

## Kommentar

Otremba. Arm sein! 69

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 72

Rechtsprechung kompakt 73

## Namen und Nachrichten 74

## Rubriken

Aktuelle Daten 77

Bücher 111

Impressum 112

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 124

Hausverwalter und Makler 132

## Hintergrund

Überraschung: Bundesgerichtshof stellt Berliner Miet-  
spiegel auf den wissenschaftlichen Prüfstand 79

Kapitalverzinsung bei den BSR und den BWB 80

Neuer Geschäftsverteilungsplan am LG Berlin 80

Preisentwicklung 2007-2012 81

Stiftung der Berliner Sparkasse setzt sich für Bildung und  
Chancengleichheit ein 82

99 % der Immobilienkäufe in 2011 ohne Beteiligung  
von Investoren aus dem Ausland 83

Die neuen Einschränkungen in den Erhaltungsgebieten  
des Bezirks Pankow 84

Zwischenruf: Lebensmittelkarten zu drucken ist leichter  
als Wohnungen zu bauen 84

## Fragen und Antworten

Einbruch über Balkon: Wer zahlt in WEG Reparatur? 85

Majorisierung in WEG: Wo ist die Schmerzgrenze? 85

## Recht kurz kommentiert

Betriebskostenabrechnung: Ansatz von fiktiven Kosten  
eines Dritten auch bei Einsatz eigenen Personals 87

Ordentliche Kündigung wg. Zahlungsverzugs: Zah-  
lungsausgleich innerhalb der Schonfrist 88

Zulässige Klageänderung: Weitere Kündigung nach Ab-  
schluss des erstinstanzlichen Räumungsverfahrens 89

Vereinsmitgliedhaftet für offene Mietforderungen 90

Vermessungsingenieure haften aus Werkvertrag und  
nicht wegen Verletzung der Amtspflicht 90

Nachhilfe durch BGH: Unterwerfungsklausel muss den  
zu vollstreckenden Anspruch konkret bezeichnen 91

Kündigung wg. Eigenbedarfs: Absicht von Eheleuten  
zum Getrenntleben reicht als Begründung aus 91

Ersatzschlüsselbeschaffung: Auftragsverhältnis kommt  
mit dem WEG-Verwalter und nicht mit der Eigentümer-  
gemeinschaft zustande 92

Mietaufhebungsvertrag im Rahmen des Verkaufs einer  
vermieteten Wohnung: Keine Anfechtung wegen feh-  
lender Sprachkenntnisse 93

Unzulässige Überlassung an Dritte: Vereitelung der  
Zwangsvollstreckung durch Untervermietung 93

Miteigentumsanteil: Umschreibung auf überlebenden  
Ehegatten 94

Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch: Übereinstim-  
mende Angaben zum Streitwert nur Indiz für Beschwer  
94

Einkaufszentrum: Mietvertrag nach Werbung mit fal-  
schen Besucherzahlen 95

Ausstieg aus der Anschlussförderung: Doch keine An-  
passung des Erbbauzinses? 96

Wie ernst ist es dem Berliner Senat mit seiner neuen  
Wohnungspolitik? Zwischen Wunsch und Wirklichkeit 98

Wechsel in eine andere Wohnung des Vermieters im  
Zuge der Modernisierung: Nur Vertragsänderung oder  
neuer Mietvertrag? 99

## Recht und Praxis

*Paschke.* Zulässig sind mehrere Varianten oder auch  
ihre Kombination? Mieterhöhungsmöglichkeiten nach  
Modernisierung 100

Neues Verfahren zur Beitreibung der Rundfunk- und  
Fernsehgebühren nimmt Vermieter in die Pflicht 105

## Wohnungseigentum

Gemeinschaftseigentum Tiefgarage: Verbotene Unter-  
vermietung eines Stellplatzes 106

## Immobilienfinanzierung

Jetzt Modernisierung planen und Fördermittel sichern:  
Werden Sie Energiesparer! 107

## Bauen und Modernisieren

Sicherheit gewinnt bei Immobilien an Bedeutung 109

Marktanreizprogramm: Höhere Zuschüsse für den Aus-  
tausch alter Heizungsanlagen 110



## 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

BGH, 14.11.2012 - VIII ZR 41/12 - Ansatz von fiktiven Kosten eines Drittunternehmens als Betriebskosten; eigene Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters; Gartenpflegekosten; Hausmeisterkosten	113	LG Krefeld, 28.11.2012 - 2 S 33/12 - Schonfristzahlung bei ordentlicher Kündigung; Verschulden des Mieters in einem milderen Licht; Zahlungsverzug	122
BGH, 21.11.2012 - VIII ZR 50/12 - Darlegungslast für neuen Vertragsabschluss beim Umzug des Mieters in eine andere Wohnung des Vermieters; sanierungsbedingter Umzug; Schuldumschaffung; Novation	113	LG Heidelberg, 14.12.2012 - 5 S 42/12 - Eigenbedarfskündigung zum Zweck des Getrenntlebens von Ehegatten; familienrechtliche Trennung; Beabsichtigung einer Scheidung; nachvollziehbare Umzugsgründe; vorläufige Aufhebung der häuslichen Gemeinschaft	123
BGH, 13.12.2012 - IX ZR 9/12 - Kein Zurückbehaltungsrecht wegen Mietkaution; Insolvenz des Vermieters; nicht insolvenzfest angelegte Barkaution	115	LG Berlin, 1.11.2012 - 12 O 507/12 - Untersagung der unberechtigten Untervermietung; einstweilige Verfügung; fehlende Untervermietungs-erlaubnis	125
BGH, 29.11.2012 - III ZR 21/12 - Haftung für Vermessungsfehler bei Lageplanerstellung und Gebäudeeinmessung in Berlin; öffentliche Aufgabe; Haftung nach Werkvertragsrecht; Amtspflichtverletzung	117	AG Charlottenburg, 10.10.2011 - 213 C 98/11 - Haftung einfacher Vereinsmitglieder für Mietforderungen auch nach Ausscheiden	126
BGH, 20.11.2012 - VIII ZR 157/12 - Klageänderung in der Berufungsinstanz; „ohnehin“ zugrunde zu legende Tatsachen nach § 529 ZPO	117	AG Tiergarten, 16.5.2012 - 610 C 796/11 - Kostensatz für Zweitschlüssel; Schließenanlage	127
BGH, 5.9.2012 - VII ZB 55/11 - Zwangsvollstreckung; Bestimmtheit der Unterwerfungsklausel	118	AG Wetzlar, 23.10.2012 - 38 C 1078/12 (38) - Anfechtung eines Mietaufhebungsvertrags wegen fehlender Sprachkenntnisse	127
KG, 13.11.2012 - 1 W 382/12 - Nachweis des Erbrechts des überlebenden Ehegatten; Miteigentumsanteil des Verstorbenen bei Ehegattentestament mit Scheidungsklausel	119	BGH, 30.11.2012 - V ZR 234/11 - Ordnungsgemäße Verwaltung bei Beendigung eines Vertrages zwischen der Gemeinschaft und einem Wohnungseigentümer; unerlaubte Untervermietung eines im Gemeinschaftseigentums stehenden Stellplatzes	129
KG, Urteil vom 2. November 2012 - 7 U 231/11 - Herabsetzung des Erbbauzinses nach Wegfall der Anschlussförderung	120		

 **Elektronische Formulare**  
<http://premium.grundeigentum-verlag.de>

Dieses Heft enthält einen Beihefter vom **IVD Immobilienverband Deutschland – Region Berlin-Brandenburg e. V.**, Mohrenstraße 32, 10117 Berlin, und je eine Beilage der **Berliner Stadtreinigungsbetriebe**, Ringbahnstraße 96, 12103 Berlin, und der **Energie- und Umwelt-Managementberatung Pöschk**, Oranienplatz 4, 10999 Berlin.

**Wir erhalten Werte.**

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

