

## Kommentar

Otremba. Infrastrukturen II 801

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 804  
 Rechtsprechung kompakt 805

## Namen und Nachrichten 806

## Rubriken

Aktuelle Daten 809  
 Bücher 846  
 Impressum 846  
 Stellenmarkt 848  
 Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 860  
 Hausverwalter und Makler U 51

## Hintergrund

Müllgebührenranking 2016 – Die 100 größten deutschen Städte im Vergleich: Flensburg auf Platz 1 – Berlin im unteren Mittelfeld 811  
 Stellungnahme der BSR: Vergleich: ja – repräsentativ und aussagekräftig: nein 812  
 Preissteigerungen und gestiegene Anforderungen treiben die Kosten: Notwendige Neubaumiete inzwischen über 12 €/m<sup>2</sup> 813

## Fragen und Antworten

WEG-Garagen als Lager: Wie Konflikt beilegen? 816  
 Untergemeinschaften: Wie weit geht die Trennung? 816  
 Schlüsseltresor leer: Haften die Entsorger? 817  
 Auslauf der Förderung: Trotzdem noch Kostenmiete? 818

## Recht kurz kommentiert

Wenn weder Mieter noch Vermieter Einwände haben – Heranziehung des Berliner Mietspiegels 2013 819  
 Nach einem Jahr keine Rückforderungen aus der Betriebskostenabrechnung mehr: Einwendungsausschluss auch für unrechtmäßig umgelegte Kosten 820  
 Abstandsflächen nicht eingehalten: Genehmigter Neubau in Pankow muss wieder abgerissen werden 821  
 Fristlose Kündigung wegen eines Racheaktes an Mieter: Wohnungstür des Nachbarn eingeschlagen 821

Einrüstung des Miethauses zwecks Modernisierung: Ein Baugerüst macht noch lange keine Besitzstörung – einstweilige Verfügung versagt 822  
 Ferienhaus an der Ostsee: Verbot der Eigennutzung – Kaufvertrag nicht anfechtbar 824  
 Nachträglicher Fahrstuhl einbau: Keine Mieterhöhung nach Modernisierung für besonders arme Mieterin 824  
 Auch wenn der Vermieter die Stilllegung des Müllschlückers nicht zu vertreten hatte: Müllplatzerweiterung ist keine Modernisierung? 825  
 Nachhaltiger Rattenbefall als Kündigungsgrund 826  
 Vorkaufsrecht bei Mietermehrheit: Auch wenn nur einer kauft – Mietverhältnis insgesamt erloschen 826  
 Allgemeine Geschäftsbedingungen Formularvertrag: Verwendereigenschaft bleibt trotz Einräumung von Änderungswünschen bestehen 827  
 Kauf bricht nicht Miete: Voraussetzung ist der unmittelbare Mietbesitz 827  
 Schlusszahlungserklärung des Auftraggebers: Abrechnung eines gekündigten Werkvertrages 828  
 Geschäftsraummietvertrag: Vertragspartner ist im Zweifel der Inhaber 829

## Recht und Praxis

Fiala/Schramm. Vorzeitige Rückzahlung von Festzinskrediten beim Verkauf von Immobilien ist oft unzulässig 830  
 Seifert. Das „Urbane Gebiet“ – ein neuer Baugebietstyp soll Kommunen das Nachverdichten erleichtern 832  
 Lützenkirchen. Umlagefähigkeit von Kosten einer Mietausfallversicherung 837  
 Mühl. Der Versicherungsfall: Schadensmeldung und -regulierung 840

## Energie

Mit effizient genutzter Solarwärme den Geldbeutel spürbar entlasten 842  
 5 Jahre für Nacherfüllungsansprüche: Verjährung von Mängelansprüchen bei Auf-Dach-Photovoltaikanlagen 843

## Ausbildung und Karriere

Angehende Immobilienkaufleute aus Berlin werfen einen Blick über den Tellerrand: Wie er bis jetzt war – Londons Immobilienmarkt 844



**Unsere Nr. 1**

Das „Corbusierhaus“, Architekturdenkmal mit 530 Wohnungen, war 1979 unser erster bedeutender Ankauf. Es folgten hunderte großer und kleiner Wohnanlagen.

**Und was können Sie uns anbieten ?**

**B Bendzko Immobilien**

info@bendzko.de

## Rechtsprechung

BGH, 27.4.2016 - VIII ZR 323/14 - 849  
Erlöschen eines Mietverhältnisses durch Konfusion bei nachträglichem Eigentumserwerb

BGH, 20.1.2016 - VIII ZR 26/15 - 852  
Verwendereigenschaft bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen; Stellen von Vertragsbedingungen; Aushandeln; Individualvertrag

BGH, 5.4.2016 - VIII ZR 31/15 - 853  
Kein Eintritt des Erwerbers in das Mietverhältnis bei fehlender Sachherrschaft des Mieters zum Erwerbszeitpunkt; Vermieterwechsel; Mietvertrag ohne Vollzug der Übergabe der Mietsache

BGH, 11.5.2016 - VIII ZR 209/15 - 854  
Einwendungsausschluss für Mieter gegen Abrechnung von (auch nicht umlegbaren) Betriebskosten; Rückforderung von überzahlten Betriebskosten; Übernahme der Kostenpositionen aus der Wohngeldabrechnung in die Betriebskostenabrechnung

OLG Düsseldorf, 1.3.2016 - I-24 U 152/15 - 856  
Vertragsunterschrift ohne Vertretungszusatz und Hinweis auf Unternehmensträger; Haftung des Mieters für Räumung von Bauschutt; Rechtsscheinerweckung

OLG Düsseldorf, 12.4.2016 - I-24 U 143/15 - 857  
Fristlose Kündigung nach akutem und nachhaltigem Rattenbefall in Gewerberäumen; Aufrechnungsausschluss auch nach Mietende und Räumung; Beweislast bei Mangelkündigung

LG Berlin, 20.4.2016 - 65 S 424/15 - 860  
Einstweilige Verfügung gegen Einrüstung zur Durchführung von Modernisierungsarbeiten; Besitzschutzansprüche; Duldungspflicht bei unwesentlichen/wesentlichen Beeinträchtigungen (§ 906 BGB)

LG Berlin, 26.4.2016 - 67 S 78/16 - 865  
Mieterhöhung nach Fahrstuhlneubau als unzumutbare Härte; Beweislast für Mietereinkommen; Deckung der Grundbedürfnisse

LG Berlin, 29.3.2016 - 63 S 264/15 - 867  
Mieterhöhungsverlangen bei vereinbarter Bruttowarmmiete; Berliner Mietspiegel 2013 als Schätzungsgrundlage im Einverständnis der Mietvertragsparteien

LG Berlin, 12.5.2016 - 67 S 110/16 - 868  
Fristlose Kündigung wegen eines Racheaktes gegenüber Mitmietern; Störung des Hausfriedens; Wohnungstür eingeschlagen; Einschüchterung von Mitmietern

AG Neukölln, 7.6.2016 - 11 C 314/15 - 868  
Erweiterung der Müllplätze; Errichtung von Recycling-sammelstellen; Schließung der Müllabwurfanlagen als Modernisierungsmaßnahmen

## Basiswissen Immobilienwirtschaft



### Inhalt

1. Immobilienwirtschaft – eine Einführung
2. Vermietung
3. Verwaltung
4. Marketing + Maklerrecht
5. Grundstück und Grundstückskauf
6. Grundstückswertermittlung
7. Immobilieninvestition + Immobilienfinanzierung
8. Immobilienbesteuerung
9. Planungs- und Baurecht
10. Bautechnik – Grundlagen
11. Projektentwicklung
12. Unternehmensführung
13. Staat und Markt

**Grundlagenwissen für Aus- und Weiterbildung**

**Ergänzungswissen für erfahrene Praktiker**

**Querschnittswissen auf hohem Niveau**

Herausgegeben von Fritz Schmolll genannt Eisenwerth. Weitere Autoren: Bernhard Bischoff | Peter von Feldmann | Anja Funk-Münchmeyer | Klaus-Martin Groth | Andreas Hollidt | Wolfdietrich Kalusche | Stephan Knabe | Peter Krug | Jörn von der Lieth | Clausjürgen Martini | Reiner Mieth | Henning von Muellern | Andreas H. Piel | Uwe Preißler | Helmut Schmeitzner | Marc Schwade | Christine Seiler | Petra Sterner

1.564 Seiten, Festeinband  
Sonderformat 177 x 244 mm  
ISBN 978-3-937919-45-4

**98 €**  
zzgl. 5,90 € Porto,  
inkl. MwSt.

[www.grundeigentum-verlag.de](http://www.grundeigentum-verlag.de)

**Grundeigentum-Verlag GmbH**  
in Zusammenarbeit mit  
**Verlag Franz Vahlen, München**



**Vahlen**

## 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

