

## Kommentar

*Emanuel.* Von Krähen und weißen Raben 201

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 204  
 Rechtsprechung kompakt 205

## Namen und Nachrichten 206

## Rubriken

Aktuelle Daten 209  
 Bücher 243  
 Impressum 244  
 Stellenmarkt 244  
 Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 260  
 Hausverwalter und Makler U 15

## Hintergrund

Überprüfung von Gasfeuerstätten, Dunstabzugs- und Lüftungsanlagen: Wiederbetrieb nach Gassperre 211  
 Makler registrieren Ausweichbewegungen: Umwandlungsverbot in Berliner Milieuschutzgebieten 212  
 Erdölpreise: Früher war alles billiger – oder nicht? 214  
 Miet-, Bau- und Nebenkosten: Teuerungen in Berlin 215

## Fragen und Antworten

Leitungswasserschaden: Welche Kontrollpflicht? 216  
 Eigenbedarf: Welche Frist nach Umwandlung? 216  
 Garageneigentümer in WEG: Stimmrecht? 217  
 „Perpetuum Mobile“: Energiesparen mit Magneten? 217  
 Sperrriegel an Tür im Gemeinschaftseigentum? 218  
 Schaden durch Starkregen: Ansprüche des Mieters? 218

## Recht kurz kommentiert

Modernisierungs- und Instandsetzungsankündigung: Baustopp durch einstweilige Verfügung des Mieters 219  
 Fristlose Kündigung: Mieter und Hausfrieden gestört 219  
 Maschinelle Schätzung des Gasverbrauchs 220  
 Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots 221  
 Beschnitt überwuchernder Wurzeln erlaubt – auch wenn das die Standsicherheit gefährdet 221  
 Verlängerung der Räumungsfrist: Mieter muss vergebliche Wohnungssuche genauestens dokumentieren 222

Dämmung der obersten Geschossdecke: Kein Anspruch auf EnEV-Maßnahmen 222  
 Jahresbetrag für Feststellungsklage : Streitwert bei einseitigen Mieterhöhungen 223  
 Modernisierung + Mieterhöhung: Instandsetzungsabzug und Wohnwertverbesserung 223  
 Galt in der DDR und gilt auch heute: Hinterlieger hat Anspruch auf Zugang zum eigenen Grundstück 224  
 Berstende Glasscheiben im Büro technisch unmöglich: Unternehmer muss darauf hinweisen 224  
 Gut, aber mit kleinen Fehlern: Putzschäden und Graffiti – kein schlechter Zustand 225  
 Sachenrechtsbereinigung: Anspruch auf Löschung des Besitzrechtsvermerks 225  
 Nichtzulassungsbeschwerde: Mittelbare wirtschaftliche Ziele zur Wertfestsetzung unerheblich 226  
 Pfändungsschutz auch für Mieteinkünfte 226  
 Beeinträchtigte Grunddienstbarkeit: Beseitigungsanspruch verjährt nach 30 Jahren 226

## Wohnungseigentum

WEG-Sanierung: Gitter statt Jägerzaun 227  
 Nach Ansichtziehen durch die Gemeinschaft: Einzel-eigentümer verlieren Klagebefugnis 228  
 Kostenbelastung des Verwalters: Urteil unvollständig – kein grobes Verschulden 229

## Recht und Praxis

*Kinne.* Heizkostenabrechnung nach dem Leistungsprinzip 230  
*Dyroff.* Zweckentfremdungsverbot: Wie lange gilt der Bestandsschutz für Ferienwohnungen wirklich? 232  
*Jablonski.* Modernisierung: Wenn der Untermieter nicht duldet 234  
*Beuermann.* Instandsetzung und Modernisierung: Baustopp durch Mieter 235  
 BGH entwertet den Fachanwaltstitel und schöpft kamerunabhängig einen neuen: „Spezialist“ 237

## Energie

*Beccard.* Warmmietenneutrale Sanierung möglich? 239

## Bauen und Modernisieren

*Schulz.* Serie. Typische Baufehler und ihre Ursachen – 222: Tiefgarage Rampe – Entwässerung, Teil 2 241

**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



## Rechtsprechung

BGH, 17.12.2014 - VIII ZR 88/13 - Abzug von Instandsetzungskosten bei Mieterhöhungen nach Modernisierung; zulässige Mieterhöhung unter Vorbehalt; Mieterhöhung nach Abschluss einzelner Modernisierungsmaßnahmen	245	AG Wedding, 16.12.2014 - 7 C 120/14 - Unzulässige Abrechnung der Heizkosten nach maschineller Schätzung des Gasverbrauchs	258
BGH, 17.12.2014 - VIII ZR 89/13 - Gebührenstreitwert bei Klage und Widerklage	249	AG Mitte, 15.1.2015 - 21 C 43/14 - Kleinere Putzschäden und Graffiti noch kein „schlechter Instandhaltungszustand“; Energieverbrauchskennwert und Endenergiebedarfskennwert	259
BGH, 17.12.2014 - XII ZR 170/13 - Wirtschaftlichkeitsgebot bei Vergabe von Verwalterleistungen	249	BGH, 5.12.2014 - V ZR 5/14 - Alleinige Zuständigkeit der WEG für Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche wegen Störung des Gemeinschaftseigentums; Ansichziehen	259
BGH, 21.11.2014 - V ZR 32/14 - Sachenrechtsbereinigungsanspruch; Verjährung; Fristbeginn; Besitzrecht; Erlöschen; Löschung des Besitzrechtsvermerks	250	LG Berlin, 9.1.2015 - 55 T 38/14 - Streitwert für Sanierungsbeschluss	263
BGH, 6.11.2014 - V ZR 11/14 - Beschwer für Nichtzulassungsbeschwerde	252	AG Wedding, 5.2.2014 - 15a C 526/13 - Kostenbelastung des Verwalters	263
OLG Karlsruhe, 27.5.2014 - 12 U 168/13 - Selbsthilferecht für Entfernung von Baumwurzeln vom Nachbargrundstück; nicht immer Beeinträchtigung durch herüberhängende Zweige; Beeinträchtigung der Standsicherheit durch Wurzelbeschnitt	253		
LG Köln, 3.6.2014 - 10 S 48/14 - Anspruch auf Wärmedämmung nach EnEV	256		
LG Berlin, 10.12.2014 - 65 T 285/14 - Voraussetzungen für Antrag auf Verlängerung der Räumungsfrist	256		
LG Berlin, 4. 12.2014 und 7.1.2015 - 18 S 259/14 - Einstweilige Verfügung des Mieters auf Unterlassung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	256		
AG Tempelhof-Kreuzberg, 12.9.2014 - 25 C 219/13 - Fristlose Kündigung wegen Lärmbelästigung; psychisch kranker Mieter	257		



**Elektronische Formulare des Grundeigentum-Verlages**



**FormularWeb** — der Formularmanager im Internet. Sicherer und einfacher kann man Formulare nicht bearbeiten. Direkt am Bildschirm ausfüllen, speichern, kaufen und verwalten.

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

Die Formulare des GRUNDEIGENTUM-VERLAGES können Sie auch über [www.ratiofill.de](http://www.ratiofill.de) ausfüllen und kaufen. Über ratiofill sind fast alle Formulare des Verlages verfügbar. Vordrucke und Preise sind identisch.



Schornsteinsanierungs-Technik GmbH  
Stellmacherweg 24 · 12351 Berlin

## Schornsteinsanierung

Einsatzrohre und Abgasleitungen aus Edelstahl oder Kunststoff. Sagen Sie uns die Höhe Ihres Schornsteins, wir nennen Ihnen die Kosten für die Einbringung des Rohres.  
**Telefon 621 12 67 / 68 Fax 621 23 20**