

## Kommentar

*Blümmel.* Wer einreißen will, muss weiterdenken 605

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 608

Rechtsprechung kompakt 609

## Namen und Nachrichten 610

## Rubriken

Aktuelle Daten 613

Bücher 648

Impressum 648

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 664

Hausverwalter und Makler U 39

## Hintergrund

Ab 1. Juni 2015 gelten verschärfte Pflichten für Betreiber von Personenaufzügen 615

IBB: Neuerungen in der Wohnungsbauförderung 616

Beste Bedingungen für Projektentwickler 617

Senatsbeschluss zu Energienetzen 618

11.000 Wohnungen bis 2025 für 1 Milliarde 618

Hohe Mängelquoten bei Aufzügen 618

Zweckentfremdungsverbot: Umsetzung kommt noch nicht auf Touren 619

Legionellen in Trinkwassersystemen: BGH droht mit Schmerzensgeld und Schadensersatz 620

## Fragen und Antworten

Räumungstitel: Und was ist mit Untermieter? 621

Endende Nachbindungsfrist: Miete auf Kostenmiete anheben? 621

Kranker Tierquäler: Was kann man tun? 622

Stellplatzvermietung: Wie? Was ist zu beachten? 622

## Recht kurz kommentiert

Konkreter Vertragsgegenstand ausschlaggebend: Übergabe einer unrenovierten Wohnung 623

Schönheitsreparaturen: Nachhaltige Schäden 624

Anspruch auf Erhalt eines vertragsgemäßen Zustands? Mangelhafte Ausführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen durch den Mieter 625

Allgemeine Geschäftsbedingungen: Formularmietvertrag kann auch individuell „ausgehandelt“ sein 625

Teilweiser Mietverzicht nach Förderungsvertrag: Kein Anspruch auf Mieterhöhung aus IBB-Vertrag 626

Varianten nicht angekreuzt: Ohne nähere Angabe gilt monatliche Mietzahlung 627

Dauerhaft lärmende Nachbarn: 10 % Minderung bei ständiger Ruhestörung 627

Nichtzulassungsbeschwerde: Auch bei Räumung nach Umwandlung nur 3,5fache Jahresmiete 627

Vor- oder Nachkriegsbau? Grad der Teilerstörung ist maßgebend 628

Schadensersatzanspruch: Verjährungsbeginn bei Doppelvermietung 628

Rückkanalfähiger Breitbandanschluss: Kostenloser Empfang der Grundprogramme reicht 628

Kein Mietmangel: Lärmbelästigungen durch Bolzplatz 628

Abschluss einer Vereinbarung zur Abänderung des Mietvertrags will gelernt sein: Ohne Unterschrift nur Einladung statt Angebot 629

„Geld hat man zu haben“ gilt doch nicht immer: Ohne Kenntnis vom Zahlungsverzug keine Räumung 630

Ungerechtfertigte Bereicherung: Aktivlegitimation bei Mietzahlung durch JobCenter 631

## Wohnungseigentum

Bei Verträgen ohne gewerblichen oder selbständigen beruflichen Zweck: Wohnungseigentümergeinschaften sind in der Regel als Verbraucher anzusehen 632

Nur Anspruch auf zeitkongruenten Schallschutz: Austausch des Bodenbelags in Eigentumswohnung 632

## Recht und Praxis

*Schüller.* Mietvertragsgestaltung bei öffentlich geförderten Neubauwohnungen 634

*Beck.* Das Bestellerprinzip aus Verwaltersicht 640

*Beck.* Hausverwalter dürfen in Steuersachen nur eingeschränkt Hilfeleistungen erbringen 641

## Bauen und Modernisieren

*Dahlke.* Kokos und Sisalläufer: Ratschläge aus der Praxis 643

Wärmepumpen im Gebäudebestand? 644

*Schulz.* Serie. Typische Baufehler und ihre Ursachen – 227: Schlagregendichte Kastenfenster 645

**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, 18.3.2015 - VIII ZR 185/14 - Renovierungsbedürftig ist eine Wohnung, wenn sie Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist; Schönheitsreparaturen	649	LG Berlin, 11.12.2014 - 67 S 278/14 - Mietzahlung bei unspezifizierten Zahlungsintervallen; Monatsmiete; Quartalsmiete; Jahresmiete; Räumungsfrist	657
BGH, 17.3.2015 - VIII ZR 251/14 - Schönheitsreparaturen; Verbot des widersprüchlichen Verhaltens	652	LG Berlin, 13.3.2015 - 65 S 477/14 - Aktivlegitimation des Mieters für Mietrückzahlungsanspruch trotz Mietzahlung durch JobCenter	659
BGH, 3.3.2015 - VIII ZR 279/14 - (Rechtsmittel-) Räumungsbeschwerde; Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit; Berufung auf Mieterschutzregelung	652	AG Köpenick, 4.11.2014 - 3 C 29/14 - Baulter bei kriegsbedingter Teilerstörung; Einordnung in Mietspiegel-Baulterklasse	660
BGH, 17.2.2015 - VIII ZR 236/14 - Unwirksame fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs; Begleichung der Rückstände innerhalb der Schonfrist; JobCenter; Geld muss man nicht immer haben	653	AG Charlottenburg, 23.2.2015 - 235 C 399/14 - Mieterhöhung mit Berliner Mietspiegel 2013; Merkmal „rückkanalfähiger Breitbandanschluss“; Energiekennwerte	660
KG, 23.2.2015 - 8 U 52/14 - Verjährungsbeginn des Schadensersatzanspruches wegen Doppelvermietung	653	BGH, 25.3.2015 - VIII ZR 243/13 - Wohnungseigentümergeinschaft als Verbraucher; Unternehmer; gewerbliche Tätigkeit; gewerbliche Zwecke; Preisanpassungsklausel; Verbrauchereigenschaft färbt ab	660
LG Berlin, 28.4.2015 - 67 S 470/14 - Übersendung einer nicht unterschriebenen Abänderungsvereinbarung; Abgrenzung zur invitatio ad offerendum; Nachtrag zum Mietvertrag	655	BGH, 27.2.2015 - V ZR 73/14 - Bei Austausch des Bodenbelags grundsätzlich nur Anspruch auf baualtersgerechten Schallschutz; Gepräge der Wohnanlage nicht maßgeblich; DIN 4109	667
LG Berlin, 26.3.2015 - 67 S 77/15 - Kein Mieterhöhungsrecht aus Förderungsvertrag mit der IBB; keine einkommensabhängige Miete	656		
LG Berlin, 6.2.2015 - 63 S 236/14 - Ständige Ruhestörung als Mangel der Mietsache; Grenzen des sozialadäquat hinzunehmenden Lärms	656		
LG Berlin, 16.1.2015 - 32 O 258/13 - Individualvertrag trotz Mehrfachverwendungsabsicht	657		

### Navigator durch ein dickes Heft

Den neuen Berliner Mietspiegel 2015 finden Sie in unserer umfangreichen Sonderbeilage. Dazu einen Beitrag zur Mieterhöhung mit dem Mietspiegel und alles Wichtige von praktischer Bedeutung zur aktuellen Diskussion um die Qualifiziertheit des Mietspiegel (auch das Urteil des AG Charlottenburg) und die Bedeutung des Mietspiegels für die Anwendung der Mietpreisbremse einschließlich einer auf einer Seite zusammengefassten Übersicht zu den Regelungen der Mietpreisbremse.

Dieses Heft enthält eine Beilage der Firma **Teppichboden Berlin Werner Dahlke**, Bismarckstraße 17, 13585 Berlin und ein GEV-Sonderheft mit dem **Berliner Mietspiegel 2015**.

**Wir erhalten Werte.**



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