

## Kommentar

Otremba. Kann Müller müllern? 1601

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 1604  
 Rechtsprechung kompakt 1605

## Namen und Nachrichten 1606

## Rubriken

Aktuelle Daten 1609  
 Bücher 1643  
 Impressum 1644  
 Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 1658  
 Hausverwalter und Makler U 95

## Hintergrund

55.000 neue Wohnungen in Berlin 1611  
 Stabile Mieten, aber ...: Preistreiber Nummer 1 bleiben unverändert die Bau- und Nebenkosten 1612  
 Mietpreisbremse wirkt flächendeckend! 1612

## Fragen und Antworten

Modernisierung: Schaffung von Baufreiheit? 1614  
 Wohnflächenvereinbarung: Was, wenn sie fehlt? 1614  
 Schönheitsreparaturen: Klausel wirksam? 1614  
 Nach Modernisierung: Neues Mietspiegelfeld? 1615  
 Mieterhöhung bei Unerreichbarkeit? 1615

## Recht kurz kommentiert

Stromdiebstahl durch Mieter berechtigt nicht ohne Weiteres zur Kündigung 1616  
 Mietspiegel-Orientierungshilfe: Offene Kellernische nicht wohnwerterhöhend! 1616  
 Geräusche von laufendem Wasser und Badezimmerarmaturen sind kein Mangel 1617  
 Unpünktliche Mietzahlung: Vor Kündigung Einzelfallbeurteilung! 1617  
 Finanzielle Verwertung: Abriss trotz intakter Bausubstanz – Hoher Kaufpreis rechtfertigt keine Kündigung 1618  
 Wohnfläche und Betriebskosten: Urkundenprozess – Mieter muss Angaben substantiiert bestreiten 1619

Umlage nach „Personenmonaten“ ohne zusätzliche Erläuterung formal wirksam 1620  
 Betriebskostenabrechnung in Wirtschaftseinheiten: Gesonderte Rechnungen für Teile einer Siedlung 1621  
 Merkmalgruppe Bad/WC: Einhebelmischer – überall oder nirgends 1622  
 Zwangsvollstreckung unzulässig: Keine Räumung bei Mischmietverhältnissen 1622  
 Gefährdung anhaltend, aber nicht akut: Sechsmontatige Räumungsfrist für psychotischen Mieter 1622  
 Mietmangel und Verlängerungsoption: Bei Optionsausübung kein Vorbehalt wegen Mängeln erforderlich! 1623  
 Anders als bei Wasser und Strom: Keine vermietenseitige Instandhaltungspflicht für Telefonleitungen außerhalb der Wohnung 1623

## Wohnungseigentum

Vorschussansätze in Wirtschaftsplänen: WEG-Verwalter dürfen Anfechtungsklagen einplanen 1624  
 Zuordnung von Sondernutzungsrecht: Einräumung kann durch Bevollmächtigten vorgenommen werden 1624

## Recht und Praxis


Wenderoth. Berliner Zweckentfremdungsverbot: Wann liegt geschützter Wohnraum vor? 1628  
 Beck/Blümmel. Die Auswirkung des Mindestlohns insbesondere auf geringfügige Beschäftigungsverhältnisse 1633  
 Happ. Fernsehgeräte in Ferienwohnungen: Keine öffentliche Wiedergabe – keine GEMA-Gebühr 1636  
 Peschke. Mediationskompetenz: Ein sinnvolles Zusatzangebot für Hausverwaltungen? 1636

## Energie

Kodim. Steuerliche Förderung von Energiesparmaßnahmen: Erneut geplant und Umsetzung weiter offen 1637  
 Kodim. Klimaschutz 2020: Stärkere Berücksichtigung der energetischen Ausstattung bei der Vergleichsmiete 1638


## Bauen und Modernisieren

Schulz. Serie. Typische Baufehler und ihre Ursachen – 218: Feuchte Altbaukeller 1639  
 Das kleine Einmaleins bei Rauchwarnmeldern 1642  
 Brennwert-Check zeigt: Viele Heizkessel sind zu groß 1642



**Krossa & Co.**  
RDM-Makler

**Wir veräußern erfolgreich Ihre Immobilie!**  
**Walter-Benjamin-Platz 3 in 10629 Berlin-Charlottenburg**  
**Tel.: 030 / 89 52 88 - 0, Fax: 030 / 89 52 88 - 12**  
**E-Mail: zentrale@krossa-co.de, www.krossa-co.de**



## Rechtsprechung

BGH, 22.10.2014 - VIII ZR 97/14 - Umlage von Betriebskosten nach „Personenmonaten“; Umlageschlüssel	1645	AG Charlottenburg, 13.10.2014 - 213 C 106/14 - Auslegung der Orientierungshilfe zum Berliner Miet- spiegel im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens; freistehende Badewanne in nicht modernisiertem Bad; Einhebelmischbatterie an allen Zapfstellen	1656
BGH, 5.11.2014 - XII ZR 15/12 - Kein Rechtsverlust durch Mangelkenntnis bei vorbehalt- loser Ausübung einer Verlängerungsoption; nachträg- liche Veränderung der Miethöhe	1646	AG Neukölln, 26.6.2014 - 7 C 95/14 - Fristlose/fristgemäße Kündigung eines psychotischen Mieters; unverschuldete Pflichtverletzung	1656
BGH, 22.10.2014 - VIII ZR 41/14 - Betriebskostennachzahlungsanspruch auch bei Wohn- raummiete im Urkundenprozess	1649	AG Spandau, 4.4.2014 - 3 C 576/13 - Mietminderung; Mangel; vertragsgemäßer Gebrauch; Schallschutz; Geräusche durch Wasserarmaturen	1659
OLG Oldenburg, 22.7.2014 - 12 U 46/14 - Keine Zwangsvollstreckung aus notarieller Urkunde bei Mischmietverhältnissen	1650	BGH, 17.10.2014 - V ZR 26/14 - Mehrheitsbeschluss über Ansetzung von Mitteln zur Rechtsverteidigung für erwartete Klagen	1661
LG Berlin, 25.9.2014 - 67 S 207/14 - Verwertungskündigung zur Gewinnerzielung und Ge- winnoptimierung unbegründet	1651	KG, 14.10.2014 - 1 W 358/14 - Spätere Zuordnung von Sondernutzungsrechten	1664
LG Berlin, 16.9.2014 - 63 S 322/13 - Ständig unpünktliche Mietzahlung; Bagatellfall bei nochmaliger kurzzeitiger Spätzahlung	1652		
LG Berlin, 2.9.2014 und 21.10.2014 - 67 S 304/14 - Kündigung wegen Stromdiebstahls durch Mieter	1653		
LG Berlin, 11.7.2014 - 63 S 48/14 - Kellernischen zum Abstellen von Fahrrädern; abschließ- barer Fahrradabstellraum; fehlende Klingel-Gegen- sprechanlage bei Anordnung der Wohnungen in Reihenhausform; Wohnungen am Ostpreußendamm nicht in besonders ruhiger Innenlage	1653		
LG Berlin, 12.9.2014 - 63 S 151/14 - Keine Verpflichtung des Vermieters zur Reparatur von Telefonkabeln	1654		
LG Berlin, 6.8.2014 - 65 S 24/14 - Betriebskostenabrechnung; Wirtschaftseinheit; Abrech- nungseinheit; Vorwegabzug	1655		



## 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

