

## Kommentar

*Blümmel.* Ein Kuckuck flog übers deutsche Nest 1065

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 1068

Rechtsprechung kompakt 1069

## Namen und Nachrichten 1070

## Rubriken

Aktuelle Daten 1073

Bücher 1108

Impressum 1108

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 1120

Hausverwalter und Makler 1128

## Hintergrund

Google füllt das Sommerloch 1075

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen:  
Aktivitäten ziehen in Berlin wieder deutlich an 1077

Wohnfläche Berlin: Stagnation auf hohem Niveau 1079

Umzugsquote sinkt – gutes Angebot bleibt 1080

## Fragen und Antworten

Notwegerecht: Wer hat zu pflegen? 1082

Berliner Wasserrechnung: Steuern korrekt? 1082

Verwalterabrechnung: Bei Eigentümerwechsel? 1082

Instandhaltungsrücklage bei Zahlungsbefreiung? 1083

Stimmrechtsbeschränkung: Wie bei Sondereigentums-  
verwalter? 1084

Lagervermietung: Auch Schornsteinfegerkosten? 1084

## Recht kurz kommentiert

Sonnabend bei Mietzahlung nicht als Werktag 1085

Wirksame Modernisierungsankündigung ist keine  
Voraussetzung für spätere Mieterhöhung 1086

Automatische Haftung des Zwangsverwalters bei be-  
stehenden Verträgen 1086

Vermieter schuldet nur Schallschutz nach Maßgabe der  
DIN-Vorschriften bei Gebäudeerrichtung 1087

Modernisierung durch Mieter und Mieterhöhung 1087

Zugeparkte Garagensausfahrt: Kein Anspruch auf Sperr-  
pfosten 1088

Mieter schuldet bei Vereinbarung anteiliger Schönheits-  
reparaturen auch die Umsatzsteuer 1088

Mieterhöhung mit Hilfe automatischer Einrichtungen  
1089

## Recht und Praxis

*Jablonski.* Berücksichtigung einer in der Berufungs-  
instanz nachgeschobenen Kündigung 1090

*Schlimme.* Neue Pflichten für Verwalter und Makler 1092

*Lässig.* Genehmigungsfreistellung in der übergeleiteten  
Baustufe V/3: Errichtung eines Baus formell illegal? 1094

## Wohnungseigentum

Keine rückwirkende Änderung von Umlageschlüsseln  
und für die Zukunft nur nach vorherigem Beschluss 1098

Eigentümerbeschlüsse mit doppelt qualifizierter Mehr-  
heit: Keine künftige Ungleichbehandlung 1099

ETW: Kein eigenmächtig angebautes Klimagerät 1099

## Steuern

BFH entscheidet im Haus & Grund-Musterverfahren:  
Grundsteuererlass bei Mietausfall 1100

Weder haushaltsnahe Dienstleistung noch Handwerker-  
leistung? Erstmalige Gartengestaltung nicht abzugs-  
fähig 1100

Werbungskosten: Anwaltskosten wegen Darlehens-  
kündigung 1101

Zweifel an Einheitsbewertung angemeldet: BFH hält  
Neubewertung des Grundvermögens für nötig 1101

## Bauen und Modernisieren

*Schulz.* Serie. Typische Baufehler und ihre Ursachen –  
148: Souterrain: Rückstauklappe 1102

## Immobilienfinanzierung

Die Immobilie als Kapitalanlage aus Bankensicht 1104

Jetzt Kreditverträge prüfen 1106

Fremdwährungsdarlehen 1106

Baufinanzierung: Zinsen für 40 Jahre 1107

GdW: Gegen Bankenabgabe 1107

Stimmungsindex Baufinanzierung 1107

## Verwaltungspraxis

Software für Mängelbearbeitung 1107

Sanierung  
Beratung  
Haustechnik  
Planung  
Ausführung

**VESTER + NIEMANN** GN 3H

**GAS • WASSER • HEIZUNG • ALTBAUSANIERUNG**

**Babelsberger Straße 12 • 10715 Berlin (Wilmersdorf)**  
**Telefon 8 53 26 25 Fax 8 53 43 25**

## Rechtsprechung

BGH, 7.7.2010 - VIII ZR 315/09 - 1109  
Keine Berücksichtigung der vom Mieter auf eigene Kosten durchgeführten Modernisierung der Wohnung bei der ortsüblichen Miete auf Dauer

BGH, 7.7.2010 - VIII ZR 85/09 - 1110  
Kein Anspruch auf erhöhten Schallschutz; Maßgeblichkeit der DIN-Normen zum Zeitpunkt der Errichtung eines Gebäudes; Mangel

BGH, 13.7.2010 - VIII ZR 129/09 - 1111  
Sonnabend kein Werktag bei der Berechnung von Mietzahlungsfristen

BGH, 13.7.2010 - VIII ZR 291/09 - 1116  
Sonnabend kein Werktag bei Berechnung von Mietzahlungsfristen

BGH, 7.7.2010 - VIII ZR 321/09 - 1117  
Mieterhöhung der Nettokaltmiete bei vereinbarter Teilklausurmiete; Mieterhöhung durch juristische Person

BGH, 16.6.2010 - VIII ZR 280/09 - 1119  
Vom Mieter zu tragende anteilige Kosten für Schönheitsreparaturen können Umsatzsteuer umfassen

Brdbg. OLG, 3.3.2010 - 6 U 40/09 - 1120  
Eintritt des Zwangsverwalters in bestehende Verträge

LG Berlin, 25.6.2010 - 63 S 530/09 - 1121  
Mieterhöhung trotz fehlender Modernisierungskündigung möglich

BGH, 18.6.2010 - V ZR 164/09 - 1123  
Eingeschränkt überprüfbares Gestaltungsermessen der Wohnungseigentümer bei Bestimmung abweichender Kostenverteilungsschlüssel; Nichtbeachtung des Gebrauchsmaßstabs; ordnungsgemäße Verwaltung; Anspruch auf Gleichbehandlung; Unterlaufen des allgemeinen Kostenverteilungsschlüssels; Umlagemaßstab; anfechtbarer und nichtiger Beschluss; Verteilungsmaßstab

BGH, 9.7.2010 - V ZR 202/09 - 1127  
Abänderung eines durch Vereinbarung festgelegten Verteilerschlüssels durch Mehrheitsbeschluss; keine rückwirkende Änderung von Verteilerschlüsseln; keine Beschlusskompetenz zur Änderung von Umlagemaßstäben für Instandhaltungsrücklage




**grundeigentum verlag** online  
GMBH

**Elektronische Formulare des Grundesigentum-Verlages**

**FormularWeb** – der Formularmanager im Internet. Sicherer und einfacher kann man Formulare nicht bearbeiten. Direkt am Bildschirm ausfüllen, speichern, kaufen und verwalten. Ein Vertrag kostet 6 Euro inkl. 19 % MwSt.

Und so gehts: Browser öffnen (Internet-Explorer, Firefox, Safari etc.) → „<http://premium.grundeigentum-verlag.de>“ eingeben → Benutzer registrieren → Bestätigungs-eMail öffnen, Benutzerkonto aktivieren → Formular auswählen → Formular ausfüllen → Formular speichern (z. B. Objekt-/Mietername, Vorgangsnummer – um Wiederauffinden zu erleichtern!) → Formular drucken (Ausdruck erfolgt mit Eindruck „Vorschau“) → Formular mit Mieter besprechen → Formulardatei öffnen → Änderungen vornehmen → Vorschau drucken → sollte doch kein Vertrag mit diesem Partner zustande kommen, können Sie das Formular gespeichert lassen und später nur die persönlichen Angaben des Mietinteressenten ändern → erst wenn sicher keine Änderungen mehr notwendig sind, auf „kaufen“ klicken → danach sind keine Änderungen an dem Formular mehr möglich! → Jetzt das Formular ohne Eindruck „Vorschau“ in gewünschter Anzahl ausdrucken → Rechnung kommt per eMail. Das gekaufte Formular kann später nur noch angesehen, gedruckt oder gelöscht werden.

<http://premium.grundeigentum-verlag.de>

 <p><b>ImmoTek</b> Miet- und Eigentumswohnungen</p> <p><b>Vermietung:</b> Wohnungen und Gewerbeflächen</p> <p><b>Verkauf:</b> Wohnungen und Mietshäuser</p>	<p><b>Immo Tek Immobilien e. K.</b></p> <p>Mierendoffstr. 21, 10589 Berlin-Charlottenburg</p> <p><a href="http://www.immotek.de">www.immotek.de</a></p> <p><b>und Ihr Wohnungsproblem ist ade!</b></p>	 <p><b>15</b></p> <p>info@immotek.de Tel. 030 / 34 50 69 95-0 Fax: 030 / 34 50 69 95-5</p>