

## Kommentar

*Blümmel.* Rohstoffarmes Deutschland 901

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 904

Rechtsprechung kompakt 905

## Namen und Nachrichten 906

## Rubriken

Aktuelle Daten 909

Bücher 944

Impressum 944

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 960

Hausverwalter und Makler U 51

## Hintergrund

IVD-Marktmietpiegel Berlin 911

Steuerliche Förderung vorerst vertagt 913

Sieben Jahre Kündigungsschutz in sechs Bezirken 914

ImmoCom 2011 915

## Fragen und Antworten

WEG-Beschlussfassung: Länger heizen erlaubt? 916

Mietminderung: Wie hoch bei Einrüstung? 916

Mieterwechselgebühr: Vereinbarung zulässig? 916

Ölstand falsch abgelesen: Abrechnung korrigierbar? 916

Oberste Geschossdecke: Erhaltungsaufwand? 917

Abrechnungsfrist: Wie bei Gewerbe? 918

Wärmedämmung: Modernisierung oder nicht? 918

Geruchsbelästigung: Wie vorgehen? 918

## Recht kurz kommentiert

Aufzüge künftig auch in Milieuschutzgebieten 919

Brandschaden durch Mieter: „Augenblicksversagen“ 920

Alte Mietverträge mit Verlängerungsklausel wirksam 920

Mangel: Abblätternde Farbe an Fenster und Balkon 920

Nachteilige Großzügigkeit bei Zahlungsverzug 921

Kosten der Hausverwaltung in Gewerbeverträgen 922

Beschädigung von Wohnungseingangstüren 922

Gebäude: Google darf in der Regel fotografieren 922

Gemischte Staffelmiete: Prozentangabe/Betrag 923

Eis vorm Eingang: Vermieter zahlte Schmerzensgeld 923

Betriebskostenabrechnung: Umlage nicht vereinbart, Vorauszahlungen falsch – dennoch wirksam 924

Kleinreparaturklausel nicht für Duschstange 924

Winterdienstfirma: Vergütung bei Untätigkeit 924

Keine Haftung für Dachlawinen 925

Modernisierung: Fertigstellung ist entscheidend 926

Umgewandelte Reihenhausanlage 926

Streitwert für Minderung nach 3,5fachem Jahresbetrag 926

## Recht und Praxis

*Beuermann.* Das neue Spielhallengesetz Berlin: Auswirkungen für Betreiber, Vermieter und Nachbarn 927

*Struck.* Haftung des Vermieters gegenüber der Deutschen Rentenversicherung bei Tod des Mieters 929

*Horst.* Hartz-IV-Mietverhältnisse: Antrag auf direkte Auszahlung von Unterkunftsbeihilfen stellen 930

*Kinne.* Energiekennwerte im Berliner Mietpiegel 2011 931

*Horst.* „Kinderlärm“ – zukünftig politisch unkorrekt? 932

*Horst.* Obhutspflicht in der Urlaubszeit 934

## Wohnungseigentum

WEG-Untergemeinschaften: Stimmberechtigung für Wirtschaftsplan – keine getrennten Abstimmungen 935

WEG-Veräußerungszustimmung: Verweigerung durch Versammlung 936

## Steuern

*Apel.* Abgrenzung von der Vermögensverwaltung zum gewerblichen Grundstückshandel 937

*Beck.* Kosten für den behindertengerechten Umbau einer Wohnung als außergewöhnliche Belastungen 938

## Immobilienfinanzierung

Was man gegen steigende Heizkosten tun kann 939

## Ausbildung und Karriere

Mitarbeitersuche in sozialen Online-Netzwerken 941

Fortbildung parallel zur Selbständigkeit: „Der Aufwand ist überschaubar“ 941

EBZ erweitert Bildungs-Marktstudie für Verwalter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 942



## Berliner Wohn- und Geschäftshäuser

**für namhafte internationale Investoren gesucht!**

Als Fachmakler für Gewerbe und Investment garantieren wir Ihnen unsere professionelle Abwicklung.  
Gern erwarten wir - auch von Kollegen - Ihr Angebot.

## CS-Immobilien Claus Stümer GmbH

Marathonallee 27 · 14052 Berlin  
Tel. 030 - 305 50 77  
Fax 030 - 305 02 00  
info@cs-immobilien.de  
www.cs-immobilien.de

## Rechtsprechung

BVerfG, 4.4.2011 - 1 BvR 1803/08 - Zulässige Analogie der Mieterschutzvorschriften für Umwandlung bei Realteilung	945	LG Berlin, 20.6.2011 - 65 T 83/11 - Streitwert für Feststellung der Minderung der 3,5fache Jahresbetrag	954
BGH, 4.5.2011 - XII ZR 112/09 - Vereinbarung von Verwaltungskosten bei Gewerbe- raumvermietung nicht „überraschend“	946	LG Berlin, 7.6.2011 - 63 S 510/10 - Wirksame Laufzeitregelungen in alten Mietverträgen	954
BGH, 4.5.2011 - VIII ZR 191/10 - Fristlose Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung; Kombination von Vorauszahlungsklausel mit Auf- rechnungsklausel	947	AG Spandau, 29.4.2011 - 15 C 26/11 - Keine Haftung des Hauseigentümers für Dachlawinen	955
BGH, 18.5.2011 - VIII ZR 240/10 - Betriebskostenabrechnung bei vereinbarter Pauschale; Sollvorauszahlung; formelle und materielle Unwirksam- keit	949	AG Schöneberg, 7.6.2011 - 3 C 37/11 - Vertraglicher Schmerzensgeldanspruch des Mieters bei Verletzung der Streupflicht	956
BGH, 10.5.2011 - VI ZR 196/10 - „Augenblicksversagen“ bei grob fahrlässig verursachtem Brandschaden	950	AG Hamburg-Barmbek, 25.8.2010 - 822 C 55/10 - Kleinreparaturklausel umfasst nicht Duschstange/-ab- trennung	957
KG, 25.10.2010 - 10 W 127/10 - Zulässige Aufnahmen eines Hauses durch Google Street View	951	AG Schöneberg, 21.6.2011 - 4 C 52/11 - Mietminderung bei Farbabplatzungen an Fenstern und Balkonen	957
LG Berlin, 31.5.2011 - 63 S 433/10 - Modernisierungszuschlag doch schon vor Begleichung der Rechnungen; Abzug fiktiver Instandsetzungskosten	951	AG München, 25.3.2010 - 461 C 32968/09 - Schadensersatz bei Beschädigung von Wohnungsein- gangstüren durch Familienangehörige	957
LG Berlin, 7.6.2011 - 63 S 393/10 - Teilwirksamkeit einer Staffelmietvereinbarung bei teil- weiser Angabe der Erhöhungsschritte nur in Prozent- sätzen; formelle Wirksamkeit der Heizkostenabrechnung bei fehlender Angabe der geleisteten Vorauszahlungen	952	VG Berlin, 21.6.2011 - VG 13 K 29.10 - Keine Festschreibung eines bauordnungsrechtlichen Substandards (hier: kein Fahrstuhl) in Milieuschutz- gebieten; Öffnungsklausel zur Ermöglichung von Modernisierungen	958
LG Berlin, 22.6.2011 - 85 S 32/11 - Vergütungsanspruch für Winterdienst auch bei Schlechterfüllung	953	BGH, 13.5.2011 - V ZR 166/10 - Zuständigkeit für die Erteilung der Verwalter- zustimmung	959
		BGH, 20.5.2011 - V ZR 175/10 - Kein Blockstimmrecht für Wirtschaftsplan bei Unter- gemeinschaften	961

Dieses Heft enthält eine Beilage der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e. V., Lützowstraße 106, 10785 Berlin.

**Wir erhalten Werte.**



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