

Kommentar

Sotelo. Die Grundsteuer oder eine Steuer ohne Grund 141

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 144
 Rechtsprechung kompakt 145

Namen und Nachrichten 146

Rubriken

Aktuelle Daten 149
 Impressum 187
 Stellenmarkt 188
 Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 200
 Hausverwalter und Makler U 11

Hintergrund

SPD-Fraktion des Abgeordnetenhauses erhöht den Druck auf die Koalitionspartner: In den Wohnungsbau scheint Bewegung zu kommen 151

Fragen und Antworten

Erneuerung der Kellerfenster: Wie setze ich die Duldung durch? 154
 Gunstmiete bei Selbstnutzung: Untergrenze des Mietspiegels? 154
 Tapete entfernt und Dübel gesetzt: Anspruch auf Wiederherstellung? 155
 Gebrauchsspuren durch Stühle: Wer muss die Reparatur bezahlen? 155

Recht kurz kommentiert

Nur bei genauer Bezeichnung der „Bewohner“ im Vollstreckungstitel: Räumung von Hausbesetzern durch Gerichtsvollzieher 156
 Keine Mietminderung bei vom Mieter geschuldeten Nutzungsausfall: Mängel erst nach Vertragsende gemeldet 157
 Schätzung des Gesamtschadens dennoch meist ausgeschlossen: Schadensersatz für Mietausfall bei vorzeitigem Ende eines auf feste Zeit geschlossenen Mietvertrags 158
 Betriebskostenabrechnung nach Wirtschaftseinheiten: Die Voraussetzungen sind für jedes Jahr einzuhalten 159

Übergabepunkt für Telefonanschluss lag im Keller des Hauses: Vermieter muss Zugang zum Hausverteiler gewährleisten 160

Mieter wollte auf Mietpreisbremse treten: Wert der Beschwerde für Berufung gegen Klageabweisungsurteil des Amtsgerichts 161

Landgericht Berlin füllt die vom Kartellamt gelassene Lücke durch Rechtsprechung: Schmutzwasserentgelte der BWB sind auch überhöht 162

KG kassiert 200.000-€-Beschluss des LG: Gebührenstreitwert wegen Beendigung eines Nutzungsverhältnisses 162

Urteil im Dienstzimmer des Richters „verkündet“: Gesetzesverstoß, aber kein Revisionsgrund 163

Auch bei Offenkundigkeit des Fehlers ist zeitnah zu korrigieren: Einhaltung der Betriebskostenabrechnungsfristen 164

Kauf vom und Streit mit dem Bauträger: Wohnungsübergabe ist auch durch einstweilige Verfügung durchsetzbar 164

Heilung durch Zahlung nach fristloser Kündigung: Rücknahme oder Erledigung der Räumungsklage? 165

Wohnungseigentum

Versäumung der WEG-Anfechtungsfrist: Verspätete Zahlung des Gerichtskostenvorschusses? 166

Entziehung des Wohnungseigentums: Heilungsmöglichkeit bei Zahlungsrückständen 166

Recht und Praxis

Sternen. Das neue gesetzliche Bauvertragsrecht: Bau-firmen, Handwerker, Auftraggeber – alle müssen neu lernen 167

Beyer. Zahlungsverzug und Schonfristzahlung: Kippt die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung? 174

Tschäpe. Überraschende Auswirkungen des neuen Bauvertragsrechts auf Gewerbemietverträge 178

Bauen und Modernisieren

Das kleine Einmaleins des Daches von A bis Z: Drempe-l oder Kniestock? 180

Dachcheck: Sicherheit durch regelmäßige Pflege 184

Vorfahrt Energiewende – Serie

Holm. Ein Energieberater hilft: Richtig Dämmen 186

Luft nach oben ?

Wir kennen nur ein Thema.
Das aber richtig.

Bendzko
Wohnimmobilien

www.bendzko.berlin

Rechtsprechung

BGH, 13.7.2017 - I ZB 103/16 - Zwangsvollstreckung bei Hausbesetzung; Räumung von Hausbesetzern; sichere Schuldneridentifizierung	189
BGH, 5.12.2017 - VIII ZR 204/16 - Mängel bei der Urteilsverkündung kein Revisionsgrund	191
KG, 28.12.2017 - 12 W 48/17 - Gebührenstreitwert nach § 41 Abs. 2 GKG wegen Beendigung eines Nutzungsverhältnisses	191
KG, 5.12.2017 - 21 U 109/17 - Einstweilige Verfügung auf Wohnungsübergabe gegen Bauträger	192
LG Berlin, 29.12.2017 - 63 S 41/17 - Betriebskostenabrechnung; Einwendungsausschluss; Wirtschaftlichkeitsgebot	194
LG Berlin, 27.9.2016 - 14 S 12/16 - Überhöhte Schmutzwasserentgelte der Berliner Wasserbetriebe	194
LG Krefeld, 27.11.2017 - 2 O 156/17 - Ersatz des durch die fristlose Kündigung eines Zeitmietvertrages entstehenden Nichterfüllungsschadens	195
LG Berlin, 12.12.2017 - 67 S 282/17 - Auskunftsklage im Rahmen der Mietpreisbremse; Beschwerdewert	196
LG Krefeld, 20.12.2017 - 2 S 65/16 - Nutzungsentschädigung bei vor Beendigung des Mietverhältnis bestehenden, aber erst danach dem Vermieter angezeigten Mängeln	197
LG Berlin, 7.12.2017 - 65 T 142/17 - Kostentragung bei Klagerücknahme statt Erledigungserklärung	198
AG Wedding, 8.12.2017 - 15a C 99/16 - Zugangsgewährung zum Hausverteiler; Mietminderung bei fehlendem Internet	199

AG Dortmund, 19.12.2017 - 425 C 5534/17 - Betriebskostenabrechnung; stillschweigende Voraussetzungen für Vereinbarung einer Wirtschaftseinheit für jedes Abrechnungsjahr	201
BGH, 29.9.2017 - V ZR 103/16 - Einzahlung des Gerichtskostenvorschusses binnen Wochenfrist	205
LG Berlin, 24.11.2017 - 53 S 46/16 WEG - Abwendungsbefugnis durch Zahlungen im Falle der „Abmeierungsklage“	207

Auch Monteurunterkunft ist Zweckentfremdung

Auch die Vermietung von Wohnraum an Unternehmen zur vorübergehenden Unterkunft von Mitarbeitern verstößt, wie jetzt das VG Berlin entschieden hat, gegen das Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG).

Eine 3-Zimmer-Wohnung war vom Mieter möbliert (u. a. mit zwei Einzelbetten je Zimmer) und an Unternehmen untervermietet worden, die dort ihre Mitarbeiter unterbringen. Das BA Spandau sah darin eine Zweckentfremdung und forderte, die Wohnung unverzüglich wieder Wohnzwecken zuzuführen. Der Mieter meinte, das Zweckentfremdungsverbot verbiete Monteurunterkünfte als solche nicht. Zudem sei das Untermietverhältnis unbefristet, und seit Mitte 2016 wohnten in der Wohnung ständig dieselben Personen. Das VG sah das anders. Zwar begründe allein die Vermietung einer möblierten Wohnung zu Wohnzwecken gegen eine hohe Miete noch keine Zweckentfremdung. Hier läge aber aufgrund von Art und Dichte der Belegung, die keine selbstbestimmte Häuslichkeit mit einer Privatsphäre der Bewohner zulasse, eine verbotene Fremdenbeherbergung vor. Auch sei das Nutzungskonzept des Antragstellers – trotz des unbefristeten Vertrags – auf eine flexible Unterbringung von Mitarbeitern ausgerichtet. Die Meldeverhältnisse, die Ausstattung der Wohnung, die andauernde Inserierung im Internet und der Name des Antragstellers an Klingelschild und Briefkasten belegten ebenfalls, dass die Nutzer nicht wohnten, sondern nur übergangsweise zu einem begrenzten Zweck unterkämen.

Gegen die Entscheidung wurde Beschwerde beim OVG Berlin-Brandenburg eingelegt.

VG Berlin, Beschluss vom 23. Januar 2018 - VG 6 L 756.17 -

Die Informationsseiten **RDM kompakt** finden Sie

- in der Print-Ausgabe in der Mitte und
- in der digitalen Ausgabe am Ende des Heftes.

Christ & Co.
Hausverwaltung

Wir verwalten erfolgreich Ihre Immobilie!

Walter-Benjamin-Platz 3 in 10629 Berlin
Tel. (030) 89 52 88-0 | Fax (030) 89 52 88-12
zentrale@christ-co.com | www.christ-co.com

