

Kommentar

Blümmel. Wehret der großen Resignation 1

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 4

Rechtsprechung kompakt 5

Namen und Nachrichten 6

Rubriken

Aktuelle Daten 9

Impressum 48

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 62

Hausverwalter und Makler U 3

Hintergrund

Die miet- und maklerrechtlichen Vorhaben der GroKo 11

Durchschnittlich 72.000 € Investitionsbedarf bei Bezug einer geerbten Immobilie 14

Neues Tarifsystem bei der Müllabfuhr und neue Straßenreinigungsklassen 15

Fragen und Antworten

Elektronische Beschlussammlung: Muss zeitnah eingetragen werden? 16

Umsatzsteueroption: Wegfallklausel wirksam? 17

Fernwärmeanschluss: Wer trägt Wartungskosten? 18

Schutz gegen Graffiti: Ist Stacheldraht zulässig? 18

Hauswasseranschluss: Wer ist für Leckage zuständig? 18

Bruttomiete: Änderung der Mietstruktur möglich? 19

Wohnfläche: Gartenanteil einrechenbar? 19

Heizkostenverordnung: Warmwasseruhren verpflichtend? 20

Wirtschaftliche Härte: Wann ist Einwand begründet? 20

Recht kurz kommentiert

Wertverbesserung bei einem führt zur Mietminderung bei anderen Mietern: Anbau eines zweiten Balkons als Modernisierung 21

Härteeinwand des Mieters gegen Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters: Auszug für mehr als ein Jahr unzumutbar 22

Abschluss des Mietvertrages vor Insolvenzreife 23

Schadensersatz: Wohnung in neutraler Dekoration übernommen – „Villa Kunterbunt“ zurückgegeben 24

Wegerecht: Begünstigte Nutzungsart weg – Grunddienstbarkeit damit auch erloschen 25

Spatzennester im Efeu: Bei Feuchtigkeitsschäden kann Hauseigentümer Beseitigung verlangen 25

Winterdienst und Herbstlaubfegen für Anlieger: Nur für Gehwege, nie für Straßen 26

Kündigung wegen Zahlungsverzugs: Vollständiger Ausgleich entlastete Mieter 26

Keine Verwirkung: Vollstreckungstitel 13 Jahre nicht genutzt 26

Wertsicherungsklausel: Unwirksame Alt-Klauseln werden für die Zukunft „schwebend“ wirksam 27

Räumungsvollstreckung: Keine Herausgabe von Unpfändbarem bei faktischer Unmöglichkeit 27

Recht und Praxis

Wenderoth. „Mietkaution Plus“ – das geht nur in wenigen Ausnahmen: Unbeschränkte Bürgschaften sind in Wohnraummietverhältnissen oft unwirksam 28

Schmid. Unklarheiten gehen zu Lasten des Vermieters: Beim Vertragsabschluss den Bestimmtheitsgrundsatz für Betriebskostenvereinbarungen beachten 29

Lenke. Bau von Autobahnen, überbezirklichen Straßen, U-Bahnen und Straßenbahntrassen: Rechtsschutz von Anrainern gegen die Bauauswirkungen von Verkehrsvorhaben 33

Wohnungseigentum

Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch gilt auch im Verhältnis von Wohnungseigentümern und Mietern 41

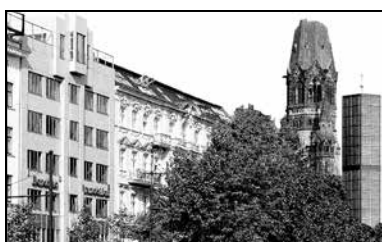
Steuern

Beck. Die Option zur Umsatzsteuer bei der Vermietung von Gewerberäumen braucht zusätzliche Vereinbarungen 42

Energie

Kodim. Förderungsprogramme für die Energiewende: Finanzierung über Energie- und Klimafonds 46

Happ. Die Energieeinsparungsverordnung (EnEV) 2014: Die wesentlichen Änderungen verständlich erläutert (Serie Teil 1) 47



Wenn Erfahrung zählt

B Bendzko Immobilien

- seit 50 Jahren -

Kurfürstendamm 16 10719 Berlin Tel. (030) 88 99 -0 Fax 88 99 245

Rechtsprechung

BGH, 6.11.2013 - VIII ZR 416/12 - Rückgabe der Wohnung in ausgefallenen Farben; Schönheitsreparaturen; Schadensersatz	49	LG Krefeld, 4.10.2013 - 2 T 31/13 - Räumungsvollstreckung; Herausgabe von unpfändbaren/wertlosen Sachen an Schuldner	61
BGH, 13.11.2013 - XII ZR 142/12 - Auflösend bedingt wirksame Wertsicherungsklauseln	50	BGH, 25.10.2013 - V ZR 230/12 - Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch bei rechtswidrigen Einwirkungen unter Sondereigentümern	61
BGH, 9.10.2013 - XII ZR 59/12 - Keine Verwirkung von Vollstreckungstiteln allein durch fehlende Vollstreckungsversuche	52	VG Potsdam, 26.9.2013 - VG 10 K 2786/12 - Keine Übertragung des Winterdienstes für Straßen auf Anlieger	66
BGH, 22.10.2013 - II ZR 394/12 - Kein Neugläubigerschaden durch Insolvenzverschleppung wegen Unmöglichkeit der Auflösung des Mietvertrages	53		
BGH, 12.9.2013 - V ZB 1/13 - Beschwer für Klage auf Löschung der Grunddienstbarkeit über 600 €	55		
LG Berlin, 18.10.2013 - 63 S 446/12 - Härteeinwand bei Modernisierung; temporäre Wohnungsräumung wegen Modernisierung/Vollsanierung des Hauses; Mietminderung wegen Baulärms; vorhersehbare Bauarbeiten	55		
LG Berlin, 9.7.2013 - 55 S 372/11 - Anbringen einer Rankhilfe für Efeu an Hauswand als Eigentumsstörung; Anspruch auf Befreiung vom naturschutzrechtlichen Verbot bei unzumutbarer Belastung	57		
LG Berlin, 4.10.2013 - 63 S 421/12 - Zahlung der Mietrückstände nach fristgerechter Kündigung	60		
LG Berlin, 13.11.2013 - 18 S 99/13 - Balkonanbau als Modernisierung; Balkonentfernung wegen Verschattung der darunter liegenden Wohnung	60		

Am 1. Februar ist es so weit: Nur noch SEPA-Lastschriften

Die EU-weite Vereinheitlichung des bargeldlosen Zahlungsverkehrs ersetzt ab Februar dieses Jahres Kontonummer und Bankleitzahl durch IBAN und BIC. Bisher schriftlich erteilte Einzugsvermächtigungen behalten ihre Gültigkeit; zusätzlich haben wir in den vergangenen Monaten von unseren Kunden, die bisher nur über das Internet (FormularWeb, Ratiofill etc.) eingekauft haben, SEPA-Lastschriftmandate angefordert.

Unter der Gläubiger-Identifikationsnummer des Grundeigentum-Verlages (DE98GEV00000053980) und Ihrer Mandatsnummer (u. a. Kundennummer) werden wir wie gewohnt Ihre offenen Rechnungen per Lastschrift einziehen. Das Datum des Einzugs wird auf Ihrer Rechnung angegeben.

Die Abonnementrechnungen für das Jahr 2014 ziehen wir noch im Januar mit dem „alten“ Verfahren ein.

Dieses Heft enthält eine Beilage der Firma **Hydro-Chemie INT GmbH**, Karlstraße 13, 45739 Oer-Erkenschwick.

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 - www.mrs-berlin.de