

## Kommentar

*Blümmel.* Mietrecht ist vermintes Gelände 701

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 704  
Rechtsprechung kompakt 705

## Namen und Nachrichten 706

## Rubriken

Aktuelle Daten 709  
Bücher 748  
Impressum 748  
Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 762  
Hausverwalter und Makler 768

## Hintergrund

Bundesregierung beschließt endlich Entwurf für ein Mietrechtsänderungsgesetz 711

## Fragen und Antworten

Verkehrssicherungspflicht: Wer haftet für Gefahren? 715  
WEG: Schornstein beseitigt, wie Wiederherstellung? 715  
Schimmel: Anspruch auf bestimmte Beseitigung? 716  
Eigenbedarfskündigung: Freie Wohnung anbieten? 716  
Türen auf für Bauarbeiten: Versicherung informieren? 716  
Betriebskosten: Neue Art der Abrechnung rechtens? 717

## Recht kurz kommentiert

Schneeräumverträge: Bald Klarheit ob Dienstverträge oder Werkverträge? 720  
Heizkostenabrechnung: Vermieter muss ordnungsgemäße Verbrauchserfassung konkret darlegen 721  
Betriebskostenabrechnung: Aufgliederung nach einzelnen im Mietvertrag genannten Arten erforderlich 722  
Haftungsausschlussvereinbarung: Beweislast des Käufers für fehlende Aufklärung über verdeckte Mängel 722  
Nutzungsentschädigung bei Übergabe nur eines Schlüssels: Besitzaufgabe muss eindeutig sein 723  
Kautionsrückzahlung: Keine Klagebefugnis bei eröffnetem Insolvenzverfahren 723  
Erhöhte Betriebskostenvorschüsse: Rückzahlungsanspruch des Mieters bei falscher Abrechnung 724

Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch: Nicht zwischen Bruchteilseigentümern 724  
Preisgebundener Wohnraum: Keine Heilung einer unwirksamen Kautionsvereinbarung 725  
Kein Aufwendungsersatzanspruch: Beseitigung eines Mangels der Heizung durch Mieter 725  
Zeitmietvertrag: Kein Anspruch auf Nutzungsentschädigung bei Ablehnung der Wohnungsrückgabe 726  
Berufungsverfahren: Bei anderer Bewertung von Zeugnisaussagen erneute Vernehmung 726  
Kautionsrückzahlung: Rückzahlungsanspruch gegen veräußernden Vermieter 727

## Recht und Praxis

*Steinig.* Besichtigungsrecht: Wann darf der Vermieter die Mietwohnung betreten? 728  
*Kunze.* Pflichten des Hausverwalters und Haftung 731  
*Horst.* Hausverkauf – einschließlich Einbauküche? 735

## Wohnungseigentum

Aufteilung der Streupflichten durch Vereinbarung 736  
Zustellungsververtretung: Interessenkonflikt 736  
Nachträglich begründete Sondernutzungsrechte müssen „grundbuchtauglich“ bestimmt sein 737  
Zustellung demnächst: Arbeitsfreie Tage sind zu berücksichtigen 738  
Haftung des Verwalters: WEG lehnt mehrheitlich Inanspruchnahme ab 738

## Energie

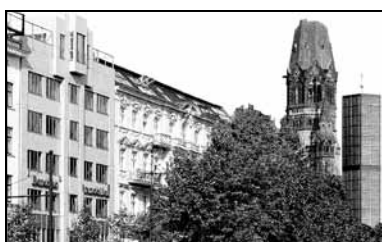
Strom und Wärme aus dem Kellerkraftwerk 739  
5 Fragen und 5 Antworten zur Wärmepumpe 740  
Förderung für solarthermische Anlagen verlängert 740

## Verwaltungspraxis

BSR-Entgelte: Schuldner ist die Gemeinschaft und nicht der einzelne Wohnungseigentümer 741  
*Klomann/Bläsing.* Vom Aschekübel bis zum zukunftsorientierten Abfallmanagement 742  
Siedlungsabfälle: Teilplan beschlossen 745

## Bauen und Modernisieren

*Schulz.* Serie. Typische Baufehler und ihre Ursachen – 179: Fassadeninstandsetzung/Denkmalschutz 746



**Wenn Erfahrung zählt**  
**Bendzko Immobilien**  
- seit 50 Jahren -  
Kurfürstendamm 16 10719 Berlin Tel. (030) 88 99 -0 Fax 88 99 245

## Rechtsprechung

BGH, 30.3.2012 - V ZR 86/11 - Haftungsausschluss des Verkäufers; Beweislast für Aufklärung über Kaufmangel; Arglist; Verkauf eines Einfamilienhauses	749	AG Brandenburg a. d. H., 25.4.2012 - 31 C 175/10 - Insolvenzverfahren und Kautionsrückzahlungsanspruch	758
BGH, 21.3.2012 - XII ZR 18/11 - Erneute Zeugenvernehmung durch Berufungsgericht	749	AG Brandenburg a. d. H., 25.4.2012 - 34 C 45/11 - Eigenmächtige Heizungsreparatur durch Mieter im Winter	758
BGH, 10.2.2012 - V ZR 137/11 - Kein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch zwischen Bruchteilseigentümern; Teilflächen zur alleinigen Nutzung	750	AG Köpenick, 27.3.2012 - 7 C 398/11 - Heizkostenabrechnung; Bestreiten des Mieters; Darlegung der ordnungsgemäßen Anbringung und Eichung des Verbrauchserfassungsgeräts	759
KG, 16.2.2012 - 8 U 124/11 - Betriebskostenabrechnung; Zusammenstellung der Gesamtkosten	751	AG Pankow-Weißensee, 28.2.2012 - 101 C 94/11 - Rückzahlung erhöhter Betriebskostenvorschüsse wegen inhaltlicher Unrichtigkeit der der Erhöhung zugrunde liegenden Abrechnung	760
KG, 30.1.2012 - 8 U 192/10 - Nutzungsentschädigung; Vorenthaltung der Mietsache; Schlüsselrückgabe; Besitzaufgabe; Rückgabe der Mieträume	752	BGH, 9.3.2012 - V ZR 161/11 - Ermessen der Wohnungseigentümer bei Sanierung; Verpflichtung eines Wohnungseigentümers zum Winterdienst nur durch Vereinbarung; Streupflicht; Sanierung in Einzelschritten	761
LG Berlin, 27.4.2012 - 50 S 53/11 - Schneeräumvertrag als Dienstvertrag; Winterdienst	754	BGH, 9.3.2012 - V ZR 170/11 - Zustellungsververtretung durch Verwalter; Zustellungsbevollmächtigter	763
LG Berlin, 13.3.2012 - 65 S 254/11 - Unwirksamkeit der Kautionsvereinbarung im preisgebundenen Wohnraum	755	BGH, 20.1.2012 - V ZR 125/11 - Anforderungen an Regelung der Teilungserklärung über nachträgliche Begründung von Sondernutzungsrechten	765
LG Berlin, 7.3.2012 - 65 S 16/12 - Kautionsrückzahlungsanspruch gegen den veräußernden Vermieter	756	BGH, 30.3.2012 - V ZR 148/11 - Rückwirkung der Zustellung bei Feiertagen (Ostern)	767
AG Schöneberg, 17.4.2012 - 15 C 384/11 - Verlängerungsklausel; Schadensersatz wegen möglicher Nutzung der Wohnung nach Mietende	756	BGH, 9.2.2012 - V ZB 211/11 - Einzelinteresse als Berufungswert	768

Dieses Heft enthält auf den Seiten 718-719 das Wirtschaftsinterview mit der **GASAG**, Henriette-Herz-Platz 4, 10178 Berlin.



**Krossa & Co.**

RDM-Makler

**Wir veräußern erfolgreich Ihre Immobilie!**  
**Walter-Benjamin-Platz 3 in 10629 Berlin-Charlottenburg**

**Tel.: 030 / 89 52 88 - 0, Fax: 030 / 89 52 88 - 12**

**E-Mail: zentrale@krossa-co.de, www.krossa-co.de**

