

## Kommentar

*Blümmel.* Gerechtigkeitslücken 473

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 476

Rechtsprechung kompakt 477

## Namen und Nachrichten 478

## Rubriken

Aktuelle Daten 481

Bücher 516

Impressum 516

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 528

Hausverwalter und Makler U 31

## Hintergrund

Mietdämpfungsgesetz von rechtlichen Laien entworfen? Bundesjustizministerium kennt nicht den Unterschied zwischen „vereinbarter“ und „geschuldeter Miete“ 483

RDM Berlin-Brandenburg aktualisiert den Immobilienpreisspiegel Berlin/Potsdam: Der Druck auf den Wohnungsmarkt bleibt – die Randlagen profitieren von der Entwicklung 484

## Fragen und Antworten

Pkw-Stellplätze in WEG: Wie ohne Regelung in TE handhaben? 487

Fensterinstandsetzung in der WEG: Wie ist Teilungserklärung auszulegen? 488

Waschmaschinenschlauch geplatzt: Wer zahlt für die Schäden? 489

Mehr Mieter durch Dachausbau: Keller von Alt-Mietern verkleinern? 490

Minijob: Kosten alle umlegbar? 490

Legionellenbekämpfung: Kosten umlagefähig? 491

## Recht kurz kommentiert

Berliner Baulückenrechtsprechung: Kein Gewährleistungsausschluss durch stillschweigende Beschaffensvereinbarung 494

Mietprozess um Mängel: Mieter braucht das Ausmaß der Gebrauchsbeeinträchtigung nicht darzulegen 496

Verkehrssicherungspflicht: Keine besonderen Schutzmaßnahmen für Pappeln und andere Weichhölzer 497

Barkaution: Kein Anspruch des Mieters auf insolvenzsichere Anlage bei eigenem höheren Zahlungsverzug 498

Mietkaution mal anders: Wertverlust des verpfändeten Wertpapierguthabens 498

Mängelbeseitigungsanspruch: Spanplatten als Wohnungstrennwand – das geht gar nicht 499

Nutzungsausfallentschädigung wegen Verzugs des Bauträgers mit der Übergabe einer Wohnung 499

Grundstücksverkauf: Wucherverdacht ab einer Wertabweichung von 90 % 500

Auch bei fehlender Zurechnungsfähigkeit: Stetig lärmendem Mieter kann gekündigt werden 501

Erbe zugesagt: Bereicherung wegen Zweckverfehlung – Aufwendungen für Hausbau und Modernisierung 501

## Recht und Praxis

*Beuermann.* Sorgfalt erspart Anwalt: Die korrekte Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen 502

Bauleiter muss Sicherheitsvorschriften kennen 506

## Dokumentation

Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung – ZwVbVO) – Wortlaut 507

## Wohnungseigentum

Beschlussanfechtungsklage: Torpedierung des Mehrheitswillens – Anerkenntnis durch einen einzelnen Wohnungseigentümer? 508

Was ist heutzutage exzessiv? Rauchen auf Zweitbalkon unterschätzt 509

Herstellung eines Anschlusses an Wasser und Abwasser: Als Gesamtschuldner in Anspruch genommener Eigentümer ist im Innenverhältnis freizustellen 510

Eigentümer gegen WEG: Stimmverbot bei Prozessbeteiligung auf der Gegenseite 510

Einseitige rechtsgeschäftliche Erklärung: Verwalter muss Vollmachtssurkunde beilegen 511

## Bauen und Modernisieren

*Schulz.* Serie. Typische Baufehler und ihre Ursachen – 205: Attika – Abdeckung 512

**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, 12.2.2014 - XII ZR 92/13 - Darlegungslast des Mieters für Minderung	517	BGH, 14.2.2014 - V ZR 100/13 - Anschlussbeiträge für Wasser- und Abwasseranschluss gemeinschaftsbezogen; Freistellungs- und Erstattungsanspruch des als Gesamtschuldner herangezogenen Wohnungseigentümers gegenüber Gemeinschaft	527
BGH, 6.3.2014 - III ZR 352/13 - Verkehrssicherungspflicht bei gesunden Bäumen; Astbruch bei Pappeln und anderen Weichhölzern	518	BGH, 6.12.2013 - V ZR 85/13 - Stimmverbot für gegen WEG klagenden Eigentümer bei Beschlussfassung über Prozessmaßnahmen	531
BGH, 24.1.2014 - V ZR 249/12 - 90%-Wuchergrenze bei Grundstücksverkäufen	519	LG Frankfurt am Main, 26.2.2014 - 2-13 S 142/12 - Anerkenntnis durch einzelnen Wohnungseigentümer	533
BGH, 20.2.2014 - VII ZR 172/13 - Nutzungsausfallentschädigung bei Verzug des Bauträgers mit Übergabe einer Eigentumswohnung	520	LG Frankfurt am Main, 28.1.2014 - 2-09 S 71/13 - Rauchen auf dem Balkon	535
LG Berlin, 27.2.2014 - 67 S 476/13 - Minderungsanspruch wegen Baulärms und stillschweigende Beschaffenheitsvereinbarung	522		
LG Berlin, 20.3.2014 - 67 S 490/11 - Pressspanplatten als Wohnungstrennwand	523		
LG Berlin, 6.3.2014 - 67 S 425/13 - Barkautio; insolvenzunsichere Anlage; Erwerberhaftung; Treu und Glauben	524		
AG Tempelhof-Kreuzberg, 4.12.2013 - 17 C 96/13 - Anspruch auf Auffüllung der Kautio; Wertverlust eines verpfändeten Wertpapierguthabens	525		
AG Spandau, 7.3.2014 - 3 C 122/13 - Fristlose Kündigung wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens; Störung der Nachbarn durch laute Musik und Geräusche; Lärm; Lärmprotokoll; psychisch gestörter Mieter; Verhaltenskündigung	525		
BGH, 20.2.2014 - III ZR 443/13 - Einseitige Willenserklärung des WEG-Verwalters für die WEG auf Basis eines Beschlusses oder einer Vereinbarung	526		

### April, April!

Bevor sich demnächst ein Mieteranwalt zugunsten seines Mandanten auf die „unter Juristen bereits seit langem in Literatur und Rechtsprechung“ diskutierte „natürliche Minderung“ und auf „Klößner in Müller-Lüdenscheidt, MietR speziell, 1. Aufl. 2013, § 536 Rn. 14“ beruft, wollen wir vorsorglich kundtun, dass es sich bei dem in GE 2014 [7] 443 (1. April-Heft) veröffentlichten Beitrag nebst abgebildeter Rechenscheibe zur Ermittlung der „natürlichen Minderung“ um den diesjährigen aus unserer Reihe tückischer Aprilscherze handelt. Diese vorsorgliche Warnung ist erforderlich, weil sich in den vergangenen Jahren unsere April-Urteile zum Teil wochenlang sogar in der renommierten Urteilsdatenbank des Bundes (iuris) eingenistet und bekannte Rechtsanwälte sich vor Berliner Gerichten auf die von uns erfundene „amtswegige Zerrüttungskündigung“, den Eierkocher als Ausstattungsmerkmal beim Berliner Mietspiegel oder gar auf das angebliche Ende des Berliner Mietspiegels berufen hatten. Nun hoffen wir inständig, dass alle, die unseren Aprilscherz gelesen haben, auch diese Auflösung zur Kenntnis nehmen.

Fröhliches Schaffen

Ihre Grundeigentum-Redaktion

Die Gesamtauflage enthält einen Beihefter der Firma **Marnach Hauswartung GmbH**, Wilhelm-von-Siemens-Straße 23, 12277 Berlin, und als Beilage die Sonderseiten **Ausbildung und Karriere**.



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**