

Kommentar

Blümmel. Missbrauch und Missverständnis 1077

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 1080

Rechtsprechung kompakt 1081

Namen und Nachrichten 1082

Rubriken

Aktuelle Daten 1085

Impressum 1142

Bücher 1143

Stellenmarkt 1144

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 1160

Hausverwalter und Makler U 71

Hintergrund

Gesetzesentwurf der Bundesregierung zum Mietrechtsanpassungsgesetz 1087

Maßnahmenpaket zur Beschleunigung und Ausweitung des Wohnungsbaus in Berlin 1088

Ferienwohnungsvermietung: Was versteuert werden muss und was abgesetzt werden kann 1089

Fragen und Antworten

Wärmecontracting: Auch in Sozialwohnungen? 1090

Nießbrauch und Grundschuld: Reihenfolge? 1090

Müll im Treppenhaus: Darf Verwalter entrümpeln? 1092

Bauankündigung: Schadensersatz an den Mieter? 1092

Rauchwarnmelder: Auch in „Gewerbewohnung“? 1092

Wfl.-Berechnung: Wie bei teilgedeckten Terrassen? 1093

Recht kurz kommentiert

Die Erlaubnis zur Untervermietung erstreckt sich nicht auch noch auf den Ehepartner des Untermieters 1098

Vertragsgemäßer Gebrauch: Anspruch des Mieters auf Hoftorschlüssel 1099

Unpfändbarer notwendiger Unterhalt des Schuldners und angemessene Aufwendungen für die Wohnung 1100

Klage auf Feststellung der Mietminderung: Streitwert nach Jahresbetrag 1101

Mietkaution: Anspruch auf Zahlung nach Mietvertragsende 1102

Reichen schon Unterstellungen für die Ausübung des Gemeinde-Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten? 1102

Grundkosten für Wasser und Abwasser: Wohnungsweise Umlage der fixen Kosten? 1103

Wurzeln vom Straßenbaum im Hausanschlusskanal: Land Berlin haftet für Beseitigungskosten 1104

Veränderung des Mietobjekts: Keine eigenmächtige Schließung von Ein- und Ausgängen durch Mieter 1104

Schornsteinfegerhaftung: Amtshaftungsanspruch des geschädigten Generalunternehmers 1105

Wohnungszusammenlegung im Milieuschutz auch für langjährigen Selbstnutzer nicht genehmigt 1106

Verfahrenskosten bei einstweiliger Verfügung gegen Besitzstörer 1106

Schadensersatz für unheimliches Piepen: Rauchmelder in der Zwischendecke vergessen 1107

Recht und Praxis

Hamer/Schuldt. Milieuschutz in Berlin: Zweckentfremdung eines städtebaulichen Instruments zur Mietpreisregulierung 1108

von Voigt. Ausweisung von „Milieuschutzgebieten“ und deren Folgen für die notarielle Vertragsgestaltung 1114

Pascal Blümmel. Wieso die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht erhalten werden kann 1116

Dokumentation

Milieuschutzgebiete

Charlottenburg-Wilmersdorf: Genehmigungskriterien 1119

Friedrichshain-Kreuzberg: Prüfkriterien 1120

Lichtenberg: Prüfkriterien 1123

Mitte: Genehmigungskriterien 1124

Neukölln: Genehmigungskriterien 1126

Pankow: Prüfkriterien 1131

Tempelhof-Schöneberg: Prüfkriterien 1132

Treptow-Köpenick: Prüfkriterien 1133/1134

Arbeitshilfe für die Berliner Bezirksämter zur Anwendung der Umwandlungsverordnung 1136

Natur und Umwelt

Das Gartenjahr in Herbst und Winter 1141

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



Rechtsprechung

BGH, 5.7.2018 - VII ZB 40/17 - Pfändbarkeit bei Unterhaltsansprüchen; sozialrechtliches Kopfteilprinzip; unpfändbarer notwendiger Unterhalt des Schuldners	1145
BGH, 26.4.2018 - III ZR 367/16 - Amtshaftungsanspruch gegen Bezirksschornsteinfeger	1146
OLG Koblenz, 9.4.2018 - 5 U 1323/17 - Kautionszahlung nach Mietvertragsende	1149
KG, 30.3.2015 - 8 U 43/14 - Nicht genehmigter Umbau der Mietsache; Ausgangsverschluss	1149
KG, 5.7.2018 - 8 W 32/18 - Gebührenstreitwert für Klage auf Feststellung der Minderung nach Jahresbetrag	1151
LG Berlin, 9.7.2018 - 28 O 224/17 - Haftung für Wurzeln von Straßenbäumen im Entwässerungskanal	1151
AG Charlottenburg, 9.1.2018 - 224 C 254/17 - Anspruch des Mieters auf Hoftorschlüssel; Mietminderung bei Pumpgeräuschen durch Heizungsanlage	1152
AG Neukölln, 1.3.2018 - 6 C 432/17 - Untermieterlaubnis; keine Aufnahme des Ehegatten des Untermieters in die Wohnung	1153
AG Brandenburg a. d. H., 5.7.2018 - 31 C 107/18 - Einstweilige Verfügung wegen Besitzstörung; Kostenentscheidung nach Hauptsachenerledigung; Verfügungsgrund als Hauptsache nach § 91a ZPO	1155
AG Potsdam, 8.3.2018 - 23 C 448/17 - Wohnungsweise Umlegung der Grundkosten für Wasser und Abwasser	1156
OVG Berlin-Brandenburg, 28.3.2018 - 2 N 64.15 - Zusammenlegung selbstgenutzter Eigentumswohnungen im Milieuschutz	1156

VG Berlin, 17.5.2018 - VG 13 K 724.17 - Spekulative Entwicklungen als Grundlage für die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten	1161
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

Doppelte Kündigung bleibt möglich

Kündigt der Vermieter das Mietverhältnis wegen Nichtzahlung der Miete fristlos gem. § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB, so wird diese Kündigung unwirksam, wenn die ausstehende Miete innerhalb der Schonfrist (spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete) nachgezahlt wird oder sich in dieser Zeit eine öffentliche Stelle zur Zahlung verpflichtet.

Fraglich war, wie sich die Schonfristzahlung auf eine hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung auswirkt (siehe detaillierte Auseinandersetzung zum vorinstanzlichen Urteil des LG Berlin von Dietrich Beyer in GE [3] 2018, 173). Der BGH hat nun mit Urteilen vom 19. September 2018 - VIII ZR 231/17 und VIII ZR 261/17 - entschieden, dass auch eine hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs zur Beendigung eines Mietverhältnisses nach Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist führen kann, wenn die durch den Vermieter unter Berufung auf denselben Sachverhalt vorrangig erklärte und zunächst auch wirksame fristlose Kündigung durch eine vom Mieter nach Zugang der Kündigungserklärung vorgenommene Schonfristzahlung nachträglich unwirksam wird. Der Gesetzgeber habe gewährleisten wollen, dass die wirksam ausgeübte fristlose Kündigung im Falle der Schonfristzahlung trotz ihrer Gestaltungswirkung rückwirkend als unwirksam gilt und der Mietvertrag fortgesetzt wird. In einer solchen Situation komme eine gleichzeitig hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung zur Geltung, denn ihr Zweck sei auch, das Mietverhältnis trotz der Schonfristzahlung zu beenden.

Auch habe das Berufungsgericht allein darauf abgestellt, dass die fristlose Kündigung das Mietverhältnis (zunächst) auflöst, die bei der Auslegung einer Kündigungserklärung relevanten rechtlichen Zusammenhänge (insbesondere Wirkung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB) außer Acht gelassen und einen einheitlichen natürlichen Lebenssachverhalt (Zahlungsverzug, Kündigung, nachträgliche Befriedigung), auf den sich die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung bei vernünftiger lebensnaher und objektiver Betrachtung stütze, künstlich in einzelne Bestandteile aufgespalten.

Die Informationsseiten **Haus & Grund kompakt** finden Sie
 – in der Print-Ausgabe in der Mitte und
 – in der digitalen Ausgabe am Ende des Heftes.

Wir erhalten Werte.



KUPERION®
 Grundstücksgesellschaft mbH
 Bismarckstraße 80
 10627 Berlin (Charlottenburg)
 Telefon (030) 323 18 14
 Telefax (030) 323 27 04