

## Kommentar

*Blümmel.* Vom braven Müller und der Königin 1149

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 1152  
Rechtsprechung kompakt 1153

## Namen und Nachrichten 1154

## Rubriken

Aktuelle Daten 1157  
Bücher 1191  
Impressum 1191  
Stellenmarkt 1192  
Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 1206  
Hausverwalter und Makler 1210

**NEU!**

## Hintergrund

Hängepartie geht weiter – vorläufiger Befund lautet:  
Berliner Mietspiegel ist kein „qualifizierter“! 1159  
Schönheitsreparaturen: Der große Knall aus Karlsruhe ist  
vertagt 1159  
Freistellung von Belegungsbindungen und Verzicht auf  
Ausgleichszahlungen 1160  
BBA-Fachforum: Stromnutzung in der Wohnungswirt-  
schaft 1160  
Wohnungsbaupotentialstudie für Berlin-Mitte 1160  
40 Jahre WEG-Fachgespräch in Fischen 1162

## Fragen und Antworten

Modernisierung: Instandsetzungsabzug vermeidbar?  
1164  
Verjährung: Wie sichere ich meine Ansprüche? 1164  
Baumaßnahmen: Welche Mehrheit ist erforderlich? 1164  
Modernisierungskosten: Was gehört dazu? 1165  
Verstopfter Abfluss in WEG: Wer haftet für Schäden? 1165  
Vertreter in Eigentümerversammlung: Was ist erlaubt?  
1166

## Recht kurz kommentiert

Angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis: Keine Pflicht  
für Heizöleinkauf zum niedrigsten Preis 1168  
Verdichtungsdruck auf Tiefgarage des Nachbarn 1168

Stillschweigende Annahme durch Stromverbrauch:  
Mieter, nicht Eigentümer, sind Vertragspartner 1169  
Konkludenter Vertrag durch Gasverbrauch 1169  
Bestimmtheitsanforderungen: Im Klageantrag auch  
Beginn und voraussichtliche Dauer anzugeben? 1170  
Räumungsvergleich: Bei verspätetem Auszug entfällt die  
Abfindung 1170  
Zahlungsverzug bei Direktleistung: JobCenter-Verschul-  
den und unvermeidbarer Tatsachenirrtum 1171  
Heizkostenabrechnung und Umlagefähigkeit: Umstel-  
lung auf Wärmecontracting 1171  
Entfällt die Provision nun auch schon bei einem Preis-  
nachlass von 25 %? 1172  
Kellerräume als Wohnraum verkauft: Geringere Anfor-  
derungen an Beweis für Täuschung 1172  
Modernisierungsankündigung: Vollwärmeschutz als  
Grund für formelle Wirksamkeit ausreichend! 1174  
Unausrottbarer Mieterirrtum: Vermieter muss von sich  
aus weder Belege vorlegen noch Einsicht anbieten 1175  
Kein Zutritt für Sachverständigen: Nachzahlungspflicht  
aus Heizkostenabrechnung in vollem Umfang 1175

## Wohnungseigentum

Hin-und-her-Beschluss statt Ansichziehen: Fehlerhafte  
Formulierung führt schnell zum Scheitern 1176  
Zentrales Berufungsgericht: Wer ist zuständig? 1177

## Recht und Praxis

*Brückner.* Verträge mit Mietergemeinschaften 1178  
*Schmid.* Mietnebenkosten: Belegeinsicht und Fotoko-  
pien 1179  
*Sterner.* Die wesentlichen Unterschiede zwischen BGB-  
Werkvertrag und VOB/B-Vertrag 1183

## Steuern


*von Wallis/Rösch.* Kein Vorsteuerabzug bei Zahlungsver-  
weigerung wegen Mängeln und bei Sicherungseinbe-  
halt 1185

## Energie

Gebäudethermographie im Winter 2014/15: Wissen Sie,  
wo Ihre Wärme bleibt? 1188


## Bauen und Modernisieren

*Schulz.* Serie. Typische Baufehler und ihre Ursachen –  
213: Tiefgarage Rampe – Entwässerung (Teil 1) 1190



**Krossa & Co.**  
RDM-Makler

**Wir veräußern 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**




## Rechtsprechung

- |   |      |   |      |
|---|------|---|------|
| BGH, 27.6.2014 - V ZR 55/13 -<br>Als Wohnräume angepriesene Kellerräume; arglistige Täuschung   | 1193 | AG Pankow-Weißensee, 14.7.2014 - 101 C 85/14 -<br>Kein Anspruch des Mieters auf Angebot zur Belegeinsicht für Betriebskostenabrechnung; unsubstantiierte Anfechtung von Betriebskosten  | 1204 |
| BGH, 3.7.2014 - III ZR 530/13 -<br>Voraussetzung für Maklerlohn umfasst auch die wirtschaftliche Identität des nachgewiesenen Objekts (keine Kongruenz bei Preisnachlass ab 50 %)   | 1194 | AG Charlottenburg, 24.9.2013 - 229 C 91/13 -<br>Inhaltliche Anforderungen an Zustimmungsklage für behindertengerechten Umbau; präzise Angabe von Art, Umfang, Beginn und Dauer der baulichen Maßnahmen  | 1205 |
| BGH, 12.6.2014 - V ZR 308/13 -<br>Durch Zufahrtsweg auf Nachbargrundstück Verdichtungsdruck auf Tiefgarage; Rückbau auf gesetzlichen Mindestabstand   | 1197 | AG Tempelhof-Kreuzberg, 13.3.2014 - 14 C 286/13 -<br>Modernisierungsankündigung; Vollwärmeschutz; Dachdämmung; Anschluss an Fernwärmezentralheizung; Austausch der Holzkastenfenster gegen Isolierglasfenster; nachhaltige Energieeinsparung ohne Angabe alter und neuer Wärmedurchgangskoeffizienten | 1205 |
| BGH, 2.7.2014 - VIII ZR 316/13 -<br>Stillschweigender Vertragsabschluss durch Energieentnahme; Realofferte; Stromentnahme durch Mieter  | 1197 | AG Charlottenburg, 4.3.2014 - 206 C 196/11 -<br>Heizkostenabrechnung nach Umstellung auf Wärmecontracting; Verjährung; negative Feststellungsklage  | 1209 |
| LG Berlin, 5.6.2014 - 67 S 449/12 -<br>Beweisvereitelung durch Mieter; Verbrauchswerte der Heizkostenabrechnung; ohne verfahrens- und materiellrechtliche Rechtfertigung verwehrte Beweisführung  | 1199 | BGH, 3.7.2014 - V ZB 26/14 -<br>Zentrales Berufungsgericht in Wohnungseigentumssachen; Zuständigkeit bei mehreren Beklagten   | 1210 |
| LG Berlin, 24.7.2014 - 67 S 94/14 -<br>Zahlungsverzug wegen JobCenter-Verschuldens; unvermeidbarer Tatsachenirrtum; mindestens ein Monat für Informationsgewinnung über JobCenter; Leistungsversprechen zur unmittelbaren Mietüberweisung   | 1200 | BGH, 15.5.2014 - V ZB 172/13 -<br>Zentrales Berufungsgericht für Wohnungseigentumssachen; bei ausgereizter Berufungsfrist kein fristgerechtes Weiterleiten an zuständiges Gericht möglich   | 1211 |
| LG Berlin, 18.6.2014 - 67 S 24/14 -<br>Räumungsvergleich; Abfindungsvereinbarung; Vertragsstrafe  | 1202 | AG Zossen, 3.7.2014 - 75 C 8/13 -<br>Fehlgeschlagenes Ansichziehen der Verwalterzustimmung zur Veräußerung  | 1212 |
| LG Berlin, 30.7.2014 - 65 S 12/14 -<br>Heizkostenumlage; Wirtschaftlichkeitsgebot; optimale Kosten; Heizölkosten; Betriebsstrom; Heizenergieverbrauch; Minderung; Gerüst; Fassadenarbeiten; Vorhangplane; Treppenhausarbeiten; Heizöleinkauf zum optimalen Preis; angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis | 1203 |   |      |

Der in GE 17/14 angekündigte Beihefter der Firma Otto Richter – Die Feuchteklinik zum Sonderhema „Schimmel“ war dem Heft leider nicht beigeheftet; stattdessen liegt er dieser Auslage als Beilage bei. Wir bitten um gefällige Kenntnisnahme und um Entschuldigung!

Die Gesamtauflage enthält einen Beihefter der Firma **IVD Immobilienverband Deutschland, Region Berlin-Brandenburg e. V.**, Kneisebeckstraße 59-61, 10719 Berlin, je eine Beilage der Firma **Otto Richter GmbH – Die Feuchteklinik**, Seelenbinderstraße 80, 12555 Berlin und der **GASAG, Henriette-Herz-Platz 4**, 10178 Berlin und ebenfalls als Beilage die Sonderseiten **Ausbildung und Karriere** (Teil 6).

Wir erhalten Werte.



KUPERION®

Grundstücksgesellschaft mbH

Wilmersdorfer Straße 39  
10627 Berlin (Charlottenburg)  
Telefon (030) 323 18 14  
Telefax (030) 323 27 04