INHALT

LEITUNGSRECHTE

Die Eigentümerin mehrerer ehemals volkseigener Grundstücke, auf denen sich Leitungen der öffentlichen Abwasserentsorgung befinden, die auch schon vor dem 3. Oktober 1990 dort vorhanden waren, verlangt vom Zweckverband, dem diese Leitungen gehören und zu dessen Gunsten Leitungs- und Anlagenrechte in die Grundbücher eingetragen wurden, eine Entschädigung. Der Fall landete letztlich vor dem Bundesgerichtshof.

Foto: djd/Impulse pro Kanalbau/HABA

233

234

MODERNISIERUNG

Der Vermieter erhöhte die Miete wegen von ihm durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen. Bezüglich der Positionen Fenster, Wärmeschutzfassade und Architektenkosten zog er nur einen pauschalen Betrag für ersparte Instandsetzungskosten ab. Vor Gericht ging es um die formelle Wirksamkeit der Erklärung. Unser Autor gibt zudem eine Rechtsprechungsübersicht aus dem Themenkreis Modernisierungsmaßnahme/Mieterhöhung, die vor Berliner Gerichten, in Hamburg und Halle verhandelt wurden.

Foto: djd/Verband der Fenster- und Fassadenhersteller e.V.

ZUM TITELBILD

Im Herbst beginnt für Gartenbesitzer das große Aufräumen. Dahlienknollen müssen ausgegraben und gelagert, Zwiebelpflanzen fürs nächste Frühjahr gesetzt, Beete mit Reisig abgedeckt und der Rasen ein letztes Mal gemäht werden.

Nun sollte man auch die Bäume auf dem Grundstück einer kritischen Prüfung unterziehen. Benötigt die Krone einen „Schönheitsschnitt"? Gibt es Äste, die bei starkem Wind herunterfallen und Schaden anrichten können? Oder ist gar der ganze Baum schon so altersschwach, dass er dem nächsten Sturm zum Opfer fällt? Jeder Baumeigentümer unterliegt der sogenannten Verkehrssicherungspflicht, er muss also dafür Sorge tragen, dass keine Personen und Sachen durch Windbruch oder Ähnliches zu Schaden kommen können. Morsche Äste und faulende Stellen sind auf den ersten Blick vielleicht noch zu erkennen, doch auch ein stattlicher Baum mit vitaler Krone kann bruchgefährdet sein.

Die RAL Gütegemeinschaft Baumpflege empfiehlt deshalb, die Inspektion einem Sachverständigen zu überlassen. Entsprechende Fachbetriebe nehmen zunächst eine Sichtkontrolle vor, bei der der Baum auf Schadsymptome wie Risse im Stamm, Wülste und Pilzbefall untersucht wird. Darüber hinaus haben die Experten viele technische Möglichkeiten für eine eingehende fachliche Untersuchung.

Foto: djd/RAL Gütegemeinschaft Baumpflege e.V.

OKTOBER-KOMMENTAR 226
Lars Eichert: Brandenburg hat gewählt – die Mehrheit aber nicht

NACHRICHTEN 227

HINTERGRUND 228
Zum 1. Januar 2015 tritt neues Mess- und Eichgesetz in Kraft • Rutschige Gehwege durch Laubfall • 1. gewerkeübergreifende Sanierungskampagne „Die Hauswende" gestartet • Altersgerechter Umbau von Wohnungen entlastet private und öffentliche Haushalte • Zuschüsse für neue Heizung: Neuer Fördermittel-Service hilft bei Beantragung • Energiepass nach neuer EnEV

FRAGEN UND ANTWORTEN 231
Aufnahme der Verlobten: Ist das zulässig? • Wärmemesszähler „direkttauchend": Umstellung als Modernisierung? • Wasserzähler: Austauschkosten umlegbar? • Unberechtigte Stromunterbrechung: Was kann ich tun? • Instandsetzungsmodernisierung: Dreimonatsfrist einzuhalten? • Mietkaution: Mietermehrheit Gesamtgläubiger? • Längere Abwesenheit des Mieters: Recht auf Notfallschlüssel?

RECHT KURZ & BÜNDIG 233
Grundbuchbereinigung: Entschädigung für vor dem 3. Oktober 1990 begründete Leitungs- und Anlagerechte • Heizkostenabrechnung: Keine Eichpflicht für Erfassungsgeräte • Formelle Wirksamkeit ist jedenfalls gegeben: Mieterhöhung nach Modernisierung mit nur pauschalem Abzug fiktiver Instandsetzungskosten • LG Berlin: Klage gegen neue Kappungsgrenze abgewiesen • Gestattung der Grundstücksnutzung: Auch nach Jahrzehnten widerruflich

RECHT & PRAXIS 236
Qualifizierter Mietspiegel für Teltow/Kleinmachnow 2014 • Verkehrssicherungspflicht: Regelmäßige Baumkontrollen zur Vermeidung von Schadensersatz • Übertragung der Streupflicht auf Senioren

BÜCHER & SOFTWARE 239

RUND UM HAUS & GARTEN 240
Ab 1. Januar 2015 neue Grenzwerte für Kamine und Öfen • Allergiker, aufgepasst: Neue Baustoffe – Es fehlen Langzeiterfahrungen • Eine „Sturmklausel" entbindet nicht von der Wartungspflicht • Wohnen im Denkmal: Altes bewahren und Energiebilanz verbessern • Naturpark für die Bienen: Jetzt für die Blütenpracht im Frühjahr vorsorgen • Expertenrat einholen: Erst prüfen, ob Mängel tatsächlich welche sind!

AUS DEN VEREINEN 244

IMPRESSUM 244