

## Kommentar

Otremba. Realfaktische Mieten 1

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 4  
 Rechtsprechung kompakt 5

## Namen und Nachrichten 6

## Rubriken

Aktuelle Daten 9  
 Bücher 39  
 Leserbriefe 40  
 Impressum 40  
 Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 54  
 Hausverwalter und Makler U 3

## Hintergrund

Sanftenberg. Kaufpreise verstehen – Einflussfaktoren auf die Erwerbskosten von Wohn- und Geschäftshäusern 11

## Fragen und Antworten

Ortsübliche Vergleichsmiete: Wie wirkt sich Renovierung aus? 14  
 Langfristiger Ablesevertrag: Problematisch bei Hausverkauf? 14  
 Küchenheizkörper in WEG: Darf er ausgebaut werden? 14  
 Wasseruhr im Gewerbe: Wie wird die Zählergebühr umgelegt? 15  
 Mieter modernisiert selbst: Wie läuft die Mietspiegelordnung? 15

## Recht kurz kommentiert

Wenn das Mietverhältnis ansonsten lange Jahre ungestört war: Keine Kündigung bei unpünktlichen Mietzahlungen 16  
 Anforderungen an einen Zurückweisungsbeschluss nach § 522 ZPO: Motiv des Berufungsklägers muss erkennbar sein 18  
 Behördliches Nutzungsverbot: Schadensersatz für kündigungbedingte Umzugskosten 19

Vertragsende vor Grundbucheintragung: Späterer Erwerber muss nicht erhaltene Kautions auch nicht erstatten 21  
 Nicht immer ist ein Klimaschutzgutachten erforderlich: Anschluss- und Benutzungszwang an Fernwärmeversorgung aus Klimagründen erleichtert 21  
 Kündigung nicht ohne Abwägung der beiderseitigen Interessen: Auszug für den Betreuten unzumutbar – dann darf sein Betreuer den Vermieter ungestraft anpöbeln 22  
 Bindet Vorkaufsberechtigten nicht: Nachträgliche Preiserhöhung wirkungslos 23  
 Bei schwerwiegender Störung des Hausfriedens: Abmahnung unnötig – Prolet fliegt sofort raus 23  
 Berücksichtigung bei der Grundschuldbestellung: Einhaltung von Auflagen in Finanzierungsvollmachten muss dem Grundbuchamt nachgewiesen werden 24  
 Begründung der Eigenbedarfskündigung: „Ich wohne bei Freunden“ reicht nicht 25  
 Sondermerkmal im Berliner Mietspiegel: Abgeschliffene Dielen sind mit hochwertigem Parkett vergleichbar 26  
 JobCenter stellte wegen fehlender Kooperation die Mietzahlung ein: Zahlungsverzug des psychisch erkrankten Mieters rechtfertigt keine Kündigung 26

## Recht und Praxis

Kinne. Kündigung des Mietverhältnisses wegen unerlaubter Gebrauchsüberlassung an Dritte 27

## Bauen und Modernisieren

Groth/Jürging. Bebauungsplanverfahren künftig noch langsamer: Neue Ausführungsvorschriften zum Berliner AGBauGB 34

## Steuern

Beck. BFH ändert seine Auffassung: Abschreibung auf zehn Jahre – die Einbauküche im Steuerrecht 38

**Luft nach oben ?**

Wir kennen nur ein Thema.  
Das aber richtig.

**Bendzko**  
Wohnimmobilien

[www.bendzko.berlin](http://www.bendzko.berlin)

## Rechtsprechung

BGH, 21.4.2016 - V ZB 13/15 - Eintragung einer Grundschuld aufgrund beschränkter Belastungsvollmacht; Finanzierung des Kaufpreises	41	AG Lichtenberg, 21.10.2016 - 10 C 103/15 - Störung des Hausfriedens	55
BGH, 2.11.2016 - XII ZR 153/15 - Mieterkündigung aufgrund öffentlich-rechtlichen Nutzungsverbots für Gewerberäume; Erstattung von Umzugskosten	42	BVerwG, 8.9.2016 - 10 CN 1.15 - Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärmeversorgung; CO <sub>2</sub> -Ausstoß; Erneuerbare Energien ; Gesetzgebungsbefugnis; Klimaschutz; Klimaschutz; Kraft-Wärme-Koppelung; Kommunalrecht; Luftreinhaltung; Ressourcenschutz; Selbstverwaltungsgarantie; Verbot der Mischgesetzgebung; Vorrang des Bundesrechts	57
BGH, 9.11.2016 - VIII ZR 73/16 - Berücksichtigung schwerwiegender persönlicher Härtegründe (hier: hohes Alter und Verschlechterung des Gesundheitszustands) bei außerordentlicher fristloser Kündigung	45		
BGH, 21.9.2016 - VIII ZR 188/15 - Anforderungen an Beschluss zur Zurückweisung der Berufung; kollusives Verhalten zum Nachteil der Gläubiger	47		
LG Berlin, 29.11.2016 - 67 S 329/16 - Keine fristlose Kündigung nach vorheriger Abmahnung bei geringfügigem zeitlichen Verzug und über kürzeren Zeitraum bei langjährigem beanstandungsfreien Mietverhältnis; Zahlungsverzug und pflichtwidriges Vermieterverhalten	49		
LG Berlin, 15.11.2016 - 67 S 247/16 - Begründung für Eigenbedarfskündigung	50		
LG Potsdam, 11.3.2016 - 13 S 39/15 - Keine Rückzahlung nicht erhaltener Mietkaution durch (nur zukünftigen) Erwerber	51		
LG Düsseldorf, 2.12.2015 - 5 O 124/15 - Unwirksamer Versuch der Vereitelung des Vorkaufrechts durch Nachtrag zum Kaufvertrag	52		
LG Berlin, 16.11.2016 - 65 S 187/16 - Abgezogene Dielen als hochwertiger Bodenbelag	53		
AG Charlottenburg, 21.9.2016 - 231 C 155/16 - Unverschuldete Leistungseinstellung durch JobCenter	53		

### Politischer Nachmittag am 18. Januar 2017

**Mit dem Thema „Wohnen in Deutschland“ beschäftigt sich der traditionelle Politische Nachmittag 2017 von Haus & Grund Deutschland am 18. Januar von 15.00 bis 17.00 Uhr im Atrium der Deutschen Bank, Unter den Linden 13-15, 10117 Berlin (Eingang Charlottenstraße).**

In den vergangenen Jahren haben Immobilieneigentümer viel geleistet: Sie begegnen dem demographischen Wandel mit dem altersgerechten Umbau, modernisieren Häuser energetisch, stellen sich auf den Einzug der Digitalisierung in das Wohnen ein.

Wohnen in Deutschland bedeutet aber auch, an einem Ort zu Hause zu sein. Viele Menschen haben das Gefühl, dass diese Verbundenheit, diese Verwurzelung nicht mehr selbstverständlich ist.

Haus & Grund Deutschland stellt deshalb den traditionellen Politischen Nachmittag 2017 unter das Motto „Wohnen in Deutschland“. Mit Gästen aus der Politik soll nicht nur fachpolitisch, sondern mit weitem Blick auf das Wohnen diskutiert und erörtert werden, welche gesellschaftlichen, ökologischen und sozialen Herausforderungen auf private Eigentümer zukommen.

#### Gesprächsgäste

■ Dorothee Bär, MdB, (CSU), Parlamentarische Staatssekretärin beim Bundesminister für Verkehr und digitale Infrastruktur

■ Christian Dürr, MdL (FDP), Fraktionsvorsitzender im Landtag Niedersachsen

■ Ulli Nissen, MdB (SPD)

■ Dr. Kai H. Warnecke, Präsident Haus & Grund Deutschland

#### Moderation

Sascha Hingst, Fernsehjournalist beim rbb

Wer an der Veranstaltung teilnehmen will, muss sich zügig anmelden. Infos bei Haus & Grund Berlin unter 030/2163436.

**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

