

## Kommentar

*Blümmel.* Freiheit als Verweigerung des Überflüssigen 465

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 468  
 Rechtsprechung kompakt 469

## Namen und Nachrichten 470

## Rubriken

Aktuelle Daten 473  
 Impressum 508  
 Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 520  
 Hausverwalter und Makler 528

## Hintergrund

Energieeffizient Bauen und Sanieren mit der KfW 475  
 Neue Regelungen zum StraßenausbaubeitragsG 476  
 Altersgerechtes Umbauen wird gefördert 477

## Fragen und Antworten

Zwangsbelüfter-Wartung: Kosten umlegbar? 478  
 Guthaben bei Hartz IV: An Mieter oder Behörde? 478  
 Nachzahlungsanspruch durch JobCenter 478  
 Heizkostenverteiler: Zwischenablesung erforderlich? 478  
 Wohnrecht: Ins Grundbuch einzutragen? 479  
 Haushaltsnahe Dienstleistungen: Kosten für Büro? 479  
 Unwirksame Klausel: Muss Vermieter renovieren? 480  
 Schneeräumung: Bei Schlamperie Kündigung? 480  
 Erbausschlagung: Bleibt man auf Kosten sitzen? 480

## Recht kurz kommentiert

Betriebskosten: Kein Verlass mehr auf die Post 481  
 Wohnungsabnahme: Vollständiges Protokoll 482  
 Sondernutzungsrechte an einzelnen Stellplätzen 482  
 Mietsicherheit: Bürgschaft neben Kaution 483  
 Rollläden, fehlender Balkon, Müllstandsfläche 483  
 Mietende: Stromsperre keine verbotene Eigenmacht 484  
 Nachvollziehbarkeit angegebener Betriebskosten 485  
 Verurteilung zum Carport-Abriss: Beschwerdewert 485  
 Mieterhöhungsverlangen: Nicht unwirksam durch unzulässige Zuschlagsforderung 486

Verkehrssicherungspflicht des WEG-Verwalters 486  
 Angabe eines falschen Mietspiegelfeldes 487  
 Bei Minderfläche Fluchtwege zu berücksichtigen 488  
 Auch bei Mietgarantie ist Leerstand zu erwähnen 488  
 Sicherungszweck der Grundschuld: Abtretung der gesicherten Forderung unerheblich 489  
 Zwangsmittel nach Aufhebung des Vollstreckungstitels unzulässig 490  
 April, April: Neue Orientierungshilfe zum Mietspiegel 490  
 Staffelmietvereinbarung: Zusätzliche Vereinbarung war unschädlich 490  
 Sich aufbauender Zahlungsrückstand: Fristlose Kündigung ohne Abmahnung 491

## Recht und Praxis

*Kinne.* Einbau von Wärmezählern bis Ende 2013 492  
 Sittenwidriges Gewinnstreben des Bauunternehmers 494

## Wohnungseigentum

Keine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels vor Aufmaß 497  
 Treuwidrige Berufung auf Formalien in WEG 498  
 Einstweiliges Verfügungsverfahren in WEG-Sachen 498  
 Keine Massagepraxis zur sexuellen Entspannung 498  
 Ladung zur WE-Versammlung: Wirdende statt eingetragener Wohnungseigentümer einzuladen? 499

## Steuern

*Apel.* Geänderter Vorsteuerabzug bei gemischt genutzten Gebäuden 500  
*Kretzer-Moßner/Demir.* Abgeltungsteuer: Problem bei gemischten Wohnungseigentümergeinschaften 501  
*Kretzer-Moßner/Demir.* Wann müssen dem Eigentümer steuerlich relevante Informationen bereitgestellt werden? 502

## Bauen und Modernisieren

Gebäude sanieren, Energiekosten senken 503  
 Früherkennung durch regelmäßige Inspektionen: Feuchtigkeit – größter Feind von Gebäuden 504  
 Neue Technik hilft: Richtiges Be- und Entlüften von Kellerräumen 506  
 Feuchte Mauern – was tun? 507

Sanierung  
Beratung

Haustechnik  
Planung

Ausführung

# VESTER + NIEMANN GR 3H

**GAS • WASSER • HEIZUNG • ALTBAUSANIERUNG**

**Babelsberger Straße 12 • 10715 Berlin (Wilmersdorf)**

**Telefon 8 53 26 25 Fax 8 53 43 25**

## Rechtsprechung

BGH, 21.1.2009 - VIII ZR 107/08 - Rechtzeitige Absendung einer Betriebskostenabrechnung nicht fristwährend; Post als Erfüllungsgehilfe des Vermieters; Postverschulden; Postverzögerung; Postverlust	509	LG Berlin, 22.12.2008 - 12 O 480/08 - Stromsperre nach Mietvertragsende keine verbotene Eigenmacht	518
BGH, 11.3.2009 - VIII ZR 279/07 - Staffelmietvereinbarung mit Möglichkeit der Berufung auf ortsübliche Vergleichsmiete	510	LG Berlin, 27.1.2009 - 63 S 238/08 - Erhöhung der Bruttomiete; Betriebskostenanteil; fehlende Darstellung der Gesamtkosten (hier: Betriebskosten eines Werkstattraumes)	519
BGH, 11.3.2009 - VIII ZR 115/08 - Fristlose Kündigung wegen Zahlungsrückstands ohne Fristsetzung oder Abmahnung; keine illoyal verspätete Kündigung durch Zuwarten	511	LG Potsdam, 26.2.2009 - 11 S 127/08 - Kein Verzicht auf Rückbau bei nur nicht verlangter Abhilfe; Haftung nur für im Wohnungsabnahmeprotokoll aufgeführte Schäden	519
BGH, 11.3.2009 - VIII ZR 316/07 - Falsches Mietspiegelfeld im Mieterhöhungsverlangen; formale Begründung und Begründetheit; Tabellenmietspiegel	512	AG Wedding, 25.2.2009 - 19 C 246/08 - Spanneneinordnungsmerkmale; Rollläden in Hochparterrewohnung; Balkon; abschließbare Müllstandsfläche	521
BGH, 10.10.2008 - V ZR 175/07 - Verschulden bei den Vertragsverhandlungen; Mietgarantie und Leerstandsinformation	513	AG Charlottenburg, 29.8.2008 - 238 C 17/08 - Begrenzung von Mietsicherheiten; Bürgschaft neben Kaution	523
BGH, 20.10.2008 - II ZR 246/07 - Miteigentum; Stellplatzvermietung; Nutzungsvereinbarung; Sondernutzungsrecht; Früchte; Teilhaber	514	AG Schöneberg, 22.1.2009 - 9 C 194/08 - Unbeachtliche formelle Mängel eines Mieterhöhungsverlangens; Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel; unzulässiger Zuschlag für vermierterseits geschuldete Schönheitsreparaturen; Speisekammer als zusätzlicher Nutzraum; Mängel im Treppenhaus	523
BGH, 16. Oktober 2008 - V ZR 40/08 - Kein Wegfall des Sicherungszwecks einer Grundschuld durch Forderungsabtretung	514	OLG München, 17.2.2009 - 32 Wx 164/08 - Vom im Gesetz oder der Teilungserklärungen genannten Zeitraum abweichender Wirtschaftsplan; langjährige abweichende Übung; treuwidrige Forderung nach Änderung des Abrechnungszeitraumes; keine Anfechtungsbefugnis bei geringfügigen Fehlern im Wirtschaftsplan; kein Verstoß gegen ordnungsgemäße Verwaltung durch freie Auftragsvergabe bei Einhaltung der Mindesthonorare nach HOAI	525
BGH, 29.1.2009 - V ZR 152/08 - Beschwerdewert für Beseitigung eines Bauwerks auf Nachbargrundstück	514	AG Charlottenburg, 2.10.2008 - 74 C 60/08 - Beschluss über Kostenverteilung nach Fläche vor Aufmaß	527
OLG Karlsruhe, 30.12.2008 - 14 U 107/07 - Zur Verkehrssicherungspflicht des Verwalters; Übertragung der Streupflicht auf Hausmeisterfirma; Umfang der Streupflicht; zur Berechnung des Haushaltsführungsschadens (maßgeblicher Zeitaufwand)	515		
KG, 18.12.2008 - 12 W 35/08 - Ausfrieren; Wassersperre; Zwangsvollstreckung; Ordnungsmittel	516		
KG, 5.2.2009 - 12 U 122/07- Minderung; Gewerbeflächenberechnung; Betriebskosten; Vorschussrückzahlung; Vorauszahlungen; Flächenabweichung bei Gewerberäumen	516		

Dieses Heft enthält einen Beihefter der Otto Richter GmbH – Die Feuchtechnik, Seelenbinderstraße 80, 12555 Berlin, und eine Beilage der ECODRY Systeme GmbH, Mühlweg 1, 82054 Sauerlach.

## Wir haben Geld.....!

Und gute Geschäftspartner aus dem In- und Ausland, die Immobilien kaufen oder bei der Refinanzierung helfen. Kontakte zu Banken, Finanzierungsvermittlern und zu vermögenden Privatpersonen, die bei Problemlösungen einspringen, wenn es um Überbrückung kurzfristiger Engpässe geht, Anteilskäufe, Finanzierungen zu Sonderkonditionen, gegebenenfalls diskrete Notverkäufe. Bei Immobilien im Wert ab 500.000 Euro und bis zu mehrstelligen Millionenbeträgen können unsere Partner und wir Ihnen unkompliziert helfen.

**HOLTZ**   
**IMMOBILIEN GMBH**

Salzufer 16 in 10587 Berlin-Charlottenburg  
Tel. 030 / 39 74 15 - 0  
info@holtz-estate.net; www.holtz-estate.net