegbindungen 781

Wohnungseigentum

Meffert. Der Streit um die Vertretung der beklagten Eigentümer im Beschlussanfechtungsverfahren 782
Kahlen. Prostitution: „Hausfrauensex" in einer Eigentumswohnung 783
Walter. Instandhaltungsrücklage: Werbungskostenabzug erst im Jahr der Verausgabung 783

Steuern

Kretzer-Moßner. Grundsteuererlass für Kulturgüter 784
Kretzer-Moßner. Unterschiede in der Leerstandsphase bei der Berücksichtigung von Aufwendungen 785
Kretzer-Moßner. Bei gesellschaftsrechtlichen Umgestaltungen drohen unerwartete steuerliche Folgen 785

Bauen und Modernisieren

Schulz. Serie. Typische Baufehler und ihre Ursachen – 113: Gefälle zum Gebäude – Feuchtigkeitsschäden 786

Energie

Klimageräte im Test: Hoher Stromverbrauch 787

Rechtsprechung

Miet- und sonstiges Zivilrecht

BGH - 24.4.2008 - VII ZR 140/07 - 789
Gewährleistung am Bau trotz „Ohne-Rechnung-Abrede"; Schwarzarbeit

BGH - 24.4.2008 - VII ZR 42/07 - 790
Gewährleistung am Bau trotz „Ohne-Rechnung-Abrede"; Schwarzarbeit

BGH - 14.6.2007 - VII ZR 45/06 - 792
Vertragliche Vereinbarungen und anerkannte Regeln der Technik vorrangig gegenüber DIN-Normen; Schallschutz

BGH - 9.4.2008 - VIII ZR 84/07 - 795
Formell unwirksame Betriebskostenabrechnung durch unverständlichen Abrechnungsschlüssel; Ausschlussfrist

BGH - 12.3.2008 - VIII ZR 71/07 - 796
Weitergeltung alter Kündigungsfristen nach § 565 BGB a. F.; Schriftform bei Vermietung einer Wohnung mit Keller

BGH - 7.5.2008 - XII ZR 69/06 - 798
Einhaltung der Schriftform bei längerfristigem Mietvertrag mit Einzelperson durch Unterzeichnung des Vermieters ohne Vertretungszusatz

BGH - 19.9.2007 - XII ZR 198/05 - 803
Schriftformerfordernis bei von gesetzlicher Fälligkeit des Mietzinses abweichender Vertragsregelung; mündliche Vereinbarung über Änderung der vertraglichen Fälligkeitsklausel

BGH - 9.4.2008 - XII ZR 89/06 - 805
Einhaltung der Schriftform durch Nachtragsvertrag

Links – Mieterauskunfteien (Teil 2)

Bei der Auskunftei **Schufa** haben Sie als größeres Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, sich über das Onlineportal „Schufa Web" an die Datenbank der Schufa anbinden zu lassen und Ihre Personen- oder Firmenanfragen neben dem Standardweg per Post auch online zu stellen. Der Funktionsumfang des Angebots umfasst hier die bereits in Teil 1 genannten Funktionen (GE 2008, 683). ➜ [GE120810]

Über das Internetportal **Bonitätfinder.de** können Sie auch als Vermieter mit geringem Anfragevolumen Ihre Personen- oder Firmenbonitätsauskünfte online einholen. Wenn Sie Mitglied werden, fällt bei diesem Anbieter keine Mitgliedsgebühr an, da pro gestellter Anfrage abgerechnet wird. Eine Personenauskunft erhalten Sie schon ab 4,25 € und eine Firmenauskunft ab 10,15 € (je nach Umfang). Der Anbieter greift hierbei auf den Datenbestand von Avarto Infoscore mit ca. 7,7 Mio. Privatpersonen zurück. Sollten Sie noch weitere Fragen haben, steht Ihnen unter 089/94 46 64 57 eine Hotline zur Verfügung. ➜ [GE120811]

Bei der **Deutschen Mieter Datenbank** erhalten Sie neben Personen- und Firmenbonitätsauskünften zusätzlich die Möglichkeit, vermieterrelevante Informationen wie eventuelle Mietrückstände, Hinterlassung der Wohnung beim Auszug oder entstandene Kosten durch unsachgemäße Behandlung der Mietsache einzuholen. Eine Mitgliedschaft ist hier ab 47,50 € im Jahr (inkl. vier Anfragen) erhältlich. Hierbei greift der Anbieter auf Daten von ca. 7,6 Mio. Privatpersonen und ca. 450.000 Firmen zurück. Darüber hinaus haben Sie als Mitglied interessante Vorteile, wie Vordrucke für Mieterselbstauskünfte oder Mieterbürgschaften als PDF-Datei zum Herunterladen. Für weitere Fragen steht Ihnen unter 0421/380 10 50 eine Hotline zur Verfügung. ➜ [GE120812]

Ein Teil der Auflage enthält eine Beilage der Firma Roland Hirthe EnergieConcept, Muthesiusstraße 28, 12163 Berlin.

FACHANWALTSKANZLEI FÜR MIETRECHT UND WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT
Rechtsanwälte Ferdinand Klasen* und Steffen Hennings*
Wielandstraße 18, 10629 Berlin
Tel.: 030 / 893 19 14, Fax: 030 / 893 19 16
E-Mail: RAe@klasen-hennings.de, www.klasen-hennings.de
* Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht