

Kommentar

Paschke. Besser werden 77

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 80
Rechtsprechung kompakt 81

Namen und Nachrichten 82

Rubriken

Aktuelle Daten 85
Bücher 119
Impressum 120
Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 134
Hausverwalter und Makler U 7

Hintergrund

Die Richtlinien der Regierungspolitik 87
Bestandsmieten in Deutschland steigen nur um 1 % 88
Worauf sich Hauseigentümer 2012 einstellen müssen 89
Aufbewahrungsfristen 91

Fragen und Antworten

Behindertenparkplätze: Freischaufeln für Nichtmieter? 92
Tierhaltung: Durch Mietvertrag ausschließen? 92
Heizkesselenerneuerung: Modernisierung oder nicht? 92
Erbschaft: Welche AfA möglich? 92
Energieausweis: Für Mietspiegel bedarfsabhängig? 93
Solaranlage in WEG zustimmungspflichtig? 94
Wer muss Balkoninnenwände streichen? 94
Berichtigung 94

Recht kurz kommentiert

Erneute Zahlung der Mietkaution an Grundstückserwerber 95
Bauliche Änderungen durch „bedingte“ Anforderungen der EnEV keine „unvertretbaren Maßnahmen“ 96
Rauchmelder: Kosten für Miete/Wartung umlagefähig? 97
Eigenbedarfskündigung des GbR-Gesellschafters 98
Betriebskostenabrechnung: Kalt oder warm – Beim Wasser besteht Wahlfreiheit 99
Kinderwagen im Treppenhaus: Kein Verbot 100

Fristlose Kündigung: JobCenter verschuldete den Zahlungsverzug 100
Kündigungsverzicht nur für ordentliche Kündigung wirksam 101
Keine Doppelstrafe durch fehlenden Stromanschluss 101
Gemischt genutzter Gebäudekomplex im sozialen Wohnungsbau: Kein Vorwegabzug 102
Kündigungsausschluss: Ohne Unterschrift der Mitmieterin unwirksam 103
Wegnahmerecht des Mieters besteht unabhängig von den Eigentumsverhältnissen 104
Keine Qual der Wahl: Erst die Modernisierung – die allgemeine Mieterhöhung folgt 104
Begründung mit Mietspiegel der Nachbargemeinde – Vermieter muss seine Auswahl erklären 105

Recht und Praxis

Jablonski. Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges aufgrund eines Fehlverhaltens des JobCenters 106
Falschparken bleibt teuer 107

Verwaltungspraxis

Was tun, wenn der Müll nicht abgeholt wird? 108/109

Wohnungseigentum

Tilgung von Hausgeldschulden: Bestimmung des Leistungszwecks durch Ratenzahlung 110
Hausgeldschulden als Nachlassverbindlichkeit 110
Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung: Individualanspruch einzelner Wohnungseigentümer 111

Immobilienfinanzierung

Gut beraten in die eigenen vier Wände 112

Steuern

Beck. Die Müllabfuhr ist keine haushaltsnahe Dienstleistung i. S. d. § 35 a EStG 114

Bauen und Modernisieren

Freier Eintritt für Grundeigentum-Leser: bautec 2012 – Ein „Muss“ für alle Bau- und Modernisierungsinteressierten 115
Energieverbrauch: SHK-Handwerk prüft mit Checks die Installationen 116
Beheizung von Gebäuden ist zentrales Thema 118



Berliner Wohn- und Geschäftshäuser

für namhafte internationale Investoren gesucht!

Als Fachmakler für Gewerbe und Investment garantieren wir Ihnen unsere professionelle Abwicklung.
Gern erwarten wir - auch von Kollegen - Ihr Angebot.

CS-Immobilien Claus Stümer GmbH

Marathonallee 27 · 14052 Berlin
Tel. 030 - 305 50 77
Fax 030 - 305 02 00
info@cs-immobilien.de
www.cs-immobilien.de

Rechtsprechung

VerfGH Berlin, 29.11.2011 - VerfGH 8/10 - Schriftform für Vereinbarung eines langfristigen Kündigungsausschlusses	121	LG Berlin, 9.1.2012 - 65 T 227/11 - Gewährung von Prozesskostenhilfe gegen Räumungs- klage wegen Zahlungsverzugs durch Verschulden des JobCenters	132
VerfGH Berlin, 29.11.2011 - VerfGH 41/09 - Tilgungsbestimmung bei Ratenzahlung auf Hausgeld- schulden	122	AG Bielefeld, 30.3.2011 - 17 C 288/11 - Wartungskosten für Rauchmelder	132
BGH, 7.12.2011 - VIII ZR 118/11 - Vorwegabzug von Betriebskosten bei gemischter Ge- bäudenutzung	123	AG Kerpen, 21.6.2011 - 104 C 321/10 - Gebundenes Wahlrecht bei Mieterhöhung nach Modernisierung; allgemeine als überholende Miet- erhöhung; zeitliche Abfolge von Erhöhungen; faktischer Mieterhöhungsausschluss	133
BGH, 23.11.2011 - VIII ZR 120/11 - Befristeter Kündigungsverzicht schließt außerordent- liche Kündigung nicht aus	125	AG Ahrensburg, 21.9.2011 - 49 C 949/11 - Mieterhöhungsverlangen mit Mietspiegel einer Nach- bargemeinde	133
BGH, 26.10.2011 - VIII ZR 268/10 - Freie Wahl: Wasser bei Wasser- oder bei Warmwasser- kosten abrechnen	126	AG Schöneberg, 1.12.2011 - 109 C 161/11 - Kinderwagen im Treppenhaus; kein Anspruch gegen Vermieter auf Verbot	135
BGH, 23.11.2011 - VIII ZR 74/11 - Eigenbedarf eines „nachgeborenen“ Gesellschafters einer GbR	127	BGH, 4.11.2011 - V ZR 82/11 - Hausgeldschulden bei Eigentumswohnung im Nachlass; Nachlassverbindlichkeiten; Testamentsvoll- streckung; Nachlassmittel	137
BGH, 7.12.2011 - VIII ZR 206/10 - Erneute Kautionsleistung an Grundstückserwerber	128	VG Berlin, 24.11.2011 - VG 16 K 31.10 - „Bedingte Maßnahmen“ nach der EnEV keine „unvertret- baren Maßnahmen“	137
OLG Düsseldorf, 4.8.2011 - I-24 U 48/11 - Wegnahmerecht des Mieters auch bei ins Eigentum des Vermieters übergegangenen Einrichtungen	129		
LG Berlin, 25.11.2011 - 63 S 139/11 - Orientierungshilfe: Unzureichende Elektroinstallation deckt fehlenden Waschmaschinenanschluss ab	130		
LG Magdeburg, 27.9.2011 - 1 S 171/11 - Kosten für Wartung und Miete von Rauchwarnmeldern als Betriebskosten	131		



**Elektronische Formulare des
Grundeigentum-Verlages**

<http://premium.grundeigentum-verlag.de>

Dieses Heft enthält einen Beihefter des **IVD Immobilienverband Deutschland – Region Berlin-Brandenburg e. V.**, Mohren-
straße 32, 10117 Berlin.

Wir erhalten Werte.



KUPERION®
Grundstücksgesellschaft mbH
Wilmsdorfer Straße 39
10627 Berlin (Charlottenburg)
Telefon (030) 323 18 14
Telefax (030) 323 27 04