

## Kommentar

*Blümmel.* Klimaschutz ist mehr 833

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 836

Rechtsprechung kompakt 837

## Namen und Nachrichten 838

## Rubriken

Aktuelle Daten 841

Leserbriefe 879

Impressum 880

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 894

Hausverwalter und Makler 900

## Hintergrund

Atomausstieg – was nun? 843

Stuttgart setzt auf SIM-Karte und will angebliche Bodenwertsteigerungen künftig „abschöpfen“ 844

Wohnungsaufteilung wird ein großes Thema 846

Die wichtigsten Fakten zur Immobilienbesteuerung 847

## Fragen und Antworten

Marderbekämpfung: Mieter verpflichten? 848

Winterdienst: Wer ist zuständig für Hydranten? 848

Möblierungszuschlag: Wie berechnen? 848

Fassadendämmung: Alle Kosten umlegen? 850

Vermieterpfandrecht: Unpfändbares zurückhalten? 850

Modernisierung: Gasheizung gegen Gasheizung? 850

Winterdienst in WEG: Eigentümer beauftragen? 852

Küche „nicht beheizbar“: Was heißt das? 852

## Recht kurz kommentiert

Keine Angabe von Fördermitteln für Instandsetzungsmaßnahmen bei der Mieterhöhung 853

Mieterhöhung mit dem Mietspiegel: Spannausschöpfung nur mit konkreten Merkmalen 854

Vom Mieter geschaffene Ausstattung ist bereits beim Mietspiegelfeld zu berücksichtigen 855

Betriebskosten: Verstoß gegen Gebot der Wirtschaftlichkeit vom Mieter darzulegen 856

Nachträgliche Korrektur der Heizkostenabrechnung wegen geänderter Gasrechnung bei Zeitverzug ausgeschlossen 856

Preisgebundener Wohnraum: Nur eingeschränkter Verwendungszweck für Kautionszulässig 857

Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen: Basis muss nicht der letzte Abrechnungszeitraum sein 858

Bei Vertragsschluss erkennbare Mängel: Keine Minderung bei fehlendem Vorbehalt 858

Kein Anspruch auf Papierbehälter 859

Keine sittenwidrige Schädigung: „Zusatzmiete“ durch Aufspaltung der Miete bei Sozialhilfeempfänger 860

Ersatzzustellung: Begriff der Wohnung 860

Kautions: Verwertung durch ehemaligen Vermieter 861

Klage auf zukünftige Leistung bei hohem Mietrückstand 862

Sparkonto: Anspruch auf Freigabe 862

Maßgeblicher Beschwerdewert: Wertverlust des herrschenden Grundstücks 862

## Recht und Praxis

*Beuermann.* Neue Bedingungen der BWB 863

*Beuermann.* Kündigung des Hausverwaltervertrages nach Grundstücksveräußerung 864

*Keinert.* Schicksal der Vergütung bei Schlechtleistung von Verträgen über Haus- oder Straßenreinigung 865

*Demske.* Altanschießer-Problematik 869

## Wohnungseigentum

Rechtsfähigkeit der WEG-Gemeinschaft: Keine Berichtigung des Rubrums 871

Bestimmung des zuständigen Gerichts: Klage gegen WEG-Verwalter und außenstehende Baufirma 871

Wohnungseigentümerversammlung: Anfechtung der Jahresabrechnung und Verwalterentlastung 872

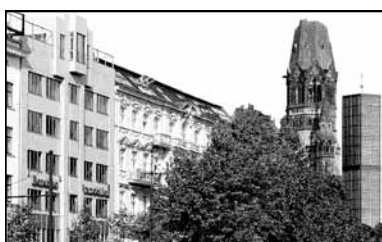
## Bauen und Modernisieren

*Schulz.* Serie. Typische Baufehler und ihre Ursachen – 158: Hauseingangstreppe 873

*Koch.* Holzbauteile und ihre „natürlichen“ Feinde 874

## Energie

Heizkraftwerke für jedermann? KWK-Anlagen für Mehrfamilienhäuser im Leistungsbereich zwischen 10 und 50 kW 876



**Wenn Erfahrung zählt**

**B Bendzko Immobilien**

- seit über 40 Jahren -

Kurfürstendamm 16 10719 Berlin Tel. (030) 88 99 -0 Fax 88 99 245

## Rechtsprechung

BGH, 18.5.2011 - VIII ZR 271/10 - Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen nach Ablauf der folgenden noch nicht abgerechneten Abrechnungsperiode, aber nur für die Zukunft; Anspruch des Vermieters auf realistische Vorauszahlungen	881	LG Berlin, 11.3.2011 - 63 S 288/10 - Ersatzzustellung durch Einlegen in Briefkasten; Begriff der Wohnung	889
BGH, 4.5.2011 - VIII ZR 146/10 - Zulässige Klage auf künftige Leistung bei hohem Mietrückstand	882	LG Kiel, 12.8.2010 - 1 S 93/10 - Keine vorsätzliche sittenwidrige Schädigung bei Vereinbarung einer über die Hartz-IV-Miete hinausgehenden Zusatzmiete	890
BGH, 4.5.2011 - VIII ZR 227/10 - Zum Umfang der Spannausschöpfung bei Mieterhöhung mit Mietspiegel; Ermittlung der ortsüblichen Miete bei Spannenmietspiegel	883	AG Neukölln, 11.5.2011 - 4 C 199/11 - Unzulässige Kautionsvereinbarung bei preisgebundenem Wohnraum	891
KG, 9.5.2011 - 8 U 172/10 - Keine Aufrechnung von Zahlungsansprüchen mit Anspruch auf Freigabe des als Mietkaution verpfändeten Sparbuchs	885	AG Köpenick, 28.4.2011 - 17 C 34/11 - Heizkostenabrechnung nur nach dem Leistungsprinzip; Abflussprinzip; Korrektur; Berichtigung	891
OLG Frankfurt a. M., 15.4.2011 - 2 U 192/10 - Kautionsverwertung durch ehemaligen Vermieter	885	AG Hamburg-Blankenese, 19.2.2010 - 518 C 399/09 - Kein Mangel bei Fehlen einer Papiermülltonne; Mietgebrauch	892
LG Berlin, 31.5.2011 - 63 S 395/10 - Keine Angabe von Drittmitteln bei der Mieterhöhung bei Förderung reiner Instandsetzungsmaßnahmen; Bewilligungsmiete als Obergrenze	886	BGH, 10.3.2011 - VII ZR 54/10 - Gesamtschuldnerische Inanspruchnahme der Wohnungseigentümergeinschaft vor Änderung der Rechtsprechung zur Teilrechtsfähigkeit; keine Rubrumsberichtigung; Erforderlichkeit des Parteiwechsels	892
LG Berlin, 1.4.2011 - 63 S 338/10 - Keine Mietminderung bei offensichtlichen anfänglichen Mängeln	887	BGH, 9.12.2010 - V ZB 190/10 - Bestimmung des zuständigen Gerichts; Klage gegen Baufirma und ausgeschiedenen WEG-Verwalter	897
LG Berlin, 10.5.2011 - 63 S 301/10 - Mieterhöhung bei vom Mieter geschaffener Ausstattung (hier: Bad)	888	OLG München, 1.4.2011 - 32 Wx 1/11 - Vollmachtsbekanntgabe in Eigentümerversammlung; Beschlussanfechtung wg. Abrechnungsfehler	899
LG Heidelberg, 26.11.2010 - 5 S 40/10 - Darlegungs- und Beweislast für Verstoß gegen Wirtschaftlichkeitsgebot bei Betriebskostenabrechnungen	888		

Dieses Heft enthält einen Beihefter der Firma **Otto Richter GmbH – Die Feuchtechnik**, Seelenbinderstraße 80, 12555 Berlin,.

**Christ & Co.**  
Hausverwaltung

**Wir verwalten 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@christ-co.com, www.christ-co.com**

