

## Kommentar

*Paschke.* Unentschieden 810

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 812  
 Rechtsprechung kompakt 813

## Namen und Nachrichten 814

## Rubriken

Aktuelle Daten 817  
 Bücher 852  
 Impressum 852  
 Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 864  
 Hausverwalter und Makler 872

## Hintergrund

Berliner Grundstücksmarkt 2007/08 819  
 Energieausweis seit 1. Juli Pflicht 819  
 Zweites Klimaschutzpaket beschlossen 820

## Fragen und Antworten

Datschen: Wer zahlt fürs Baumfällen? 822  
 Heizsumstellung: Fernwärme statt Gasetagenheizung? 822  
 Schönheitsreparaturen: Dispersionsfarbe auf Kreide? 822  
 Beschlussverkündung: Wie bei Zweifel über Mehrheiten? 824  
 Gasnetze: Lieferantenwechsel unmöglich? 824  
 Grundsteuer: Nachzahlung einforderbar? 826  
 Vermietete Eigentumswohnung: Wie Betriebskosten abrechnen? 826  
 Schönheitsreparaturen: Wer muss Türrisse beseitigen? 826  
 Müllabfuhrgebühren: Verbrauchsabhängig abrechenbar? 827  
 Rauchen in Mietwohnungen: Kann man es verbieten? 827

## Recht kurz kommentiert

Laufende Miete: Ausschluss der Mietminderung bei Mängeln nur mit Einschränkungen zulässig 828  
 Gemeinsame Abrechnung für kalte und warme Betriebskosten 829

Nicht unwirksam: Betriebskostenabrechnung mit wechselnden Flächen- und Verbrauchsangaben 830  
 Insolvenzverfahren: Masseschuld nur bei neu entstandenen Ansprüchen 830  
 Verstoß gegen Pflicht zur getrennten Anlage der Mietkaution ist bei Gewerberäumen nicht strafbar 831  
 Fristlose Kündigung schon nach leichtem Würgegriff: Angriff auf Mitarbeiter der Hausverwaltung reichte 831  
 Enteignungsverfahren können zu mangelnder Vermietbarkeit führen 832  
 Nächste Ergänzung zu Schönheitsreparaturen: Auch das Farbdiktat „Weiß“ ist unwirksam 832  
 Mietkaution in Form einer Bankbürgschaft: Einstweilige Verfügung des Mieters gegen Vermieter unzulässig 833  
 Vorkaufsrecht eines Reihenhausmieters bei Realteilung eines Gesamtgrundstücks 834  
 Verjährungsbeginn bei Eigentümerwechsel 834  
 Verjährungsbeginn mit Besitzaufgabe des Mieters 835  
 Neue BGH-Entscheidungen: Fogging, Farbwahl, Eigenbedarf 835

## Recht und Praxis

*Brückner.* Kosten der Erstellung eines Energieausweises als Betriebskosten 836

## Steuern

*Schneider.* Einkünfteerzielungsabsicht bei Vermietung und Verpachtung 844  
 Haushaltsnahe Dienstleistungen: Barzahlung reicht nicht 845  
 Aussicht auf niedrigere Grunderwerbsteuer 846  
 Werbungskostenabzug bei Fassadendämmung 846  
 Verkauf von Grundstücken mit Solaranlagen 846

## Bauen und Modernisieren

Neue Pflichten für Eigentümer nach der Betriebssicherheitsverordnung: Für die Sicherheit von Aufzügen selbst verantwortlich 847  
 Auch Selbständige und Freiberufler haben Chancen auf einen Kredit zum Bau oder Erwerb einer Immobilie 848  
*Schulz.* Serie. Typische Baufehler und ihre Ursachen – 114: Duschanlagen – Undichtigkeiten 850

## Energie

Erdwärmennutzung in Berlin: Senat bremst 851

Made in Berlin seit 1962  
 .....engagiert in Verkauf und Verwaltung  
**IHR Objekt  
 in guten Händen!**

**A. VON LEITNER**  
 IMMOBILIEN  
 A. von Leitner & Co. Immobilien GmbH  
 Kadettenweg 7 · 12205 Berlin

☎ 833 70 55 Fax: 833 28 16 · Internet: www.a-von-leitner.de · E-mail: info@a-von-leitner.de

## Rechtsprechung

### Miet- und sonstiges Zivilrecht

|  |     |  |     |
|--|-----|--|-----|
| BGH - 30.4.2008 - VIII ZR 240/07 -<br>Nicht deckungsgleiche Abrechnungszeiträume unterschiedlicher Betriebskosten in einer Gesamtbetriebskostenabrechnung  | 853 | BGH - 12.3.2008 - XII ZR 147/05 -<br>Minderungsausschluss in der Geschäftsraummiete  | 862 |
| BGH - 28.5.2008 - VIII ZR 261/07 -<br>Abgrenzung zwischen formellen und materiellen Anforderungen an Betriebskostenabrechnungen; wechselnde Flächenangaben in aufeinanderfolgenden Abrechnungsperioden | 855 | BGH - 17.4.2008 - IX ZR 144/07 -<br>Instandsetzungs- oder Rückbaukosten keine Masseschuld  | 865 |
| BGH - 28.5.2008 - VIII ZR 133/07 -<br>Verjährungsbeginn für Aufwendungsersatz des Mieters bei Vermieterwechsel   | 857 | BGH - 28.11.2007 - III ZR 114/07 -<br>Höhe der Enteignungsentschädigung  | 865 |
| BGH - 2.4.2008 - 5 StR 354/07 -<br>Untreuetatbestand beim Umgang mit Mietkaution in der Wohnraummiete und der Gewerberaummiete   | 858 | OLG Düsseldorf - 20.9.2007 - I-24 U 7/07 -<br>Verjährungsfrist für Ersatzansprüche des Vermieters                                  | 867 |
| BGH - 28.5.2008 - VIII ZR 126/07 -<br>Vorkaufsrecht des Mieters bei Realteilung von Reihenhäusern  | 861 | KG - 8.5.2008 - 8 W 33/08 -<br>Kein Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf einstweilige Verfügung gegen Zugriff auf Kautions | 869 |
|  |     | LG Berlin - 2.11.2007 - 63 S 407/06 -<br>Schönheitsreparaturen; Farbdiktat Weiß unwirksam  | 869 |
|  |     | LG Berlin - 5.5.2008 - 67 S 160/07 -<br>Tätlichkeit gegenüber Mitarbeiter der Hausverwaltung als Kündigungsgrund                   | 871 |

## Links




Der aktuelle Wohnungsmarktbericht 2007 der **Investitionsbank Berlin (IBB)** enthält wieder viele Daten und Informationen zur aktuellen Angebots- und

Nachfrageentwicklung sowie die Ergebnisse einer aktuellen Expertenumfrage zur gegenwärtigen Wohnungsmarktbewertung und den zu erwartenden Wohnungsmarktendenzen. Eine einleitende Übersicht zu allen wichtigen Marktindikatoren ermöglicht einen raschen Überblick zur Berliner Wohnungsmarktlage und den Trendentwicklungen. Ein zusätzliches Schwerpunktkapitel behandelt das Thema „Weiterentwicklung der Wohnungsbestände“. Des Weiteren wurde für jeden Bezirk ein eigenes Profil erstellt, das die wesentlichen Strukturdaten und eine Bewertung der Wohnungsmarktlage enthält. Den kompletten Bericht → [GE130805] sowie

ausführliches Tabellenmaterial → [GE130806] dazu können Sie auf der Internetseite des Grundeigentum-Verlags herunterladen.

Der FIS-Broker bietet einen Online-Zugriff auf Karten, Pläne und andere Daten der **Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung**. Sie finden hier u. a. Daten zur Baunutzung, zur Demografie, zum Lärmschutz sowie zu Wohnlagen. Insgesamt sind derzeit Daten zu mehr als 250 Themen im Angebot, das laufend erweitert wird. Bei der Arbeit mit dem FIS-Broker können Kartenausschnitte vergrößert, verkleinert oder verschoben werden. Mehrere Datensätze lassen sich durch eine Überlagerungsfunktion auf einer Karte darstellen. Mit der Suchfunktion finden Sie selbst Daten aus dem Umfeld einer exakten Adresse. → [GE130807]

Die Gesamtauflage enthält als Beihefter das Immobilien-Interview mit der Firma NCC Deutschland GmbH, 15517 Fürstenwalde und eine Beilage der Firma Bartscherer & Co. Recycling GmbH, 13407 Berlin.



**Krossa & Co.**  
EDM-Makler / Hausverwaltung

**Wir vermitteln und verwalten erfolgreich Ihre Immobilie!**  
**Walter-Benjamin-Platz 3 in 10629 Berlin-Charlottenburg**  
**Tel.: 030 / 89 52 88 - 0, Fax: 030 / 89 52 88 - 12**  
**E-Mail: zentrale@krossa-co.de, www.krossa-co.de**

