

Kommentar

Blümmel. Bündnisse bauen keine Wohnungen 949

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 952
Rechtsprechung kompakt 953

Namen und Nachrichten 954

Rubriken

Aktuelle Daten 957
Leserbriefe 996
Impressum 996
Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 1010
Hausverwalter und Makler U 59

Hintergrund

Klage gegen neue Kappungsgrenze abgewiesen 959
Mietpreisbremse: Ein Zahn raus, zwei zugelegt 960
Befreiung von der Pflicht zur Zahlung von Straßenreinigungsentgelten im Überblick 961

Fragen und Antworten

Betriebskosten: Was bei Wegfall von Kabelanschluss? 962
Vornahmeklausel: Anspruch auf Kostenersatz? 962
Finanzamt fordert Mietkaution: Ist das erlaubt? 962
Staffelmiete: Recht auf Modernisierungsnutzung? 963
Unberechtigte Stromunterbrechung: Was tun? 963
WEG-Protokoll: Abweichende Beschlussammlung? 963
Welche Mindestangaben bei Mieterhöhung? 964
Klausel unwirksam: Muss jetzt Vermieter renovieren? 965
Handwerker: Gilt VOB bei mündlichem Vertrag? 965

Recht kurz kommentiert

Schadensersatzpflicht des Vermieters bei pflichtwidrig verweigerter Erlaubnis zur Untervermietung 966
Balkon im Altbau: Allgemein üblicher Zustand 966
Auch die Sternchenfelder des Mietspiegels eignen sich als Schätzungsgrundlage für ortsübliche Miete 967
Gerichtsvollzieherkosten: Zusätzliche Gebühr für Einigungsversuch 967

Vermieter muss Mieter über Notwendigkeit besonderen Nutzerverhaltens aufklären 968
Eigenbedarf rechtsmissbräuchlich: Nur Zeitmietvertrag für Alternativwohnung 968
Hohes Alter und 45-jährige Mietdauer alleine schützen nicht vor Eigenbedarfskündigung 969
Saldo vom Geschäftsraummieter ausgeglichen – weitere Nachforderung gleichwohl möglich 971
Vermieterpfandrecht und Freigabe: Für Herausgabeklage kein Rechtsschutzbedürfnis 971
Zurückschneiden von Ästen: Ersatzvornahmekosten für Berufung maßgeblich 972
Neues von den roten Roben 972
Paranoid schizophrene Mieterin: Fristlose Kündigung trotz Schuldunfähigkeit 973
Wohnwerterhöhende Merkmale: Wohnungsausstattung von Vormieter geändert 974
Mieterhöhung und Mängel: Mieter hat kein Zurückbehaltungsrecht 974

Wohnungseigentum

Beschlussammlung in WEG: Ansprüche gegen vorigen Verwalter bestehen fort 975
Miteigentumsanteilsübertragung an Ehefrau: Tochter als Dolmetscherin – Urkunde formunwirksam 975

Recht und Praxis

Benedict. Handhabung der Eigenbedarfskündigung in der jüngeren Rechtsprechung 976
Wrase. Bau- und Planungsverträge und neue EnEV 982
Wrase. Mehrkosten bei Unmöglichkeit des Werkerfolgs mit der vereinbarten Ausführungsart 983

Steuern

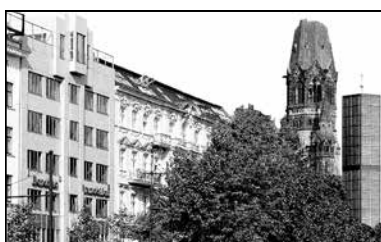
Beck. Alles auf Anfang: Kein Reverse Charge für Bauträger 984
Vorsteuerabzug bei Rechnungsminderung 986

Energie

BHKW-Anlagen für Zwei- und Mehrfamilienhäuser 987

Bauen und Modernisieren

Schulz. Serie. Typische Baufehler und ihre Ursachen – 210: Bodengleiche Duschräume 989



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

Rechtsprechung

VerfGH Berlin, 18.6.2014 - VerfGH 153/13 - 997
Eigentumsrechtsverletzung bei einer Eigenbedarfskündigung; Beschwerdebefugnis eines Kleinkindes

BGH, 11.6.2014 - VIII ZR 349/13 - 998
Schadensersatz für verweigerte Untervermietungs Erlaubnis bei berufsbedingtem Auslandsaufenthalt

BGH, 4.6.2014 - VIII ZR 4/13 - 1002
Herausgabe von aus dem Vermieterpfandrecht entlassenen und zur Abholung bereitgestellten Einrichtungsgegenständen des Mieters

BGH, 28.5.2014 - XII ZR 6/13 - 1003
Vorbehaltloser Ausgleich eines Saldos aus Betriebskostenabrechnung kein eine Korrektur ausschließendes deklaratorisches Schuldanerkenntnis

LG Berlin, 10.3.2014 - 18 S 349/13 - 1006
Verletzung der Anbietspflicht bei einer Eigenbedarfskündigung durch rechtsmissbräuchliche Einschränkungen

LG Berlin, 28.2.2014 - 63 S 574/12 - 1007
Einbau einer Balkontür von der Küche; Balkone in der Baualtersklasse 1919-1949 allgemein üblich

LG Berlin, 30.6.2014 - 65 S 148/14 - 1007
Kein Zurückbehaltungsrecht des Mieters gegenüber Zustimmungsverlangen zur Mieterhöhung

LG Berlin, 23.5.2014 - 65 S 524/13 - 1008
Minderung und Aufklärungspflicht des Vermieters über Nutzerverhalten; Wertersatz für mieterseits eingebrachte Einbauküche

AG Schöneberg, 25.6.2014 - 33 M 8084/14 - 1008
Gerichtsvollzieherkosten für gütliche Einigung

AG Charlottenburg, 7.5.2014 - 204 C 267/13 - 1009
Mieterhöhungsverlangen; Berliner Mietspiegel 2013; Orientierungsmerkmale; Eigenleistungen des Vermieters; Unerheblichkeit von behebbaren Mängeln

AG Charlottenburg, 13.6.2014 - 232 C 53/14 - 1011
Wirksame Kündigung trotz Schuldunfähigkeit eines geisteskranken Mieters

AG Mitte, 4.6.2014 - 11 C 13/14 - 1013
Sternchenfeld als Schätzungsgrundlage; wohnwerterhöhendes Merkmal „abschließbarer Fahrradabstellraum“

AG Schöneberg, 9.1.2014 - 772 C 24/13 - 1015
Führung der Beschlussammlung durch ausgeschiedenen Verwalter

Zweckentfremdung und Mischmietverhältnisse

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat kürzlich umfangreiche Ausführungsvorschriften (15 Seiten im Amtsblatt) zum Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz erlassen. Wegen des Umfangs drucken wir die Vorschriften nicht ab, für unsere Leser haben wir sie aber auf unserer Homepage zum Download bereitgestellt (Sie finden sie nach Anmeldung in unserer kostenlosen Datenbank. Link: http://premium.grundeigentum-verlag.de/premium/doremi/artikel/av_zwvb).

Auf die wesentlichen Inhalte werden wir in einer der nächsten Ausgaben noch einmal eingehen.

Im Zusammenhang mit den Berliner Regelungen über das Zweckentfremdungsrecht gewinnt eine neue, im Wortlaut noch nicht vorliegende Entscheidung des Bundesgerichtshofs zu Mischmietverhältnissen eine besondere Bedeutung (vgl. eine erste verkürzte Darstellung aufgrund einer BGH-Pressmitteilung Seite 972). Der BGH ist dabei von seiner langjährigen Rechtsprechung abgerückt, die sich auf die Kernaussage reduzieren ließ: Wer in seiner Wohnung das Geld verdient, mit dem er seine Miete bezahlt, muss sich als Gewerbemietler behandeln lassen.

Die Kehrtwendung des BGH wirft die Frage auf, ob sich in Berlin unter Geltung des Zweckentfremdungsrechts einerseits und der neuen BGH-Rechtsprechung andererseits überhaupt noch Mischmietverhältnisse begründen lassen, die dem Gewerberaummietrecht unterliegen.

Wir weisen in diesem Zusammenhang auf eine Veranstaltung von KURS und GUT Berliner Fachseminare am 10. September zum Thema Zweckentfremdung und Mischmietverhältnisse hin. Es referieren RA Dr. Michael Schultz (Zweckentfremdung) und RA Jörg Grützmaker (Mischmietverhältnisse). Nähere Infos unter 030-4115747.

Wir verwalten erfolgreich Ihre Immobilie!
Christ & Co. Walter-Benjamin-Platz 3 in 10629 Berlin-Charlottenburg
Hausverwaltung
Tel.: 030 / 89 52 88 - 0, Fax: 030 / 89 52 88 - 12
E-Mail: zentrale@christ-co.com, www.christ-co.com

