

# **DAS GRUNDEIGENTUM**

Zeitschrift für die gesamte Grundstücks-, Haus- und Wohnungswirtschaft  
Organ des Bundes der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.  
und des RDM Landesverband Berlin und Brandenburg e. V.

## **STICHWORTVERZEICHNIS**

# 2009



**GRUNDEIGENTUM-VERLAG GMBH • BERLIN-SCHÖNEBERG**

# Deutsches Miet- und Wohnrecht 2009 mit umfangreichem Sonderteil Berlin-Brandenburg



Sammlung von mehr als 150 Gesetzen und Verordnungen im Wortlaut auf 1.390 Seiten von A (wie Abfallkompost- und Verbrennungsverordnung) bis Z (wie Zweitwohnungsteuergesetz).

Mit der allerneuesten Gesetzgebung (Stand: Anfang Februar 2009) für die gesamte Immobilienwirtschaft. Mit großem Sonderteil für Berlin und Brandenburg. Das Standardwerk für Immobilienpraktiker, Rechtsanwälte, Richter, Hausverwalter etc.



Herausgeber:  
Dieter Blümmel  
RA Jürgen Kretzer-Moßner  
RA Malte Monjé

DIN A5, Paperback.  
ISBN 978-3-937919-32-4.  
Artikel-Nr. 549.

www.grundeigentum-verlag.de

# STICHWORTVERZEICHNIS 2009

Die **fettgedruckten Zahlen** bedeuten die jeweiligen Hefte, die übrigen Zahlen die Seitenzahlen, z. B. bedeutet **10**, 306: Heft **10** Seite 306

## Aufsätze und Leitartikel

*Dipl.-Kfm. Rüdiger Apel*

BFH nimmt grundsätzliche Neubewertung vor: Geänderter Vorsteuerabzug bei gemischt genutzten Gebäuden **8**, 500

*RA Dr. Gerrit Aschmann*

Die Erhebung von Sanierungsausgleichsbeträgen **4**, 236  
Von A wie „Abstandsfläche“ bis Ü wie „Überbau“: Rechtsfragen bei der Wärmedämmung von Bestandsgebäuden **19**, 1232 ff.

*VRIFG Hans-Joachim Beck*

Am 1. Januar 2009 ist sie in Kraft getreten: Die neue Erbschaftsteuer im Überblick **1**, 34  
Überprüfung der Miethöhe zum 1. Januar 2009 **1**, 40

Seit 1. Januar 2009: Abgeltungsteuer und Eigentumswohnungen **1**, 40  
Grundsteuererlass wegen Ertragsminderung **6**, 368

Die Bindungswirkung der Bescheinigung nach § 7 i Abs. 2 EStG: Finanzämter versagen immer häufiger erhöhte Absetzungen bei Baumaßnahmen an Denkmälern **17**, 1095 f.  
Wohnungsunternehmen steuerlich privilegiert: Die Verschonung des Betriebsvermögens durch das neue Erbschaftsteuergesetz **18**, 1175

Herstellung, Verkauf, nachträgliche Aufwendungen: Aufteilung der Vorsteuern bei gemischt genutzten Gebäuden **21**, 1415  
Die umsatzsteuerlichen Folgen bei Verkauf einer vermieteten Immobilie **22**, 1479

*RA Wolfgang Becker*

Anspruch des Mieters auf Kostenerstattung bei unwirksamer Endrenovierungsklausel **14**, 872

*RA Dr. Jörg Beckmann*

Nach früheren Bausünden keine generelle Pflicht zur Materialgerechtigkeit bei der Denkmalsanierung **6**, 350

*RA Dr. Gregory Benedict*

Mieten nach Aufhebung der Zwangsverwaltung weiterbezahlt **5**, 294

*Dipl.-Ing. Jürgen Benitz-Wildenburg*

Energetische Sanierung von Kastenfenstern im Zeichen der EnEV 2009 **24**, 1606

*RiBGH a.D. Dietrich Beyer*

Begrifflichkeit, Ankündigung, Duldung und Mieterhöhung: Die Durchführung energiesparender Maßnahmen **15**, 944 ff.

*RiAG a.D. Rudolf Beuermann*

Mieterhöhungsverlangen: Wartefrist nach Teilstimmung **1**, 21

Bürgschaft (auferstes Anfordern) als Mietkaution – sinnvolle Alternative zur Barkaution? **1**, 24

Modernisierung: Keine Mieterhöhung für überhöhte Kosten **4**, 227

Staffelmiete auf unbegrenzte Zeit: Fehlende zeitliche Begrenzung bei Altverträgen **4**, 228

Modernisierung: Keine Mieterhöhung für überhöhte Kosten **4**, 227

Unwirksames Mieterhöhungsverlangen durch Bezugnahme auf Miete für Einfamilienhäuser? **9**, 552

Angabe von Drittmitteln im Mieterhöhungsverlangen und die Nachbesserung im Prozess **10**, 620

Immobilienverkauf und Kündigung durch den Verwalter – Vorzeitige Übertragung der Vermieterstellung **10**, 622

Kein Mangel: Rauchen gehört zum üblichen Gebrauch einer Wohnung – auch intensiv qualmende Wohnungsnachbarn geben dem Mieter keinen Anspruch gegen den Vermieter **12**, 749  
Wenn vermietete Immobilien den Eigentümer wechseln: Wer kann Schadensersatzansprüche gegen Mieter geltend machen – Käufer oder Verkäufer? **12**, 754

Vertraglicher Missbrauch: Zusatzverdienst – Mieter vermieten jetzt Ferienwohnungen **14**, 867  
Hauswartskosten: „Verwaltungstätigkeit“ – Kosten für Störmeldung umlegbar? **15**, 938  
Dingliches Wohnungsrecht: Alle Betriebskosten umlegbar? **16**, 1017

Schönheitsreparaturklauseln: Keine Feststellungsklage bei Verzicht auf laufende Renovierungen **16**, 1022

Bedingte Mieterhöhung nachgeschoben: Hilfsweise erklärtes Erhöhungsverlangen unwirksam? **17**, 1077, 1127

Schimmelpilzbildung und Mietminderung: Auch bei vom Vermieter zu vertretenden Baumängeln mangelnde Lüftung durch Mieter zu berücksichtigen? **17**, 1078, 1125

AGB-Recht als Prüfungsmaßstab für Schönheitsreparaturklauseln: Ein Irrweg? **17**, 1088 ff.

Der brennende Kinderwagen im Treppenhaus **17**, 1091

Kündigung bei Beleidigung und Bedrohung des Hausmeisters: Mieter trat seine Ansprüche gegen JobCenter ab **18**, 1154, 1193

Ist grundsätzlich nur der Holzwert zu erstatten? Schadensersatz für versehentlich auf fremden Grundstücken gefällte Bäume **19**, 1226

Neufassung des Berliner Vergnügungssteuergesetzes verfassungswidrig? Vermieter in Berlin haften künftig mit für die Steuer auf Spielautomaten in Spielsalons und Gaststätten **22**, 1451

Nachträglicher Kündigungsgrund: Keine erneute Kündigung erforderlich? **19**, 1224

Einordnung in den Mietspiegel: Beschaffenheit nach Baualter **22**, 1468

Die alte Hausratverordnung ist Vergangenheit: Seit dem 1. September 2009 gilt ein neues Wohnungsmietrecht in Familiensachen **21**, 1358 f.

Fristlose Kündigung wegen blockierter WC-Spülung **23**, 1524

Mietminderung: Nicht für nur befürchtete Schäden **24**, 1590

Betriebskostenabrechnung: Kfz-Stellplätze dürfen nicht „vergessen“ werden **24**, 1595

*VRIKG a.D. Hans-Jürgen Bieber*

Gerichtszuständigkeit in Berufungssachen zum 1. September 2009 erneut geändert **15**, 940

Mietkautionen: Formularmäßige Vereinbarung von sechs Monatsmieten im Geschäftsraummietvertrag **16**, 1011

Schönheitsreparaturen: Endrenovierungsklausel in Gewerbemietvertrag **16**, 1019

Mangel der Mietsache? Fehlende Genehmigung der zuständigen Behörde **16**, 1020

Zwangsvollstreckung: Voraussetzung für Einstellung im Revisionsverfahren **16**, 1020

Verjährung: Anspruch des Mieters auf Instandsetzung **18**, 1158

Formularmäßig jedenfalls unwirksam: Gebühr für Ausfertigung eines Mietvertrags **18**, 1159

Formularmietvertrag mit über 50 Seiten Kleingedrucktem: Unwirksame Kautionsregelung im Klauseldickicht **18**, 1161

Betriebskostennachforderung auch für länger zurückliegende Jahre möglich: Umlegung der durch rückwirkenden Bescheid erhöhten Grundsteuer und Eintritt der Verjährung **19**, 1221

Nutzungen: Umfang des Herausgabeanspruchs nach Rechtshängigkeit: Mieter muss auch den durch Untervermietung erzielten Mehrerlös an den Vermieter auskehren **19**, 1223

Vermieterwechsel in der Zwangsversteigerung: Wer hat einen verlorenen Baukostenzuschuss bei Zwangsversteigerung herauszugeben? **19**, 1225

Verpflichtung zu wahrheitsgemäßen Angaben über Beschäftigungsverhältnis und Einkommen **20**, 1284

Aufrechnungsverbot: Entscheidungsreife Gegenforderung **21**, 1353

Anwaltskosten: Keine Ersatzfähigkeit der „Erinnerungsmahnung“? **22**, 1462

*Häuserverwaltung Gründer*

10713 Berlin (Wilmersdorf)

Sigmaringer Straße 24, Telefon ☎ **86 39 16 60**, Fax 862 13 04, [www.hvgruender.de](http://www.hvgruender.de)



**Grundstücks- und  
Vermögensverwaltung**

Ein Zeitraum von drei Jahren ist zu lang: Nachvertragliches Wettbewerbsverbot für Kneipier **21**, 1351

Viereinhalb Wochen sind zu lang: Verspätete Annahme des Mietvertragsangebots **23**, 1527  
Ohne vertragliche Regelung gibt es keinen Anspruch: Berücksichtigung des Konkurrenzschutzgebots im Verhältnis zwischen Vermieter und Untermieter **24**, 1593

#### *Frank Bierbrauer*

Mobile Mieter brauchen andere Wohnungen: Vernetztes Wohnen im Altbau der Zukunft **12**, 764  
Elektronische Zugangssysteme können die Sicherheit und Effizienz einer Immobilie steigern – wenn sie richtig eingesetzt und verwaltet werden **17**, 1106

#### *Dieter Blümmel*

Berlin, nun freue Dich! **24**, 1569  
Die staatlich lizenzierten Räuber bitten zur Wahl! **18**, 1137  
Evolution seitenerverkehrt **3**, 129  
Freiheit als Verweigerung des Überflüssigen **8**, 465  
Hilfe! In Berlin sind die Klimabolschewisten los **9**, 529  
Wo sind sie denn, ja wo sind sie denn ...? **11**, 665  
„Mieterzeugnis“ – ausstellen oder nicht? **22**, 1464  
Von Schnäppchen und der Redlichkeit **23**, 1505

#### *RiAG Ulf Börstinghaus*

Meines Metzgers Milchmädchenrechnung **19**, 1201

#### *RiOLG Dirk Both*

Ist der gutmütige Mieter immer der Dumme? Mängelbeseitigungsansprüche: Verwirkung, Verjährung **4**, 238  
Wann und wie ist die „kalte Räumung“ unzulässig? Die Versorgungssperre durch einstweilige Verfügung **23**, 1534

#### *Dr. Lothar Briesemeister*

In der Jahresabrechnung bestätigte, aber nicht gutgebrachte Zahlungen: Überzahltes Wohngeld ist zurückzuzahlen **1**, 28  
Unternehmergemeinschaft der Wohnungseigentümergeinschaft: Genehmigungsfiktion der Jahresabrechnung? **1**, 28  
Garage halb auf Sondernutzungsfläche, halb auf Gemeinschaftseigentum: Ein nicht gefasster Beseitigungsbeschluss kann nicht angefochten werden **1**, 29  
Übergangsphase vom FGG zur ZPO in Wohnungseigentumssachen: Auswahl der anwendbaren Prozessordnung bei Klageerweiterungen? **2**, 97  
Geschäftswert für die Unterschriftsbeglaubigung der Versammlungsniederschrift **2**, 100  
Wohnungseigentümerliste: Umfassende Auskunftspflicht des Verwalters **2**, 101  
Prozessvertretung durch den WEG-Verwalter: Entnahme von Prozesskosten aus der Gemeinschaftskasse **3**, 168  
Beim Beschluss über die Entziehung des Wohnungseigentums gilt das Kopfstimmrecht **5**, 309  
Bei grobem Verschulden trägt der WEG-Verwalter die Prozesskosten **6**, 363  
Getrennte Vertretung im WEG-Prozess bei Interessensgegensatz notwendig: Anwaltskompanien ist das Schlachtfeld eröffnet **6**, 364  
Beschlussanfechtung durch Wohnungseigentü-

mer: Binnen zwei Monaten seit Beschlussfassung ist der Kern der Anfechtungsgründe bei Gericht vorzutragen **6**, 366

Videouberwachung unzulässig: Auch Kamera-Attrappen sind verboten **6**, 367  
Zwangsverwaltung von Wohnungseigentum: Schadensersatzhaftung des Zwangsverwalters **7**, 433

Einberufung der WEG-Versammlung: Individualanspruch der Wohnungseigentümer **7**, 434  
Beschlussanfechtung: Gründe sind binnen zwei Monaten vorzutragen **7**, 435

Falschbezeichnung in der Anfechtungsklage: leichte Mängel tolerierbar – Beeinträchtigungen sind aus der Sicht aller Wohnungseigentümer zu beurteilen **7**, 435

Eigene Verkehrssicherungspflicht des WEG-Verwalters droht: Hausmeisterfirma nicht im eigenen Namen, sondern für die Gemeinschaft verpflichteten **8**, 486

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels: Zeitpunkt reicht nicht – Beschluss muss den neuen Maßstab selbst festlegen **8**, 497

Verkündung des Eigentümerbeschlusses: Falsche Anfechtungsklage – unzutreffendes Urteil **9**, 563

Verzögerte Sanierung: Schadensersatzansprüche bei entgegenstehenden Eigentümerbeschlüssen **9**, 564

Veräußerungszustimmung nach § 12 WEG – Schadensersatz bei verweigerter Zustimmung: Die Gründe müssen dargelegt werden **9**, 565

Kostentragung durch Sondernutzungsberechtigten – Abweichende Kostenregelung in der Teilungserklärung muss klar und eindeutig sein **10**, 629

Rechtzeitigkeit der Beschlussanfechtung – Vorschusszahlung muss binnen zwei Wochen nach Anforderung erfolgen **10**, 630

Bescheinigung nach § 35 a EStG: Haushaltsnahe Dienstleistungen – Sondervergütung für WEG-Verwalter zulässig **11**, 700

Zwangsversteigerungsverfahren wegen rückständigen Hausgeldes: Beschluss über den Verkehrswert statt Einheitswert **12**, 767

Zentrales Berufungsgericht für WEG: Abwehr gegen Vollstreckungstitel zählt als WEG-Sache **12**, 768

Kosten der internen Information nicht erstattungsfähig: Prozesskosten aus der Gemeinschaftskasse **13**, 830

Privilegierte Hausgeldforderungen: Einheitswertbescheid darf Gläubigern bekanntgegeben werden **13**, 832

Veräußerungsbeschränkung nach WEG: Rechtskräftige Ungültigerklärung der Verwalterbestellung hindert wirksame Zustimmung **14**, 894

GbR als WEG-Verwalter: Nichtigkeit der Bestellung hindert nicht Prozessermächtigung **14**, 894

WEG-Beschluss-Anfechtungsklage: Jeder muss seine Begründung selbst vortragen – keine Bezugnahme auf die Sachvorträge anderer Kläger **15**, 961

Doppelt qualifizierte Mehrheit: Kopfstimmprinzip – keine Korrektur zugunsten von Mehrfach-eigentümern **15**, 961

Abberufung des Verwalters: Streitwert bei hälftigem Honorar für die Restlaufzeit des Verwaltervertrages **15**, 962

Privilegierte WEG-Hausgeldforderungen in der Zwangsversteigerung: Keine Geheimhaltung des Einheitswerts oder des Verkehrswerts **15**, 962  
Eigentumswohnung: Vermietung an Feriengäste unzulässig **15**, 963

Novelle des Erneuerbare Energien-Gesetzes (EEG 2009) **15**, 965

Wärmecontracting: Vertrag an Eigentümern vorbei abgeschlossen – Abberufung des WEG-Verwalters: Reicht Kenntnis des Beirats von den Pflichtverletzungen? **16**, 1029

Für WEG-Entziehungsbeschluss gilt Kopfstimmrecht: Überprüfung des Entziehungsbeschlusses **17**, 1093, 1133

Erzwingung der Einberufung einer Versammlung durch den Verwaltungsbeirat? Vakantes Amt des WEG-Verwalters **17**, 1094

Beschlussanfechtungsprozess nach WEG: BGH zur Beauftragung mehrerer Rechtsanwälte **18**, 1178 f.

Störungsbeseitigungsanspruch der Wohnungseigentümer: Bäume und Hecken wachsen in den Himmel **19**, 1237

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels: Sachlicher Grund unter Berücksichtigung der Gebrauchsmöglichkeiten **19**, 1238

Trittschalldämmung in der WEG-Anlage: Austausch von Teppichboden gegen Fliesen ist erlaubt **20**, 1303

Bauliche Veränderungen: Duldung aufgrund vertraglicher Verpflichtungen **20**, 1303

Abberufung des WEG-Verwalters: Mangelhafte Führung der Beschlussammlung **23**, 1540

Hausgeld weiter zu zahlen: Zwangsverwaltung von Wohnungseigentum **23**, 1540

Anfechtung von Rechtshandlungen außerhalb des Insolvenzverfahrens: WEG-Verwaltervollmacht für Zahlungsansprüche umfasst derartige Anfechtungsklagen nicht **24**, 1603

Streitwert für Verwalterabberufung: Bemessung nach dem fünffachen wirtschaftlichen eigenen Interesse des Antragstellers **24**, 1604

#### *Ute Czulwik*

Zukunftsmodell Niedrigenergiehaus: Impulse für den Berliner Wohnungsmarkt **3**, 170

#### *RA Michael Drasdo*

Was Verwalter und Eigentümer preisgeben dürfen oder müssen. Datenschutz im Bereich des Wohnungseigentums **13**, 826

Aufklärung des Mieters über Sondersituation notwendig: Die Durchsetzung der Hausordnung gegenüber dem Mieter einer Eigentumswohnung **23**, 1541

#### *RA Axel Dyroff*

Was in Milieuschutzgebieten geht und was nicht **5**, 302

#### *RAuN Marcel J. Eupen*

Mitgliedschaftskündigung durch Treuhänder im Verbraucherinsolvenzverfahren – Schlechterstellung des Wohnungsgenossen gegenüber einem Mieter in der Privatsolvenz **10**, 614

Wohnflächenberechnung unter Einbeziehung von Dachterrassenflächen: Balkone, Loggien und Terrasse – Flächen bis zur Hälfte anrechenbar **12**, 744

Doch keine verbotene Eigenmacht wie oft angenommen: Versorgungssperre durch den Vermieter nach beendetem Mietverhältnis **12**, 746

#### *Walter Felder*

Risse und Anstrichschäden auf Rahmentüren **6**, 378

Schimmelpilze in Wohngebäuden **20**, 1307

#### *Dr. Hans Gather*

Schadensersatz: Mietverwalter muss Miete erhöhen **1**, 23

Die Untervermietung von Wohnraum: Rechte und Pflichten von Vermieter und Mieter **9**, 561

*Dr. Timur Gelen*

Brandenburger Altanschießer, Neuanschießer und Gebührenzahler: „Altanschießer“ müssen auch nach Änderung des KAG mit Nachforderungen rechnen **13**, 822

*Lisa Grage*

Leistungsbereitschaft – eine Tugend im Wandel? **1**, 42  
Wie man sich erfolgreich bewirbt **5**, 310  
Die Zukunft der Immobilienwirtschaft in Europa: Ein Blick nach Spanien **6**, 373  
Die mündliche Abschlussprüfung: Wissen was kommt! **10**, 632  
Kluge Köpfe braucht das Land **12**, 770  
Eine clevere Idee: Der Tag des offenen Unternehmens **13**, 833  
C(r)ashkurs: Interview mit „Börsen-Müller“ **15**, 967  
Immobilienausbildung in Brandenburg **15**, 968

*Hilke Groenewold*

KfW-Förderprogramm „Wohnraum Modernisieren“: Altersgerechter Umbau mit zusätzlicher Förderung des Landes Berlin durch die IBB **10**, 603

*RAuN Martin Heidemann*

Persönliche Haftung des Verwalters für Aufträge an Handwerker und Dienstleistungsfirmen **5**, 307  
Die GbR ist grundbuchfähig – die Folgen unabsehbar **7**, 424

*Harald Henzel*

Die Baustellenverordnung nimmt auch Bauherren in die Pflicht: Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Bauvorhaben **11**, 702

*Dr. Klaus F. Hildebrandt*

Grundstückskaufvertrag: Grundsätzliches und tabellarische Übersichten – Was ist eigentlich alles mitverkauft? **18**, 1162 ff.

*Hugo Holzinger*

Von alten und neuen Alchimisten **1**, 1

*RA Dr. Hans Reinold Horst*

Kostenvoranschläge als Kalkulationsgrundlage? Schlussrechnung des Handwerkers prüfen **12**, 762  
Wer zahlt? Badewanne „stumpf“, Silikonfugen schwarz **23**, 1531

*RA Andreas Huhn*

Die Haftung für Schrottimmobilien **13**, 818

*Dr. Andreas Huhn/RAin Haika Opitz*

BGH: Mittelbare Gesellschafter haften für die Schulden der Gesellschaft nicht persönlich **4**, 232

*RA Andreas Ingendoh/Christoph Michelsburg*

Mieterhöhung auch für die Sonderkosten: Modernisierung denkmalgeschützter Wohngebäude **11**, 696

*RA Dr. Klaus Jankowski*

Der „kalte Ausstieg“ Berlins auch aus der laufenden Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau **22**, 1476

*Hermann Kahlen †*

Teilungserklärung nach Grundsätzen der Grundbucheintragung **1**, 31  
Anspruch auf Abriss nur bei nachteiliger Veränderung des optischen Gesamteindrucks einer Wohnanlage **1**, 31

Zinserträge aus der Instandhaltungsrücklage **5**, 308

Unterschied zwischen freiberuflicher und gewerblicher Betätigung **5**, 308

*Harald Kinne*

An den Zwangsverwalter gezahlte Betriebskostenvorschüsse: Rückzahlungsanspruch gegen früheren Eigentümer **9**, 548  
Aufwendungsersatzansprüche des Mieters bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel? **6**, 358  
Austausch einer Nachtstromheizung gegen Gaszentralheizung **3**, 150  
Betriebskosten bleiben Thema Nummer 1: Sperrmüllabfuhr, Hauswart und Terrorversicherung **1**, 17  
Betriebskostenabrechnung mit unheilbaren Mängeln: Unverständlicher Umlageschlüssel und fehlender Vorwegabzug für Leerstand – keine Nachforderung **12**, 748  
Betriebskostenabrechnung: Erkennbarkeit des Verteilerschlüssels reicht für formelle Wirksamkeit aus **3**, 146  
Betriebskostenabrechnung: Angabe zu niedriger Vorschüsse schadet nicht **12**, 753  
Betriebskostenumlage: Kaltwasserkosten zu 50 % nach Verbrauch abgerechnet. Tochter mit Treppenhausreinigung beauftragt: Mieter muss Verstoß gegen Wirtschaftlichkeitsgebot darlegen **4**, 228  
Bruttomieterhöhung mit Nettomietspiegel: Keine Nachvollziehbarkeit des angegebenen Betriebskostenanteils – Gewerbeanteil fehlte **8**, 485  
Heizkostenabrechnung: Bei Flächendifferenz um mehr als 10 % tatsächliche Fläche maßgebend **11**, 686  
Heizkostenverteiler an nicht regulierbaren Heizungsrohren: Ablesewerte an Steigeleitungen sind doch zu berücksichtigen **10**, 620  
Kein überzogener Formalismus bei Vorwegabzug: Wasser verbrauchsabhängig – 15 % Kürzung **6**, 352  
Mietrechtliche Probleme der Verbrauchserfassung bei verbundenen Anlagen: Einbau von Wärmezählern bis Ende 2013 – Duldungspflicht und Umlagemöglichkeit **8**, 492  
Mietspiegeleinordnung: Bad in Abstellkammer auch ohne zusätzliches Handwaschbecken **14**, 873  
Nachbarrecht: Kein Ausgleichsanspruch für Kiefernadelbefall von Nachbarbaum **13**, 811  
Nachträglicher Überbau: Von der Duldung über die Geldrente bis zum Beseitigungsanspruch **4**, 240  
Neuvermietungsgrenzen spielen in Berlin faktisch keine Rolle mehr: Grenzen der Preisvereinbarung bei der Vermietung von Wohn- und Gewerberäumen **14**, 880  
Nutzungsentschädigung: Vollstreckung des Räumungsurteils erst nach einem Jahr **14**, 879  
Offene Fragen der Heizkostennovelle: Pflicht zur Mitteilung des Ableseergebnisses **11**, 692  
Schriftformmangel: Mündlicher Kündigungsausschluss führte zum Gegenteil – Kündigung bei längerem Pachtvertrag möglich **13**, 812  
Umlage der Vorruhestandskosten des Hauswarts und Abrechnung der Heizkosten nach Gradtagszahlen **3**, 150  
Umstellung der Betriebskostenabrechnung auf Kalenderjahr: Eine Änderung des Abrechnungszeitraums aus sachlichen Gründen ist zulässig **12**, 756  
Vertragsgemäßer Wasserdruck im Mietverhältnis und die Konsequenzen von zu wenig Durchfluss **10**, 624

Verhängung eines Ordnungsgelds wegen Verstoßes gegen Verfügung: Ein Zwangsmittel ist nach Aufhebung des Vollstreckungstitels unzulässig **8**, 490

Verbrauchsabhängige Abrechnung der Heizkosten: Auch für Dienstwohnungen zwingend? **15**, 959 f.

Verkäuferhaftung für zugesicherten Mietertrag **16**, 1022

Minderung: „Mustergültiges Haus“ muss einwandfrei sein **18**, 1158

Heizkosten nach Übereignung der Heizungsstation an Wärmelieferanten: Kosten der Kundenanlage im Haus sind umlagefähig – die Kosten des „Müllmanagements“ dagegen nicht **19**, 1220  
Unterschiedliche Messtechnik: Mehrere Nutzergruppen – Aufteilung muss nachvollziehbar sein **19**, 1224

Betriebskostenabrechnung: Formelle Unwirksamkeit bei Umlage von nicht mit dem Mietvertrag übereinstimmenden Positionen **22**, 1460  
Fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs: Messiesyndrom – Vermüllung der Wohnung ausreichend **22**, 1461

Betriebskosten: Zwischen formeller und inhaltlicher Wirkung unterscheiden – Abrechnung nach Soll-Vorschüssen ist unzulässig **22**, 1462

Qualifizierte Schriftformklausel: Mündlicher Aufhebungsvertrag trotzdem wirksam **22**, 1464  
Staffelmietvereinbarung: Unwirksamkeit durch mieterfreundlichen (!) Reduzierungssatz **22**, 1465

Betriebskostenabrechnung: Erläuterung durch aufgeschlüsselte Einzelabrechnung **22**, 1466

Betriebskostenabrechnung: Formelle Unwirksamkeit bei Umlage von nicht mit dem Mietvertrag übereinstimmenden Positionen **22**, 1460

Nutzungsentschädigung: Nicht bei Auswechslung der Schlösser durch den Vermieter **22**, 1468

Hausreinigungskosten: Ausfall des zur Reinigung verpflichteten Mieters **23**, 1522

Formelle Wirksamkeit reicht als Voraussetzung aus: Erhöhung von Betriebskostenvorauszahlungen ist auch aus verspäteter Abrechnung zulässig **23**, 1526

Vollstreckungsschutz: Keine Aufhebung des rechtskräftigen Zuschlagsbeschlusses **23**, 1528

*Manuela Krahl-Röhnisch*

Bundesarbeitsgericht fällt Grundsatzurteil mit Auswirkungen auch auf Miete: Schmerzensgeld für Diskriminierung **22**, 1470

*RA Tilo Krause*

Stromsperre keine verbotene Eigenmacht **8**, 484

*RAuN Jürgen Kretzer-Moßner/StBin Katharina Kretzer-Moßner*

Steuersparmodelle für nahestehende Menschen: Die Erwachsenenadoption – Zivilrechtliche und steuerliche Gesichtspunkte **9**, 566

*StBin Katharina Kretzer-Moßner*

Neue Anforderungen an die steuerliche Anerkennung **5**, 312

Erlasanträge für 2008: Frist bis 31. März 2009 **5**, 312

Hochwertige Küche: Nachweislast für Einbau in Mietwohnung trägt der Steuerpflichtige **11**, 701

Steuerpflichtige können sich auf günstigere europäische Regelungen berufen: Aufteilung der Vorsteuer nach Umsatzschlüssel **14**, 895

Parkplätze: Unentgeltliche oder verbilligte Überlassung an Arbeitnehmer **14**, 896

Abgetretene Lebensversicherung: Werbungskostenabzug für Immobilienkauf bei Tilgung des Darlehens durch Ablaufleistung **14**, 896  
Übergang: Von der Selbstnutzung zur Fremdvermietung **14**, 896  
Prozessleistung in Mietsachen bei Vertretung dänischer Unternehmer umsatzsteuerpflichtig? **15**, 964  
Schenkung an Ehegatten: Steuerbefreiung für teilweise selbstgenutztes MFH **20**, 1305

*StBin Katharina Kretzer-Moßner/RAin Alev Demir*  
WEG-Verwaltung – Abgeltungssteuer: Problem bei gemischten Wohnungseigentümergeinschaften **8**, 501  
WEG-Verwaltung: Das Finanzamt wartet nicht gern – Wann müssen dem Eigentümer steuerlich relevante Informationen bereitgestellt werden? **8**, 502

*RA Dr. Arnold Lehmann-Richter*  
Ein aktueller und praxisnaher Überblick über die Rechtsprechung: Schönheitsreparaturen in der Wohn- und Geschäftsraummieta nach der BGH-Revolution **16**, 1023 ff.

*RA Friedrich-Wilhelm Lohmann*  
Wohnungsabnahme: Klarheit anstreben, Zweideutigkeiten vermeiden – Abnahmeprotokoll sollte möglichst vollständig sein **8**, 482  
Folgen unwirksamer Schönheitsreparaturklausel: Recht des Vermieters zur Farbwahl bei Ausführung von Schönheitsreparaturen? **23**, 1532  
Wenn einer von mehreren Mietern weg aus Deutschland zieht: Mieterhöhungsklage ist im Ausland zuzustellen **24**, 1592

*Carsten B. Loth*  
Berlins Verwalter müssen sich auf völlig neue Eigentümergruppen einstellen: Was ausländische Investoren verlangen **7**, 436

*Rüdiger Mahnke*  
Vorbereitung auf die mündliche Prüfung **10**, 631

*RA Torsten Martini*  
Beispiel einer gelungenen Plansanierung: Der Insolvenzplan im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in Berlin als Chance zur Rettung **4**, 889

*Prof. Dr. Werner Merle*  
Wie sind Abstimmungsergebnisse zu interpretieren? Zur Feststellung des Beschlussergebnisses bei Vereinbarungen zur Stimmkraft **2**, 90

*Dipl.-Ing. Sepp Moosreiner*  
Mehrwert durch Einbruchschutz? Einbruchsichere Fenster und Türen – ein Traum! **17**, 1101 ff.

*RAin Haike Opitz*  
Gesellschafter sind ins Grundbuch einzutragen: Gesetzliche Neuregelung zur Teilnahme der BGB-Gesellschaft am Grundstücksverkehr **15**, 935

*RAin Haike Opitz/Dr. Andreas Huhn*  
BGH: Mittelbare Gesellschafter haften für die Schulden der Gesellschaft nicht persönlich **4**, 232

*Dipl.-Ing. Elfi Koch*  
Tragwerke des Massivbaus, Holz- oder Metallbaus und ihre Schäden **21**, 1412

*RA Manfred Meffert*  
Keine Vereinbarung durch langjährige gesetz-

widrige Übung: Keine Bestellung von mehr oder weniger als drei Verwaltungsbeiräten durch Mehrheitsbeschluss **21**, 1414

*Dr. Lorenz Neumann*  
„Sanieren oder Ausscheiden“: Treuepflichten für die Gesellschafter eines geschlossenen Immobilienfonds in Sanierungsfällen **24**, 1596

*Dietmar Otremba*  
Ende des Schreckens (?) **6**, 337  
Glaube und Hoffnung **10**, 593  
Property und Poverty **17**, 1057  
Ran an den Speck! **12**, 729  
Es klemmt! **20**, 1265  
Henker und Gehenkte **21**, 1329

*Dr. Franz Otto*  
Bestandsschutz darf durchbrochen werden: Verpflichtung zur Schaffung einer Feuerwehrzufahrt **12**, 756

*Dipl.-Ing. Martin Paal/Irmelin Ehrig*  
Visitenkarte fürs Haus: Marode Türen von Gründerzeithäusern können oft gerettet und instand gesetzt werden **19**, 1241

*Dipl.-Ing. Jürgen Papke/Dr. Carsten Brückner*  
Knarrende Holzdielen im Altbau und Trittschallschutz **20**, 197 ff.

*VRI'inLG Regine Paschke*  
Anwälte sind auch Menschen **2**, 65  
Müll **4**, 209  
Das Märchen vom Dielenfußboden **7**, 401  
Mieterhöhung mit und ohne Mietspiegel: praktische Tipps und Hinweise in Kurzform **9**, 554  
Heiteres Beruferaten **13**, 793  
Ich, der Mietspiegel **14**, 857  
Mieten schadet Ihrer Gesundheit **16**, 993  
Auf dem Berliner Markt **22**, 1441

*Jörg Passau*  
BFH zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung: Einheitlicher Mietvertrag über zwei Grundstücke – Jede Immobilie ist gesondert zu betrachten **15**, 966

*Dipl.-Ing. Heiko Peters*  
Sanierung von Parkdecks und Tiefgaragen aus der Sicht eines Ausführungsunternehmens **16**, 1034

*RA Frank Georg Pfeifer*  
Vermieter und Heizkostenabrechner mit neuen Problemen konfrontiert: Die ab 1. Januar 2009 geltenden Änderungen der Heizkostenverordnung **3**, 156

*RAuN Michael Piepenbrock*  
Gebäudeschäden durch leicht fahrlässiges Mieterverhalten: Die Selbstbeteiligung in der Gebäudeversicherung – Vermieter muss nicht regulierten Teil selbst tragen **17**, 1084 ff.

*RA Hartmut Pitz-Paal*  
Ein oft übersehenes Problem: Mieterhöhung bei Hauswartdienstwohnung nach beendetem Hauswartvertrag **19**, 1230 ff.

*Rüdiger Peter Quint*  
Wärme-Contracting: Mehr Chancen durch neue Gesetze und die Rechtsprechung **3**, 173

*Linda Rehmer*  
Berliner Hofgärten: Gärten für Generationen **14**, 897

*Norbert Reimann*  
Das Sachverständigenverfahren in der Regulierung von Sachschäden (Brand-, Sturm- und Wasserschäden) **21**, 1408

*Dipl.-Ing. Gunhild Reuter*  
Schimmelpilzprobleme tauchen häufig im Schlepptau von energetischen Sanierungsmaßnahmen auf **21**, 1409

*Daniel Sacher/Dr. Michael Steiner*  
Vermietung von Eigentumswohnungen an Touristen: „Ich hab noch eine Wohnung in Berlin ...“ oder: Wer sind die fremden Leute im Haus? **19**, 1234 f.

*VRiLG a. D. Klaus Schach*  
Beim Gewerbemieter Bestandteil der Schönheitsreparaturen: Grundreinigung des Teppichbodens **2**, 83  
Schönheitsreparaturen: Klausel mit unwirksamer Quotenregelung **3**, 148  
Schaden durch Ratten: Mieter darf keine neuen Geräte im Keller lagern **3**, 148  
Schlossaustausch als verbotene Eigenmacht **5**, 290  
Endrenovierungsklausel in Übergabeprotokoll **5**, 295  
Grundsatzentscheidung des BGH: Abrisskündigung bei Wohnraummietverhältnissen ist zulässig **6**, 354  
Vorleistungspflicht des Vermieters: Keine Schönheitsreparaturen bei großen Vorschäden **7**, 420  
Mietminderung: Untersuchungsverfügung des Bezirksamts **7**, 421  
Ständig unpünktliche Mietzahlung: Fristlose Kündigung für „Serientäter“ **9**, 546  
Schönheitsreparaturen: Kein Tür- und Fensteranstrich von außen – Keine Beschränkung auf zulässigen Inhalt **9**, 550  
Ausgehandelte Vereinbarung über Schönheitsreparaturen: Individuelle Endrenovierungsklausel möglich **10**, 612  
Schönheitsreparaturen: Zuschlag bei Sozialwohnungen **10**, 623  
Keine Mieterhöhung nach fehlgeschlagener Mietpreisgleitklausel: Rückwirkung im preisgebundenen Wohnraum **11**, 683  
Großbaustelle in der Nachbarschaft: Keine Mietminderung bei Bauarbeiten in verdichteten Innenbereichen **11**, 685  
Großflächige Außenputzschäden: Instandsetzungspflicht des Vermieters wegen Feuchtigkeitsgefahr für die Mieterwohnung **12**, 750  
Baufreiheit: Keine aktive Mitwirkung – Mieter: Keine Pflicht zum Verrücken von Möbeln wegen Instandsetzungsarbeiten des Vermieters **12**, 752  
Nicht problemlos: Teilidentität von Eigentümer und Generalübernehmer – Mieterhöhung nach umfassender Modernisierung darf auf Pauschalpreisvereinbarungen gestützt werden **13**, 809  
Mieter minderte die Miete zu stark: LG Berlin weist Räumungsklage des Vermieters dennoch zurück **17**, 1080, 1126  
Untauglicher Beweisantritt: Vermieter muss Urkunden vorlegen **19**, 1227  
Mieterhöhung bei Wohnungen mit Fördervertrag: Anpassung an geänderte Durchschnittsmiete im sozialen Wohnungsbau **20**, 1283  
Kündigung: Unberechtigte Anbringung einer Satellitenschüssel **20**, 1284  
BMJ-Mustermietvertrag '76: Schönheitsreparaturen-Fristenpläne **20**, 1301  
Kein Anspruch des Mieters gegen den ehemaligen Vermieter auf „Mietschuldenfreiheitsbescheinigung“ **22**, 1463

Fallstricke der Zivilprozessordnung bei mehreren Klageanträgen: Berufung neben Urteilsergänzung **23**, 1530

Staatliche Zahlungsstellen keine „Erfüllungshilfen“ des Vermieters: BGH – Ständig verspätete Mietzahlungen durch JobCenter rechtfertigen keine fristlose Kündigung **24**, 1586

Mieterhöhung mit Vergleichswohnungen – gilt Prinzip auch beim Mietspiegel? BGH: Mietanhebung innerhalb der Mietzinsspanne ist grundsätzlich bis zum Oberwert möglich **24**, 1588

*Michael Schäfer, Bündnis 90/Die Grünen*

Das Klimaschutzgesetz säuft ab: Ein Rettungsring **18**, 1146 ff.

*RA Dr. Sebastian Schattenfroh*

Verstärktes Augenmerk auf Honorarvereinbarungen legen: Die neue HOAI bringt keine Revolution **24**, 1601

*RA Carsten Schimmel/RA Andreas Ingendoh*

Wertsicherungsklauseln: Alle (5) Jahre wieder ... Mieterhöhung von Gewerberäumen **7**, 427

*RiOLG, RiBayOBLG a.D. Dr. Michael Schmid*

Unwirksame Neuregelung in der HeizkostenV? Wer zahlt die Verbrauchsanalyse? **1**, 27

Verjährungsfragen bei den Mietnebenkosten **5**, 298

Wenn drei Monatsmieten als Sicherheit nicht reichen: Sonderkaution und ihre Probleme **10**, 627

BGH klärt Umlagemöglichkeiten für Betriebskosten weiter: Aufzugskosten in der Betriebskostenabrechnung **12**, 757

Sicherheit oder Bequemlichkeit? Haustüre „auf“ oder „zu“? **15**, 956 ff.

Kosten für den Hauswart: Die fehlerträchtigste Position der Betriebskostenabrechnung **22**, 1472

*Dipl.-Ing. M. Schmidt*

Richtiges Be- und Entlüften von Kellerräumen **8**, 506

*RA Michael Schmidt*

Beschlussanfechtungsverfahren: Alle wesentlichen Gründe zügig vortragen – Verlängerung der Klagebegründungsfrist von zwei Monaten grundsätzlich nicht möglich **23**, 1539

*Brigitte Schöne*

Neues Recht für den Zahlungsverkehr **21**, 1339

*Dipl.-Ing. Joachim Schulz*

Typische Baufehler und ihre Ursachen:

125: Niveaugleiche Türschwellen: Terrasse **1**, 41

126: Kellerdecke – Einsturzgefahr **2**, 106

127: Dachterrasse – fehlende Planung **4**, 251

128: Kelleraußentreppe bei Lehmbohlen **5**, 314

129: Niveaugleiche Türschwellen: Hauseingänge **6**, 379

130: Balkonverglasung **7**, 443

131: Keller – Undichtigkeiten **9**, 568

132: Keller bei Einfamilienhäusern (Teil 1) **11**, 705

133: Keller bei Einfamilienhäusern (Teil 2) **13**, 834

134: Stuckfassaden aus Gips **15**, 969

135: Keller bei Einfamilienhäusern (Teil 3) **20**, 1306

136: Balkon-Geländer (Teil 1) **22**, 1483

137: Balkon-Geländer (Teil 2) **23**, 1545

*RA Ferréol Jay von Seldeneck/RAin Helen Pincus*

Eine hauseigene „IBB-Berechnungsverordnung“

muss der Fördernehmer nicht akzeptieren **6**, 356

*RA Holger Sieversen*

Was ist günstiger: Miteigentümergeinschaft oder BGB-Gesellschaft – Gemeinschaftlicher Grundstückserwerb **18**, 1172 ff.

*Dipl.-Ing. Klaus Stepler*

Verschiedene Ursachen – verschiedene Sanierungsansätze: Feuchte Mauern – was tun? **8**, 507

Der Wunsch: Außenhaut ohne technische Fehler – Die Wirklichkeit: Putzmängel alles andere als selten **21**, 1405

*Dr. Manfred Stelter*

Von Posaunen und Pikkoloflöten **15**, 921

*Dr. Petra Sterner*

Mängelbeseitigungsmaßnahmen vor Abnahme: Ersatzvornahmekosten – Beweislastumkehr bei Verletzung der Kooperationspflicht des Bauvertrags **1**, 20

Forderungssicherungsgesetz in Wohnungseigentumsanlagen – Rechtzeitige Vollmacht für Verwalter beschließen: Anspruch auf Sicherheit für Werklohnansprüche **10**, 623

Mängelbeseitigung unverhältnismäßig: Minderung der Werklohnforderung **18**, 1160

*Dr. Bernd Strehlow*

Das neue Gesetz der großen Zahlen **5**, 273

*Stefan Walter*

Steueränderungen zum Jahreswechsel: Hinweise für Immobilieneigentümer **2**, 78

*RA Dr. Kai H. Warnecke*

Neues Produkt der deutschen Investitionsbanken: Der Wettlauf mit dem Tod – Die neue Eigenheim-Zulagerente **2**, 76

*Torsten Weidemann*

Studie des IW Köln sieht jährlichen Neubaubedarf in Deutschland von etwa 200.000 Wohnungen **13**, 806

*RA Dr. Michael Wild*

Anschlussförderung: Senat verliert die erste Runde – Kein Anspruch des Landes gegen den Bund aus Rückbürgschaften wegen Einstellung der Förderung **24**, 1598

*RA Matthias Ziegenhardt*

Umlage von Erschließungskosten auch ohne Nutzungsvorteil zulässig **2**, 87

## DOKUMENTATION

Ausführungsvorschriften über die Zulassung von Ausnahmen von der mit der Anlieger- und Hinterliegereigenschaft verbundenen Straßenreinigungspflicht bei privaten Grundstücken **17**, 1114

Neu | Basiswissen Immobilienwirtschaft



# Unknickbar!

Über 1.400 Seiten geballtes Fachwissen.

## Basiswissen Immobilienwirtschaft

Unser Bestseller geht in die zweite Runde. Vollständig aktualisiert und nochmals erweitert.

nur  
**70 €**



■ Vermietung ■ Verwaltung ■ Immobilienmarketing ■ Grundstück und Grundstückskauf ■ Immobilieninvestition, Immobilienfinanzierung ■ Immobilienbesteuerung ■ Öffentliches Baurecht ■ Vertragliche Beziehungen der am Bau Beteiligten ■ Bautechnische Grundlagen ■ Markt und Staat in der Immobilienwirtschaft

Grundlagenwissen für Aus- und Weiterbildung

Ergänzungswissen für erfahrene Praktiker

Querschnittswissen auf hohem Niveau

Mehr Informationen?  
Info- und Bestellservice  
030/41 47 69-11

www.grundeigentum-verlag.de



# STICHWORTE

## A

### Abgeltungsteuer

- bei Mietkautionen **21**, 1417

### Abmahnung

- in vorangegangener fristloser Kündigung **18**, 1193, 1154

### Abrechnungszeitraum

Änderung in Betriebskostenabrechnung **12**, 780, 756

### Abrisskündigung

Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung **6**, 381, 354

### Abschleppkosten

- des Falschparkens auf Privatparkplatz **15**, 938, 974

### Abtretungsvereinbarung **10**, 657, 622

### Abwasser

-entsorgung, kein Vertrag durch Realofferte **3**, 191, 149  
Überprüfung der -leitungen, **19**, 1239

### AGG

Haftungsrisiko für Vermieter durch Verhalten des Hausmeisters **12**, 761

### Altersgerechtes Umbauen **8**, 477

### Altpapierentsorgung

Zuständigkeit der Kommunalen Betriebe **13**, 807

### Ambrosia

Aktionsplan gegen allergene Pflanze **14**, 868

### Ankündigungspflicht

- bei unvertretbaren Maßnahmen **10**, 646, 611

### Anlegerhaftung

- in so genannter Doppelstockgesellschaft bei Immobilienfonds **7**, 449, 422

### Anliegerkosten für Grünanlage **20**, 1278

### Annahmefrist

- für Abschluss des Mietvertrages **23**, 1556, 1527

### Anschlussförderung

Ausstieg aus der - **10**, 607  
- im sozialen Wohnungsbau – Ausstieg Berlins **22**, 1476  
Kein Anspruch Berlins gegen Bund **24**, 1476, 1598  
Rückbürgschaften **19**, 1214

### Anti-Graffiti-Schutz-Beschichtungen **6**, 375

### Anwalt

-sgebühren, Anrechnung der Geschäftsgebühr auf Verfahrensgebühr **20**, 1310, 1286  
-shaftung wegen unterlassenen Hinweises auf BGH-Rechtsprechung **23**, 1549, 1523  
-kosten, Beauftragung bei Mietermehrheit **11**, 715, 690

-kosten, bei Kündigung wegen Zahlungsverzuges **2**, 117, 85

-kosten, Einschaltung des Anwalts bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel **16**, 1044, 1012

-kosten, keine Ersatzfähigkeit für Erinnerungsmahnung **23**, 1504, 1462

### Architekten-Trendstudie 2009 **22**, 1452

### Aufrechnungsausschluss

- im Gewerbemietvertrag nicht für entscheidungsreife Gegenforderung **21**, 1432, 1353

### Aufwendungsersatz

Mieteranspruch bei unwirksamer Renovierungsklausel **14**, 901, 872

### Aufzugskosten

Abwälzung für nicht nutzbaren Fahrstuhl **11**, 711, 690  
- in der Betriebskostenabrechnung **12**, 757

### Ausfrieren

Versorgungssperre nach beendetem Gewerbemietverhältnis **12**, 775, 746

## B

### BSR

- Müllverdichtung **9**, 539

### Barrierefreiheit

Kein Mieteranspruch auf Videoanlage im Treppenhaus **23**, 1555, 1522

### Basiszinssatz

- **1**, **9**; **2**, 73; **3**, 137; **4**, 217; **5**, 281; **6**, 345; **7**, 409; **8**, 473; **9**, 537; **10**, 601; **11**, 673; **12**, 737; **13**, 801; **14**, 865; **15**, 929; **16**, 1001; **17**, 1065; **18**, 1145; **19**, 1209; **20**, 1273; **21**, 1337; **22**, 1449; **23**, 1513; **24**, 1577

### Baulater

- maßgeblich für Mietspiegeleinordnung **22**, 1494, 1468

### Bauen und Modernisieren

Berliner Altbautüren **12**, 771  
Brandschutz als Einbruchschutz **17**, 1111  
Einbruchsicherung **17**, 1104, 1109  
Einbruchsichere Fenster und Türen **17**, 1101  
Elektronische Zugangssysteme **17**, 1106  
- im Wohnungseigentum **17**, 1105  
Netzwerk „Zuhause sicher“ **17**, 1110  
Sanierung von Parkdecks und Tiefgaragen **16**, 1034  
Selbstverriegelnde Haustüren **17**, 1104  
Tipps der Polizei für Einbruchsicherung **17**, 1107  
Türen von Gründerzeithäusern **19**, 1241  
Vorgaben durch die Baustellenverordnung **11**, 702

### Baufehler, typische

Balkon-Geländer **22**, 1483; **23**, 1545  
Balkonverglasung **7**, 443  
Dachterrasse **4**, 251  
Keller bei Einfamilienhäusern **11**, 705; **13**, 834; **20**, 1306  
Keller-Undichtigkeiten **9**, 58  
Kelleraußentreppe bei Lehmbofen **5**, 314

Kellerdecke-Einsturzgefahr **2**, 106

Niveaugleiche Türschwellen: Hauseingänge **6**, 379

Niveaugleiche Türschwellen: Terrasse **1**, 41  
Stuckfassaden aus Gips **15**, 969

### Baufreiheit

Herstellung von - für Instandsetzung durch Vermieter **12**, 781, 752

### Baugenehmigungen, Berliner **22**, 1449

### Baulärm

Mietminderung bei - aus Nachbarschaft **11**, 719, 685

### Baupreisindex

- **1**, **9**; **2**, 73; **3**, 137; **4**, 217; **5**, 281; **6**, 345; **7**, 409; **8**, 473; **9**, 537; **10**, 601; **11**, 673; **12**, 737; **13**, 801; **14**, 865; **15**, 929; **16**, 1001; **17**, 1065; **18**, 1145; **19**, 1209; **20**, 1273; **21**, 1337; **22**, 1449; **23**, 1513; **24**, 1577

### Baustellenverordnung

Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Bauvorhaben **11**, 702

### bautec 2010 **19**, 1214; **23**, 1546

### Bauvertrag

Neu zu vereinbarende Einheitspreise **8**, 494

### Beleidigung

- des Vermieters als Kündigungsgrund **5**, 326, 293

### Beratungs- und Prozessstatistik 2008

Erhebungen des Deutschen Mieterbundes **12**, 740

### Bereicherung

-sausgleich bei vertragswidriger Nutzung von Gemeinschaftsflächen **18**, 1187, 1161  
-sschuldner, Ersteigerer für Investitionen des Mieters **19**, 1246, 1225

### Berliner Hofgärten

Von Betonwüste zur grünen Oase **14**, 897

### Berliner Räumung

Beschränkung der Herausgabevollstreckung **16**, 1042, 1015  
Kein Ersatz für Versteigerungskosten **24**, 1629, 1589

### Berufung

- neben Urteilsergänzungsverfahren **23**, 1551, 1530  
Einlegung trotz Nichtzulassung **20**, 1318, 1287  
Fristberechnung bei -sbegründung **18**, 1187, 1156  
-sbegründung nicht durch eMail **2**, 116, 88  
-szulassung bei umstrittenen Fragen (hier: Zugang der Betriebskostenabrechnung) von Verfassungen wegen notwendig **5**, 317, 292  
-szurückweisung, Kein Beschluss bei zweifelhafter Rechtslage **2**, 109, 84  
-szuständigkeit, Mietprozess mit Auslandsbezug **15**, 978, 940

### Beschaffensvereinbarung

Hobbyraum als Wohnfläche **12**, 787, 752



- für ausgebautes Dachgeschoss **21**, 1425, 1356  
Nutzung einer nicht vermieteten Dachterrasse **21**, 1426, 1354  
Mietminderung, Erhöhung von Lärmimmissionen durch bauliche Veränderungen **21**, 1426, 1354  
Wohnfläche bei Souterrainräumen **22**, 1487, 1460

#### **Beschwerdewert**

Beseitigung eines Bauwerks **8**, 514, 485

#### **Besitzschutz**

Schlossaustausch als verbotene Eigenmacht **5**, 325, 290

#### **Betriebskosten**

Abwälzung von Aufzugskosten für nicht nutzbaren Fahrstuhl **11**, 711, 690  
Analyse zu warmen - **21**, 1344  
Behauptung überhöhter Kosten durch Mieter reicht nicht aus **4**, 271, 228  
Gartenpflegekosten **2**, 115, 85  
Hausmeisterkosten während der Freistellungsphase des Vorruhestandes **3**, 199, 150  
Hauswartkosten **15**, 979, 938  
Kosten für Müllmanagement **19**, 1254, 1220  
Nachforderung bei Grundsteuererhöhung **19**, 1253, 1221  
Nicht nachvollziehbarer Umlageschlüssel **12**, 782, 748  
Schadensersatz wegen nicht kostendeckender -vorschüsse **5**, 324, 294  
Sperrmüllabfuhr, Hauswart, Terrorversicherung **1**, 57, 17  
Übertragung der Hausreinigung auf Dritte bei Verhinderung des Mieters **23**, 1558, 1522  
Umlage der Kosten für Anmietung des Wasserzählers nach Verbrauch **6**, 383, 355  
Umstellung des Abrechnungszeitraums **2**, 119, 89  
Verjährungsfragen **5**, 298  
Vertragsklausel zur einseitigen Änderung des Verteilerschlüssels unwirksam **5**, 324, 294  
Vorwegabzug für Gewerbe **6**, 384, 352  
-nachzahlung, Rückforderung bei Zahlung unter Druck **22**, 1503, 1469  
-verordnung, Kostenfalle Erneuerbare Energien **23**, 1519  
-vorauszahlungen, Erhöhung bei verspäteter Betriebskostenabrechnung **23**, 1556, 1526  
-vorschüsse, Mieteranspruch auf Rückzahlung gegen früheren Eigentümer nach Zwangsversteigerung **9**, 582, 548

#### **Betriebskostenabrechnung**

- auf der Basis von Sollvorschüssen **22**, 1489, 1462  
Abgrenzung zwischen formeller Wirksamkeit und inhaltlicher Richtigkeit **3**, 189, 146  
Abrechnung nach Rumpffahr **2**, 119, 89  
Änderung des Abrechnungszeitraums **12**, 780, 756  
Änderung des vereinbarten Umlageschlüssels **1**, 57, 18  
Angabe der geleisteten Vorschüsse **12**, 785, 753  
Aufzugskosten **12**, 757  
Beweis des Zugangs der - **5**, 317, 292  
Folgen der teilweisen formellen Unwirksamkeit **17**, 1127, 1083  
Formelle Unwirksamkeit der - **1**, 57, 17  
Formelle Unwirksamkeit bei fehlender Angabe der Gesamtkosten **4**, 269, 226  
Formelle Unwirksamkeit bei Umlage von nicht vereinbarten Positionen **22**, 1489, 1460

Formelle Wirksamkeit bei evidenter Falschbezeichnung von Positionen **22**, 1493, 1466  
Haftung bei fehlerhafter Anwaltsbeordnung **23**, 1549, 1523  
Hauswartkosten **22**, 1472  
Keine Ausschlussfrist bei fehlendem Nachsendeauftrag des Mieters **22**, 1503, 1465  
Keine Verpflichtung zur vorzeitigen Abrechnung bei Auszug **14**, 906, 875  
Nach Kopfzahl **15**, 980, 943  
Nachbesserung innerhalb der Jahresfrist **22**, 1502, 1468  
Neue Anschrift des Mieters **20**, 1323, 1292  
Post als Erfüllungsgehilfe des Vermieters **8**, 509, 481  
Rückforderung von Vorschüssen **8**, 516, 488  
Übersendung an alle Mieter **18**, 1193, 1160  
Unterlassener Einbau eines Wasserzählers **14**, 906, 876  
Zusammenfassung von Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung **21**, 1428, 1352  
Zusammenfassung von Positionen Frisch- und Schmutzwasser **16**, 1037, 1010

#### **Betriebsrisiko**

Geschäftsraummieter im Einkaufszentrum **12**, 778, 745

#### **Beweis**

-antritt, übergegangener **19**, 1257, 1227  
-last, Auftragnehmer vor Abnahme der Werkleistung **1**, 48, 20  
-last für Schadensersatzansprüche des Mieters **1**, 51, 22  
-vereitelung bei fehlender oder unzureichender Dokumentation der Mängel **1**, 48, 20  
-vereitelung, Zutrittsverweigerung für Sachverständigen **13**, 837, 817

#### **Bezugsfertigkeit**

- nicht maßgeblich für Mietspiegeleinordnung **22**, 1494, 1468

#### **Brandgefahr**

Kinderwagen im Treppenhaus **17**, 1091

#### **Bundesbedienstetenwohnung**

- Begrenzung einer Mieterhöhung bei Fördervertrag **18**, 1185, 1154

## **D**

#### **Dach**

-beschichtung, nutzlos und eher schädlich **10**, 638  
-check für Hausbesitzer **4**, 248  
-deckerbetriebe, **4**, 249

#### **Datschen**

-Erschließungskosten **2**, 117, 87

#### **Denkmal**

-sanierung, keine Rückführung in einen nicht mehr vorhandenen historisch getreuen Zustand **6**, 391, 350  
-schutz, Austausch von Holzfenstern in Kunststofffenster **10**, 663, 618  
Kein Grundsatz der Materialgerechtigkeit **6**, 391, 350

#### **Dienstwohnung**

Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung **15**, 959

#### **Drittmittelanrechnung**

- in Mieterhöhungsverlangen **10**, 645, 620

Schadensersatz bei nicht weitergegebener Verpflichtung **19**, 1255, 1228

#### **Duldung**

Freie Widerrufbarkeit bei Nutzungsgestattung **23**, 1552, 1529

## **E**

#### **eMail**

- für Berufungsbegründung nicht geeignet **2**, 116, 88

#### **Eigenbedarf**

- für Gesellschafter einer GBR **17**, 1119, 1076  
Schadensersatz bei Kündigung mit vorgetauschtem Eigenbedarf **11**, 710, 686  
Unwirksamkeit von Alternativkündigungen **21**, 1437, 1350  
-skündigung für Schwager **11**, 714, 686  
-skündigung nach Rechtskraft eines Vor-Urteils **9**, 575, 549

#### **Eigenheim**

-Zusatzrente **2**, 76

#### **Einbauküche**

Zubehöreeigenschaft der mietereigenen - **3**, 193, 155

#### **Einbruchssicherung**

Mieteranspruch auf Videoanlage **24**, 1621, 1590

#### **Einstweilige Verfügung**

Herausgabe eines Generalschlüssels **20**, 1313, 1295  
Selbstwiderlegung des Verfügungsgrundes **16**, 1043, 1018

#### **Einzelrichterentscheidung**

- unzulässig in Grundsatzsachen **20**, 1311, 1289

#### **Empfangsvollmacht**

-für Entgegennahme von Betriebskostenabrechnung **18**, 1193, 1160

#### **Endrenovierungsklausel**

Individuell vereinbarte - **10**, 646, 612

#### **Energie**

Vattenfall-Fernwärme **3**, 185  
„Solar XXL“ plus Erdgas oder Fernwärme **7**, 442  
Blaupausen für Berliner Häuser **3**, 182; **7**, 440; **10**, 635  
-Contracting **3**, 172  
Energetische Sanierung, Einsparungen höher als Modernisierungszuschlag **7**, 440  
Heizen mit Pellets **3**, 179  
Heizungsscheck **3**, 177, 180  
Klimaschutzvereinbarung DEGEWO-Projekt **3**, 188  
Niedrigenergiehaus **3**, 170  
Programme der IBB **3**, 176  
Regenerative -n auch für den Gebäudebestand **4**, 218  
Schwefelarmes Heizöl **3**, 186  
Solartechnik **3**, 182, 184  
Tipps durch Energiespar-Agentur **3**, 178  
Wohnungslüftung **3**, 186  
-beratung, notwendige Vor-Ort-Beratung **10**, 637  
-effizienz, Bedarfsausweis vs. Verbrauchsausweis **23**, 1518  
-konzept für Berlin durch Vattenfall **6**, 347

-kosten, Untersuchungen durch Senatsverwaltung **12**, 739  
-sparkampagne, türkischer Heizspiegel **2009 18**, 1150  
-sarpotential bei Wohngebäuden **23**, 1518  
-verbrauch, regional unterschiedlich **17**, 1068

#### **Energieeinsparung**

Blaupausen für Berliner Häuser **3**, 182; **7**, 440; **10**, 635  
Durchführung von energiesparenden Maßnahmen **15**, 944  
Effiziente Öl-Brennwerttechnik **5**, 313  
Sanierung von Kastenfenstern **24**, 1606  
Energieeinsparverordnung auch für Aufzüge **16**, 1030

#### **EnEV 2009**

Sanierung von Kastenfenstern **24**, 1606

#### **epiqr**

Software für Immobilienmanagement **12**, 766

#### **Erbschaftsteuer**

Antragsfrist für Anwendung neuen Rechts **7**, 439  
Verschonung des Betriebsvermögens **18**, 1175  
Wertermittlung eines Grundstücks **9**, 567

#### **Erdgassondervertrag**

Formularmäßige Preisanpassungsklausel **3**, 194, 148

#### **Erschließungskosten**

- für Datschen **2**, 117, 87

#### **Erwerberhaftung**

Keine - für Schäden vor Eigentumsübergang **23**, 1554, 1528

## **F**

#### **Fahrstuhlkosten**

Abwälzung für nicht nutzbaren Aufzug **11**, 711, 690  
- in der Betriebskostenabrechnung **12**, 757

#### **Farbwahl**

Vermieterrecht bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel **23**, 1532

#### **Fenster**

Lüftung bei Dach- **4**, 247

#### **Ferienwohnung**

Vermietung der Mietwohnung an Touristen **16**, 1003  
Steuerliche Anerkennung **5**, 312

#### **Fernwärme**

- als moderne Heizungsanlage **3**, 203, 151  
- auch bei Erzeugung in vermietereigener Heizungsanlage **20**, 1312, 1294

#### **Feuchtigkeitsschaden**

Mitverursachung durch Mieter **17**, 1125, 1078

#### **Feuerwehrezufahrt**

Verpflichtung zur Schaffung einer - **12**, 756

#### **Flächendifferenz**

Mieterhöhung bei Flächenunterschreitung bis 10 % **16**, 1038, 1016

#### **Flächenermittlung**

- nach II. BV bzw. WohnflächenVO **12**, 773, 744

#### **Förderprogramm**

„Soziale Stadt“ **1**, 11  
-e der KfW **8**, 475, 477

#### **Förderungsvertrag**

Vertrag zugunsten Dritter **19**, 1255, 1228

#### **Freisitz**

Notwendige Angrenzung an Mietobjekt **17**, 1118, 1075

#### **Fristberechnung**

- bei Berufungsbegründung **18**, 1187, 1156

#### **Fußbodenheizung**

Energiefresser bei Alterung **21**, 1413

## **G**

#### **Garage**

- gehört zur Wohnung im Sinne der ZPO **19**, 1245, 1226

#### **Gartenpflegeklausel**

Nur Durchführung von einfachen Pflegearbeiten **20**, 1317, 1290

#### **Gasbrennwertkessel 5**, 313

#### **GbR**

- Eigenbedarf für einzelnen Gesellschafter **17**, 1119, 1076  
Grundbucheintrag bei Gesellschafterwechsel **19**, 1253, 1229  
Grundbuchfähigkeit **2**, 113, 84  
Neuregelung zur Teilnahme am Grundstücksverkehr **15**, 935

#### **Gebäudesanierung**

Drastischer Anstieg von Gas- und Strompreisen **8**, 503  
Feuchtigkeit **8**, 504, 507  
Richtiges Belüften und Entlüften von Kellerräumen **8**, 506

#### **Gebäudeversicherung**

Selbstbeteiligung des Vermieters **17**, 1084

#### **Gebrauchsgenehmigung**

Fehlende - als Mietmangel **16**, 1046, 1020

#### **Gebührenstreitwert**

- für Feststellung der Minderungsberichtigung **4**, 268, 230  
Künftige Leistung von Nutzungsentschädigung **20**, 1317, 1288

#### **Gemeinschaftsflächen**

Vertragswidrige Nutzung, Bereicherungsausgleich **18**, 1187, 1161

#### **Genossenschaft**

Kündigung der Mitgliedschaft durch Insolvenzverwalter **10**, 649, 614  
-swohnung, Gleichbehandlungsgrundsatz bei Mieterhöhungsverlangen **18**, 1195, 1160

#### **Gerichtszuständigkeit**

Neufassung des § 119 GVG **15**, 940

#### **Geschäft**

-sverteilungsplan mit Berufungskammern, WEG-Kammern **1**, 11  
-swert bei gleichlautenden Verträgen, Serienentwurf **1**, 46, 20

#### **Gesellschaftsrecht**

Nachhaftung des ausgeschiedenen Gesellschafters **21**, 1433, 1352

#### **Gewerbenutzung**

Ungenehmigte - durch Wohnungsmieter **17**, 1117, 1074

#### **Gewinnspiel**

Internet-- ohne Genehmigung **17**, 1087

#### **Gleichbehandlung**

Diskriminierung durch Hausmeister **12**, 761  
-sgrundsatz bei Mieterhöhungsverlangen **18**, 1195, 1160  
-sgrundsatz, Verpflichtung der Behörde bei Kündigung einer Laube **21**, 1433, 1351

#### **Gradtagszahlen**

Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten **3**, 199, 150

#### **Graffiti**

Wirksamer Schutz vor - **6**, 375

#### **GrStG**

Änderung des § 33 **6**, 370

#### **Grundbuchfähigkeit**

- für die GBR **2**, 113, 84

#### **Grundfläche**

Anrechnung der - von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen bis zur Hälfte **12**, 773, 744

#### **Grundschuld**

Kein Wegfall des Sicherungszwecks durch Forderungsabtretung **8**, 514, 489

#### **Grundsteuer**

-erlassanträge bei Leerstand **5**, 312  
-erhöhung, Betriebskostenumlegung bei rückwirkender Erhöhung **19**, 1253, 1221  
-erlass wegen Ertragsminderung **6**, 368

#### **Grundstück**

-serwerb durch Miteigentümergeinschaft oder BGB-Gesellschaft **18**, 1172  
-s Kauf, sittenwidrig überhöhter Kaufpreis **16**, 1012, 1040  
-s Kaufvertrag, Grundsätzliches und tabellarische Übersichten **18**, 1162  
-smarkt 2008 in Brandenburg **11**, 678

## **H**

#### **Haftung**

- des Anwalts für falsche Betriebskostenabrechnung **23**, 1549, 1523  
- des Erwerbers für Schäden vor Eigentumsübergang **23**, 1554, 1528  
Keine verschuldensabhängige - für Schäden beim Nachbarn **21**, 1428, 1352

#### **Handelsbilanz**

- für Nachschusspflicht des ausgeschiedenen Genossenschaftsmitglieds maßgeblich **1**, 46, 22

#### **Hartz IV**

- Nebeneinkommen durch Betriebskostensparnis **9**, 540

#### **Hausdach**

- pflege im Winter **4**, 246

## Hauseingangstür

Rechtspflichten zur Öffnung und Schließung **15**, 956

## Hausgeld

-zahlung durch Zwangsverwalter **23**, 1561, 1540

Privilegierte -forderung (WEG) in der Zwangsversteigerung **15**, 985, 962

## Haushaltsnahe Dienstleistungen

Ausweis für - im Wohnungseigentum **24**, 1632, 1603

## Hausmeisterkosten

- während der Freistellungsphase des Vorruhestandes **3**, 199, 150

## Hausnotrufsysteme **2**, 103

## HausratsVO

Neues Wohnungsmietrecht in Familiensachen **21**, 1358

## Hausreinigung

Übertragung auf Dritte bei Verhinderung des Mieters **23**, 1558, 1522

## Hausverbot

-für Besucher eines Wohnungseigentümers **21**, 1421, 1354

## Hausverwaltung

Fehlende Prozessführungsbefugnis des Hausverwalters **6**, 384, 351  
Software für kleinere und mittlere -en **12**, 763

## Hauswart

Mieterhöhung nach Ende des -dienstvertrages **18**, 1190, 1156  
-kosten als Betriebskosten **1**, 57, 17  
-kosten, Annahme von Lieferungen; Entgegennahme von Störungsmeldungen **15**, 979, 938

## Heizkosten

Abgrenzung zwischen Zentralheizung und gewerblicher Wärmelieferung **4**, 258, 229  
Abrechnung nach Gradtagszahlen **3**, 199, 150  
Kosten der Verbrauchsanalyse **1**, 27  
Sparen durch richtiges Heizkostenventil **9**, 569  
--Umlage in Mietvertrag mit Bezeichnung „Fernwärme“ **20**, 1319, 1294

## Heizkostenabrechnung

- bei unterschiedlichen Erfassungsgeräten **7**, 452, 421  
- bei unterschiedlichen Nutzergruppen **19**, 1251, 1224  
- bei unterschiedlicher Messtechnik **19**, 1251, 1224  
- bei Wohnflächenunterschreitung **11**, 723, 686  
Fehlende Verbrauchserfassung führt zu Kürzungsrecht des Mieters **22**, 1499, 1467  
Formell wirksam bei Erläuterung durch aufgeschlüsselte Einzelabrechnung **22**, 1493, 1466  
Verbrauchsabhängig auch für Dienstwohnungen **15**, 959

## Heizkostenerfassung

- mit unterschiedlichen Erfassungsgeräten **7**, 452, 421

## Heizkostensparnis

Solare Sanierung **10**, 635

## Heizkostenverordnung

Änderungen ab 2009 **3**, 156

Abschließende Regelung für Kostenumlage **4**, 258, 229

Einbau von Wärmezählern **8**, 492

Pflicht zur Mitteilung des Ableseergebnisses **11**, 692

## Heizkostenverteiler

Ablesewerte an Steigeleitungen **10**, 657, 620

## Heizölpreise

- **1**, 9; **2**, 73; **3**, 137; **4**, 217; **5**, 281; **6**, 345; **7**, 409; **8**, 473; **9**, 537; **10**, 601; **11**, 673; **12**, 737; **13**, 801; **14**, 865; **15**, 929; **16**, 1001; **17**, 1065; **18**, 1145; **19**, 1209; **20**, 1273; **21**, 1337; **22**, 1449; **23**, 1513; **24**, 1577

## Heizspiegel **3**, 139

Türkischer - 2009 **18**, 1150

## Heizungspumpe

Austausch des Stromfressers **14**, 899

## Hinterlegungsklausel

- bei Mietminderung **23**, 1555, 1527

## HOAI

Neue - ab August 2009 **24**, 1601

## I

## IBB

--Förderprogramme, Energie und Altenwohnen **16**, 1004  
--Wohnungsmarktbarometer 2009 **19**, 1211

## Immission

- durch Kiefernadelbefall **13**, 851, 811

## Immobilien-Report **5**, 283

## Immobilienfonds

Haftung der Anleger in einer „Doppelstockgesellschaft“ **7**, 449, 422  
Keine persönliche Haftung des mittelbaren Gesellschafters **4**, 262, 232  
Sanieren oder Ausscheiden **24**, 1618, 1596

## Immobilienpreise

Service des IVD Berlin-Brandenburg **22**, 1456

## Immobilienumsatz 2008 **5**, 287

## Insolvenzverfahren

Keine Befreiung von Restschuld bei Eingehungsbetrag **3**, 196, 153  
Nach Eröffnung des -s keine Pfändung der mithaftenden Mietforderungen **4**, 260, 229

## Insolvenzverwalter

Keine Haftung wegen fehlender Rückgabe der Mietsache **5**, 322, 297

## Instandhaltungspflicht

- bei stumpf gewordener Badewanne **23**, 1531

## Instandsetzung

Herstellung von Baufreiheit durch Mieter **12**, 781, 752  
Pflichten des Vermieters bei Putzschäden der Hausfassade **12**, 782, 750  
-anspruch, keine Verjährung des Mieteranspruchs **18**, 1195, 1158  
-maßnahmen, Ankundigungspflicht bei unvertretbaren Maßnahmen **10**, 646, 611

## Internetportal

- Immobilienvermarktung **13**, 806

## J

## JobCenter

- nicht Erfüllungsgehilfe des Mieters **24**, 1613, 1586

Zahlungsverzug des Mieters aus Verschulden des -s **12**, 787, 754

## K

## KfW-Förderprogramm

„Wohnraum Modernisieren“, altersgerechter Umbau **10**, 603

## KAG

Anschlussgebühren nach Änderung des - in Brandenburg **13**, 822

## Kaution

- in Höhe von fünf Monatsmieten bei Gewerberaum **16**, 1043, 1014

Abgeltungsteuer bei Mietkautionen **21**, 1417  
Anlagepflicht des Zwangsverwalters **12**, 778, 755; **21**, 1424, 1355

Bürgschaft neben - **8**, 523, 483

Keine Erwerberhaftung bei Kaufvertrag vor Mietrechtsreform **16**, 1039, 1018

Rückzahlungsanspruch bei Mietermehrheit **11**, 717, 689

Sonderkautionen und ihre Probleme **10**, 624

Überschreitung durch Bürgschaft **10**, 659, 618

Wohnungsübergabe erst nach Zahlung der - **18**, 1191, 1157

Zahlungsanspruch nach Kündigung **15**, 980, 943

-srückzahlung nach Beendigung der gewerblichen Weitervermietung **14**, 910, 874

-srückzahlung nach Zwangsversteigerung und Kündigung durch den Erwerber **14**, 910, 874

Unwirksame -vereinbarung bei unübersichtlichem Vertrag **18**, 1197, 1161

## KfW-Förderbedingungen

Verschärfung der - zum 1.10.2009 **16**, 1004

## Kick-back

Strafbare Vermieterbeteiligung an Gewinn aus Fernwärmelieferungsverträgen **9**, 581, 551

## Kinderwagen

- im Treppenhaus **22**, 1425, 1470

## Klage

-anlass bei unterlassener Antwort auf Modernisierungsankündigung **23**, 1553, 1527

-begründung durch Verweis auf Schriftsatz des Streitgenossen **15**, 982, 961

Kosten der -rücknahme vor Klagezustellung **18**, 1193, 1160

-zustellung an ins Ausland verzogenen Mieter **24**, 1627, 1592

## Klimaschutzgesetz

Pläne der Senatorin für Umweltschutz **17**, 1067

Referentenentwurf für Berliner - **15**, 930

Stimmen zum Gesetzgebungsverfahren **18**, 1146

## Koalitionsvertrag 2009

Neuerungen für Mietrecht u. a. **21**, 1340

## Konkurrenzschutz

Dringlichkeit einer einstweiligen Verfügung **16**, 1043, 1018

- gegenüber Untermieter **24**, 1621, 1593

Verletzung des -es als Sachmangel **17**, 1122, 1082

### **Kopfstimmrecht**

- für Entziehungsbeschluss **17**, 1133, 1093

### **Kostenfestsetzung**

- Verdienstausfall für Geschäftsführer bei Teilnahme an Gerichtstermin **7**, 445, 421

### **Kündigung**

-beschränkungen nur bei Eigenbedarfs- oder Verwertungs- **10**, 651, 613

- nach Beleidigung und Bedrohung des Hausmeisters **18**, 1193, 11 54

- nach ständig verspäteten Mietzahlungen **1**, 51, 23

- nach Vermüllung der Wohnung **22**, 1501, 1461

- nach Zahlungsverzug bei Rechtsirrtum des Mieters **17**, 1126, 1080

Ordentliche - bei entschuldbarem Rechtsirrtum des Mieters **17**, 1126, 1080

Schadensersatz bei - mit vorgetäushtem Eigenbedarf **11**, 710, 686

Unberechtigte Strafanzeige gegen Vermieter **19**, 1256, 1224

Vom Mieter blockierte WC-Spülung **23**, 1557, 1524

- wegen Anbringung von Satellitenantenne **20**, 1316, 1284

- wegen Eigenbedarfs nach Rechtskraft eines Vor-Urteils **9**, 575, 549

- wegen gesundheitsgefährdenden Schimmelpilzbefalls **13**, 845, 811

- wegen gewerbsmäßiger Untervermietung an Touristen **17**, 1129, 1074

- wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung **6**, 381, 354

- wegen Zahlungsrückstandes ohne Fristsetzung oder Mahnung **8**, 511, 491

- wegen Zahlungsverzuges **3**, 198, 152

- wegen Zahlungsverzuges mit genauer Angabe des Rückstandes und Verrechnung von Teilzahlungen **11**, 717, 684

- wegen Zahlungsverzuges trotz Zuwarten nicht illoyal oder verspätet **8**, 511, 491

Zahlungsverzug aus Verschulden des JobCenters **12**, 787, 754

-sausschluss bei Sanierungsvereinbarung **24**, 1627, 1594

-serklärung durch Erhebung der Räumungsklage **13**, 841, 812

-sschutz, wirksame Kündigungsschutzklausel-VO in Berlin **14**, 909, 876

Begründung bei Zahlungsverzug bei einfachen Fällen **3**, 198, 152

- bei fortdauernder unpünktlicher Mietzahlung **9**, 577, 546

Beleidigung des Vermieters als Kündigungsgrund **5**, 326, 293

Betriebsrisiko für Geschäftsraummieter im Einkaufszentrum **12**, 778, 745

- des Mieters nach Schlossaustausch durch Vermieter **15**, 978, 941

Eigenbedarf für Schwager **11**, 714, 686

- eines Wochenendgrundstücks durch Behörde **21**, 1433, 1351

Einseitiger Ausschluss zu Lasten des Mieters ohne Kompensationen unwirksam **2**, 110, 86

Einseitiger Verzicht des Mieters auf ordentliches Kündigungsrecht **1**, 45, 18

Formulärmäßiger -sausschluss für Studentenwohnung **20**, 1309, 1293

Fristlose - wegen Wohnflächenabweichung **11**, 709, 684

Keine ordentliche - eines Zeitmietverhältnisses **4**, 254, 226

Keine Zurückweisung bei - mit Prozessvollmacht **11**, 719, 691

## **L**

### **Lärm**

Keine Mietminderung bei erkennbarer -belästigung **1**, 54, 22

Minderung wegen Ausbaus einer Fernbahnstrecke **1**, 53, 18

-immissionen durch bauliche Veränderungen **21**, 1426, 1354

### **Leistungsbestimmung**

Vorrangigkeit der - des Mieters **14**, 906, 875

### **Liegenschaftsfonds**

Umsätze des - **7**, 415

## **M**

### **Maklerprovision**

- bei Geltendmachung des „großen Schadensersatzanspruches durch Käufer“ **18**, 1182, 11 55

- bei Nachweis des Kaufinteressenten **19**, 1247, 1229

Kostenpflichtige -, Suchauftrag für Makler **24**, 1621, 1590

### **Mangel**

Belästigung durch rauchenden Wohnungsnachbarn **12**, 781, 749

Hellhörigkeit eines gebrauchten Hauses **9**, 582, 548

Toilettengeräusche aus Nachbarwohnung **12**, 779, 751

### **Mängelbeseitigung**

Laminat statt Teppichboden **14**, 913, 878

Mieteranspruch bei möglicher Mangelverursachung durch Vermieter **11**, 718, 687

Unverhältnismäßig hoher Aufwand **18**, 1184, 1160

Vor Abnahme der Werkleistung **1**, 48, 20

-sansprüche, Verwirkung, Verjährung **4**, 238

### **Markt-Mietspiegel**

IVD-Mietspiegel **12**, 740

„Mehrwert“ Berlin **6**, 348

### **Mehrwertsteuer**

Geschuldete - in der Geschäftsraummiets **13**, 840, 816

### **Messiesyndrom**

Wohnungskündigung bei Wohnungsvermüllung **22**, 1501, 1461

### **Mietaufhebungsgebühr**

Wirksame Vereinbarung einer - **10**, 655, 618

### **Mietausfall**

- bei unterlassenen Schönheitsreparaturen **7**, 448, 420

### **Mieteranstieg**

Preisanstieg gebremst **4**, 223

### **Mieterhöhung**

Begrenzung bei Bundesbedienstetenwohnung **18**, 1185, 1154

- bei einer durch Wohnberechtigungsschein gekappten Miets **20**, 1319, 1283

- bei geringerer Wohnfläche zum Nachteil des Mieters **16**, 1038, 1016

- der Hauswartdienstwohnung nach beendetem Hauswartvertrag **19**, 1230

Erläuterung der Erhöhung der Kostenmiete **2**, 118, 119, 88

Fehlender Balkon nicht wertmindernd **6**, 383, 351

- für Dienstwohnung nach Ende des Hauswartdienstvertrages **18**, 1190, 1156

Sonderfall: Getrennt angemietete Nachbarwohnungen **14**, 915, 877

Modernisierung denkmalgeschützter Wohngebäude **11**, 696

- nach Modernisierung mit pauschalen Kosten **13**, 844, 809

- nach Modernisierung; nur notwendige Kosten umlegbar **4**, 253, 227

Praktische Tipps und Hinweise **9**, 554

Rückwirkung bei unwirksamer Mietpreisgleitklausel **11**, 712, 683

Umrechnung von Bruttowarmmiete in Nettomiete **22**, 1499, 1467

Unwirksame Mietpreisgleitklausel **11**, 712, 683

Zugang der -; Beweisantrag auf Parteivernehmung **4**, 271, 231

### **Mieterhöhungserklärung**

Keine Heilung bei späterer Erläuterung (preisgebundener Wohnraum) **19**, 1253, 1228

### **Mieterhöhungsverlangen**

Abzug des Betriebskostenanteils bei Bruttomiete **15**, 980, 943

Allgemein zugänglicher Mietspiegel **12**, 777, 748

Angabe des falschen Rasterfeldes **13**, 843, 815

Angabe von Drittmitteln **10**, 645, 620

Auswahlmessen des Vermieters gegen Mieter **16**, 1051, 1022

- bei Bruttomiete mit nicht aktuellen Betriebskostenanteilen **11**, 716, 688

- bei Wärmedämmung an Außenwänden **20**, 1321, 1290

Bindung an angegebene Merkmalgruppe **3**, 201, 154

Einsichtsrecht des Mieters in Mietspiegel **10**, 648, 617

Entbehrlichkeit der Beifügung des Berliner Mietspiegels **14**, 905, 877

Erhöhung der Bruttomiete **8**, 519, 485

Erläuterung des Betriebskostenanteils bei Bruttomiete **16**, 1049, 1011

Falsches Mietspiegelfeld führt nicht zur formellen Unwirksamkeit **8**, 512, 487

Fehlender, nicht nutzbarer Balkon **16**, 1046, 1013

- für Zweifamilienhaus **9**, 582, 552; **14**, 911, 875

Hochparterre, Erdgeschosslage **16**, 1013, 1046

Kein Abzug von Mietspiegelwerten bei Kleinreparaturklausel **10**, 654, 615

Keine Beifügung des Mietspiegels **24**, 1617, 1590

Keine Bindung an angegebene Merkmalgruppen **10**, 653, 619

Konkludente Zustimmung bei einmaliger Zahlung **24**, 1625, 1590

Maßgeblichkeit des Baualters **22**, 1494, 1468

Mietanhebung bis zum Oberwert der Spanne **24**, 1616, 1588

- mit unqualifiziertem Mietspiegel **16**, 1044, 1010

- nach Ablehnung von Vereinbarung zu Schönheitsreparaturen **18**, 1195, 1160

- nicht formell unwirksam bei unzulässig geforderten Zuschlägen **8**, 523, 486

Notwendige Offenlegung der Ermächtigung **5**, 326, 293

Neues - nach Teilzustimmung **1**, 59, 21

Orientierungshilfe als Schätzungsgrundlage **14**, 905, 877  
Spanneneinordnungsmerkmale **8**, 521, 483  
Umgebaute Abstellkammer als Bad **14**, 911, 873  
Unzulässigkeit bei hilfswieser Geltendmachung **17**, 1127, 1077  
Widersprüchliches Verhalten des Mieters **10**, 657, 616  
Wohnwerterhöhende Merkmale wohnungsbezogen **2**, 117, 86

#### Mieterpflichten

Kein einklagbarer Anspruch des Vermieters bei Selbstverpflichtung zur Renovierung **20**, 1321, 1290  
Neue Mieteranschrift für Zusendung der Betriebskostenabrechnung **20**, 1323, 1292

#### Mietgarantie

Aufklärungspflicht des Verkäufers **8**, 513, 488

#### Mietgebrauch

Kinderwagen im Treppenhaus **17**, 1091; **22**, 1425, 1470

#### Mietkaution

Bürgschaft auf erstes Anfordern **1**, 24  
Zugriff auch bei streitigen Ansprüchen **20**, 1311, 1290

#### Mietmangel

„Unterschichten“-Publikumsverkehr als - **4**, 254, 226  
Aufwendungsersatzanspruch des Mieters **5**, 329, 292  
- bei Verletzung des Konkurrenzschutzes **17**, 1122, 1082  
Öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse **16**, 1046, 1020

#### Mietminderung

Baulärm aus Nachbarschaft **11**, 719, 685  
- bei Minderfläche in der Gewerbemiete **8**, 516, 488  
- bei öffentlich-rechtlicher Nutzungsbeschränkung für ausgebautes Dachgeschoss **21**, 1425, 1356  
Belästigung durch rauchenden Wohnungsnachbarn **12**, 781, 749  
Hinterlegungsklausel bei - **23**, 1555, 1527  
Keine - bei nur befürchteten Schäden **24**, 1625, 1590  
Keine - für absehbaren Lärm **13**, 814, 847, 851  
Schließung einer innerstädtischen Baulücke **13**, 814, 847, 851  
Toilettengeräusche aus Nachbarwohnung **12**, 779, 751  
- wegen Bordells in großstädtischem Haus nur bei konkreten Störungen **7**, 453, 420  
- wegen der Einschränkung des Zugangs zum Mietobjekt (Gewerbemiete) **5**, 322, 294  
- wegen fehlender Nutzungsgenehmigung aufgrund von Baumängeln **7**, 452, 421

#### Mietnebenkosten

Verjährungsfragen **5**, 298

#### Mietobergrenzen

- nach geförderter Modernisierung und Mieterhöhung **24**, 1629, 1591

#### Mietpreisentwicklung

Erhebungen von Haus & Grund **11**, 677

#### Mietpreisgleitklausel

- für preisgebundenen Wohnraum **11**, 712, 683

#### Mietrückgabe

Entfernung von Ein- und Ausbauten **16**, 1045, 1016

#### Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

Kein Anspruch auf - **22**, 1485, 1463

#### Mietsicherheit

Begrenzung der - **8**, 523, 483

#### Mietspiegel 2009

Geplante neue Orientierungshilfe (Aprilscherz) **7**, 408  
Einzelne Putzabplatzungen reichen nicht für schlechten Instandhaltungszustand **3**, 203, 151  
Allgemein zugänglich durch Veröffentlichung im Internet **12**, 777, 748  
Fehlender Balkon nicht = nicht nutzbarer Balkon **6**, 383, 351  
Keine Beifügung bei Mieterhöhungsverlangen **24**, 1617, 1590  
Maßgeblich für Wohnkostenermittlung bei Pfändungsfreigrenzen **18**, 1181, 1158  
Maßgeblichkeit des Baualters **22**, 1494, 1468  
Mietanhebung bis zum Spannenoberwert **24**, 1616, 1588  
Mieterhöhung bei geringer Feldbesetzung **16**, 1044, 1010  
Umgebaute Abstellkammer als Bad **14**, 911, 873  
Wohnwerterhöhende Merkmale: hochwertiger Bodenbelag, Fliesen im Arbeitsbereich **2**, 117, 86

#### Mietvertrag

Annahmefrist für -sangebot **23**, 1556, 1527  
-sauftfertigungsgebühr, formularmäßige Vereinbarung unwirksam **18**, 1191, 1159

#### Mietvorauszahlungsklausel

- vor der Mietrechtsreform **9**, 577, 546

#### Mietvorvertrag

Noch kein Anspruch auf Miete **23**, 1554, 1529

#### Mietzahlung

- nach Schlossauswechslung durch Vermieter **24**, 1622, 1591

#### Mietzinsstruktur

Änderung der - von Brutto- auf Nettomiete **12**, 783, 755

#### Mietzuschlag

- bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel (preisgebundener Wohnraum) **21**, 1435, 1349  
- bei Vermieterpflicht für Schönheitsreparaturen **15**, 981, 939  
- für teilgewerbliche Nutzung **19**, 1257, 1224

#### Milieuschutzgebiete

Bauordnungsrechtliche Fragen **5**, 302

#### Minderung

„Unterschichten“-Publikumsverkehr kein Grund zur - **4**, 254, 226  
Ausschluss bei erkennbarer Lärmbeeinträchtigung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses **1**, 54, 22  
Ausschluss bei grob fahrlässiger Unkenntnis des Mangels **1**, 53, 18  
Ausschluss der - für Schimmelbildung nur bei Mieterverschulden **5**, 331, 293  
- bei mangelhafter Straßenreinigung **20**, 1313, 1292  
- wegen gesundheitsgefährdenden Schimmelpilzbefalls **13**, 845, 811

-sausschluss, Beweislast für Vereinbarung **13**, 843, 815

#### Miteigentum

- Nutzungsrecht kein wesentlicher Bestandteil des Eigentums **8**, 514, 482

#### Modernisierung

Gaszentralheizung anstelle Nachstromspeicherheizung keine - **3**, 201, 150  
Inhalt der Ankündigung **16**, 1051, 1016  
Marktvolumen **4**, 221  
Mieterhöhung bei denkmalgeschütztem Wohngebäude **11**, 696  
Mieterhöhung mit pauschalen Kosten **13**, 844, 809  
Nur notwendige Kosten umlegbar **4**, 253, 227  
Risse und Anstrichschäden auf Rahmentüren **6**, 378

#### Modernisierungsankündigung

Verpflichtung zur Antwort auf - **23**, 1553, 1527

#### Müllmanagement

Kosten nicht umlagefähig **19**, 1254, 1220

## N

#### Nachbarrecht

Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2, Satz 2 BGB analog **21**, 1428, 1352  
Beschneiden von Bäumen **13**, 845, 810  
Haftung für Wasserentzug **23**, 1533  
Klage bei unzulässiger Bodenvertiefung des Nachbargrundstücks **14**, 903, 874  
Unkrautsamen vom Nachbargrundstück **13**, 845, 810

#### Nachhaftung

- des ausgeschiedenen Gesellschafters **21**, 1433, 1352

#### Nachschusspflicht

- eines ausgeschiedenen Genossenschaftsmitglieds **1**, 46, 22

#### Nachsendeauftrag

Keine Ausschlussfrist für Betriebskostenabrechnung bei fehlendem - **22**, 1503, 1465

#### Nebengebäude

- gehört zur Wohnung im Sinne der ZPO **19**, 1245, 1226

#### Neuvermietungsgrenzen **14**, 880

#### Niederschlagswasser

Abrechnungsfrist der Wasserbetriebe **11**, 721, 688

#### Nießbrauch

Übernahme außerhalb gewöhnlicher Erhaltungsmaßnahmen, Instandhaltungspflicht **9**, 579, 552

#### Notarkosten

Geschäftswert bei gleichlautenden Verträgen, Serienentwurf **1**, 46, 20

#### Nutzungsentschädigung

- bei unvollständiger Schlüsselerückgabe **19**, 1252, 1228  
- bei vorzeitiger Rückgabe der Mietsache **2**, 120, 87

Kein Anspruch bei unzulässiger Schlossauswechslung durch Vermieter **22**, 1493, 1468  
Nicht vollständige Schlüsselrückgabe **14**, 908, 879  
Vorenthalten der Mietsache **13**, 842, 813

#### **Nutzungsgestattung**

Freie Widerrufbarkeit **23**, 1552, 1529

#### **Nutzungsherausgabe**

Untervermietungserlös **19**, 1248, 1223

## O

#### **Öffentliche Zustellung**

- erst nach eMail-Recherche **18**, 1189, 1156

#### **Ordnungsmittel**

Aufhebung des Schuldtitels **8**, 516, 490

#### **Orientierungshilfe**

Fehlender Balkon nicht wertmindernd **6**, 383, 351  
Moderne Einbauküche contra einzelne wohnwerterhöhende Merkmale **16**, 1044, 1010  
Rollläden in Hochparterrewohnung; fehlender Balkon; abschließbare Müllstandfläche **8**, 521, 483

## P

#### **Parabolantenne**

Anspruch auf Entfernung einer - **23**, 1550, 1525

#### **Parkettbeschädigung**

Schadensersatz **10**, 655, 615

#### **Pfändung**

Keine - mithaftender Mieten nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens **4**, 260, 229  
Konkrete Wohnkosten des Mieters zur Erhöhung der -freigrenzen in **18**, 1181, 1158

#### **Pflichtverletzung**

- durch farblich ungewöhnliches Überstreichen von Decken und Wänden **1**, 55, 19  
Schadensersatz nach Parkettschädigung **10**, 655, 615

#### **Postlauf**

Vertrauen auf Leerungszeiten des Briefkastens **15**, 976, 940

#### **Preisanpassungsklausel**

Unwirksame - in Gasversorgungs-Sondervertrag **3**, 194, 148

#### **Preisbindung**

Mieterverein will Rückkehr zur - **20**, 1275

#### **Preisdatenbank**

- des BBU **11**, 675

#### **Preisindizes**

- **1**, 9; **2**, 73; **3**, 137; **4**, 217; **5**, 281; **6**, 345; **7**, 409; **8**, 473; **9**, 537; **10**, 601; **11**, 673; **12**, 737; **13**, 801; **14**, 865; **15**, 929; **16**, 1001; **17**, 1065; **18**, 1145; **19**, 1209; **20**, 1273; **21**, 1337; **22**, 1449; **23**, 1513; **24**, 1577

**Preisspiegel des RDM** **8**, 496; **20**, 1298

#### **Prostitution**

Verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit für Sperrbezirke **12**, 760

#### **Prozessführungsbefugnis**

- nicht für den Hausverwalter **6**, 384, 351

#### **Prozessvergleich**

Gegenstandswert **18**, 1188, 1157

#### **Putzmängel**

Schrumpfrisse, Schwindrisse, Sackrisse, Kerbrisse **21**, 1405

#### **Putzschäden**

Instandsetzungspflicht des Vermieters **12**, 782, 750

## Q

#### **Quotenklausel**

Unwirksame - infiziert nicht wirksame Schönheitsreparaturklausel **3**, 192, 148

## R

#### **Rattenbefall**

Schaden durch - **3**, 203, 149

#### **Rauchen**

- in Mietwohnung **12**, 781, 749

#### **Räumung**

Berliner - bei Beschränkung der Vollstreckung **16**, 1042, 1015

#### **Räumungsschutz**

- bei bevorstehendem Umzug in Ersatzwohnung **24**, 1627, 1593  
- bei Gesundheitsrisiken für hochbetagte Mieterin, § 765 a ZPO **21**, 1423, 1350

#### **Räumungsstreitwert**

- bei Klage auch gegen Untermieter **23**, 1554, 1528

#### **Räumungsurteil**

- als Teilurteil bei anhängiger Zahlungsklage **17**, 1123, 1082  
Versäumnisurteil vor Ablauf der Schonfrist möglich **4**, 269, 230

#### **Räumungsvollstreckung**

- ein Jahr nach Räumungsurteil **14**, 908, 879

**RDM-Preisspiegel** **8**, 496; **20**, 1298

#### **Rechtliches Gehör**

- nach Zurückverweisung des Rechtsstreits **13**, 837, 817

#### **Rechtsanwalt**

-gebühren, Gegenstandswert bei Einigung in Prozessvergleich **18**, 1188, 1157  
-kosten, Beauftragung bei Mietermehrheit **11**, 715, 690

#### **Rechtsmittelbeschwer**

Ungehinderter Zugang zum Stromzähler **15**, 979, 941

#### **Rechtsmittelkosten**

Anwendbarkeit des § 97 Abs. 2 ZPO bei Widerklage in zweiter Instanz **4**, 262, 232

#### **Regenwasser**

Abrechnungsfrist der Wasserbetriebe für Niederschlagswasser **11**, 721, 688

#### **Regressverzicht**

Bei Wasserschaden und bestehender Gebäudeversicherung **17**, 1131, 1079

#### **Restschuldbefreiung**

- nicht bei Eingehungsbetrag **3**, 196, 153

#### **Revisionszulassung**

- bei Verstoß gegen Landesrecht **5**, 320, 296

#### **Rückbaupflicht**

Entfernung von Ein- und Ausbauten als Hauptpflicht **16**, 1045, 1016

#### **Rundfunkgebühren**

Keine - für internetfähige Bürocomputer **4**, 237

## S

#### **Sachschaden**

Sachverständigenverfahren in der Regulierung **21**, 1408

#### **Sachverständige**

Adressenverzeichnis **21**, 1361  
Substanzloses -ngutachten wertlos für Rechtsstreit **11**, **715**, 688  
-nverfahren, Regulierung von Sachschäden **21**, 1408

#### **Saldoklage**

- für Mietrückstände unzulässig **6**, 384, 351

#### **Sanierung**

Erhebung von Ausgleichsbeträgen **4**, 236

#### **Satellitenantenne**

Kündigung wegen Anbringung **20**, 1316, 1284

#### **Satellitenempfangsanlage**

Installationsrecht des ausländischen Mieters **23**, 1550, 1525

#### **Schadensersatz**

Anspruch des Voreigentümers nach Grundstücksveräußerung **12**, 780, 754  
- bei Einwirkung durch Rattenbefall **3**, 203, 149  
- bei Kündigung mit vorgetauschtem Eigenbedarf **11**, 710, 686  
- für durch Mietinteressenten verursachten Schaden bei Wohnungsbesichtigung **13**, 838, 814  
- für Baumfällung auf fremdem Grundstück **19**, 1251, 1226  
Großer -anspruch bei Kauf einer Eigentumswohnung **13**, 839, 815  
-anspruch, kein Schmerzensgeldanspruch auch bei drastischer Abmahnung des Vermieters **5**, 329, 290

#### **Schallschutz**

Vorrangigkeit vertraglicher Vereinbarungen vor DIN-Normen **17**, 1121, 1080

#### **Schattenwirtschaft**

Wohnungs-Weitervermietung an Berlin-Touristen **14**, 867

#### **Schimmelpilzbefall**

Sanierung ohne Desinfektionsmittel **14**, 869  
- bei energetischen Sanierungsmaßnahmen **21**, 1409  
- in Wohngebäuden **20**, 1307

#### **Schlussrechnung**

Prüfung der - des Handwerkers **12**, 762

### Schmerzensgeld

Mieteranspruch wegen schriftlicher Schmähung durch Vermieter **24**, 1623, 1589  
- nach Diskriminierung **22**, 1470  
-anspruch, Sturz im Treppenhaus wg. Reinigungsarbeiten **10**, 654, 622

### Schneeräumung

- auf Gehwegen **22**, 1456

### Schonfrist

Berücksichtigung des Samstags **3**, 198, 152

### Schönheitsreparaturen

-klausel, Überprüfung nach AGB-Recht **17**, 1088  
-klausel ohne Ausschluss höherer Gewalt **19**, 1257, 1222  
Aktueller Rechtsprechungsüberblick **16**, 1023  
Aufwendungsersatzansprüche des Mieters bei unwirksamer Klausel **6**, 358  
Begriff der - **9**, 573, 550  
Endrenovierungspflicht in Übergabeprotokoll **5**, 321, 295  
Ersatz von Anwaltskosten bei unberechtigter Farbwahlklausel **9**, 574, 551  
Forderung auf - **16**, 1044, 1012  
Fristenpläne **20**, 1301  
Grundreinigung des Teppichbodens **2**, 111, 83  
Individuell vereinbarte Endrenovierungsklausel **10**, 646, 612  
Keine Erhöhung der Kostenmiete bei unwirksamer Klausel **16**, 1053, 1021  
Keine Feststellungsklage bei Vermieterverzicht auf - **16**, 1022, 1049  
Mieteranspruch auf Wertersatz bei unwirksamer Renovierungsklausel **14**, 901, 872  
Mietzuschlag bei unwirksamer -klausel im preisgebundenen Wohnraum **21**, 1435, 1349  
Pflicht zum Weißen der Oberwände/Decken **22**, 1488, 1466  
Pflichtverletzung durch Wahl ungewöhnlicher Farben **1**, 55, 19  
Streichen der Fenster und Türen von außen **9**, 573, 550  
Unwirksame Endrenovierungsklausel **9**, 574, 551  
Unwirksame Farbwahlklausel für Türen und Fenster **13**, 847, 810  
Vermieterrecht zur Farbwahl bei unwirksamer -klausel **23**, 1532  
Verpflichtung des Mieters trotz Wohnungsumbau durch Vermieter **7**, 448, 420  
Vorleistungspflicht des Vermieters bei Bauschäden **7**, 448, 420  
Wirksame Bedarfsklausel in Gewerbemietvertrag **16**, 1049, 1019  
Wirksame Klausel neben unwirksamer Quotenklausel **3**, 192, 148

### Schriftform

Doppelte (qualifizierte) -klausel ist unwirksam **22**, 1492, 1464  
Pachtvertrag mit Kündigungsausschluss für länger als ein Jahr **13**, 841, 812

### Schrottimmobilien

Haftung für - **13**, 818

### Scratching

- als Mangel der Mietsache **10**, 652, 616

### Selbstauskunft

Unzutreffende Antworten des Mieters **20**, 1317, 1284

### Sondernutzungsrecht

- kein wesentlicher Bestandteil des Eigentums **8**, 514, 482

### Sozialamt

- nicht Erfüllungsgehilfe des Mieters **24**, 1613, 1586

### Sozialwohnungen

Erhebungen der IBB **11**, 677

### Sperrmüllabfuhr

- als Betriebskosten **1**, 57, 17

### Sportwettenmonopol

Mietminderung wegen fehlender Nutzungsge-  
nehmigung **7**, 452, 421

### Staffelmietvereinbarung

Alte - nach MHG zeitlich unbegrenzt **4**, 257, 228  
Unwirksamkeit bei formularmäßigem Zusatz zur Reduzierung der Miethöhe **22**, 1494, 1465  
Zeitlich unbegrenzte - **24**, 1616, 1589  
Zusätzliche Einräumung niedrigerer Miete **8**, 510, 490

### Stahlbauteile

- Schäden bei Tragwerken des Massivbaus **21**, 1412

### Stehpinkler

Mietminderung bei Toilettengeräuschen aus Nachbarwohnung **12**, 779, 751

### Steueränderungen

- zum Jahreswechsel 2008/2009 **2**, 78  
Neues ErbStG, Verschonung des Betriebsvermögens **18**, 1175

### Steuerrecht

Aufteilung der Vorsteuer nach Umsatzschlüssel **14**, 895  
Aufteilung der Vorsteuern bei gemischt genutzten Gebäuden **21**, 1415  
Bescheinigung nach § 7 i Abs. 2 EStG **17**, 1095  
Durchlöcherung des Bankgeheimnisses **16**, 1033  
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bei einheitlichem Mietvertrag über zwei Grundstücke **15**, 966  
Erhöhte Absetzung von Kosten bei Baumaßnahmen an Denkmälern **17**, 1095  
Gemeinschaftlicher Grundstückserwerb **18**, 1172

Haushaltsnahe Dienstleistungen, Bewohner eines Wohnstifts **15**, 966

Haushaltsnahe Dienstleistungen, Anerkennung von Komfortzuschlägen und Sperrmüllkosten **11**, 701

Nachweispflicht für Einbau hochwertiger Küche in Mietwohnung **11**, 701

Steuerbefreiung für selbstgenutztes Mehrfamilienhaus **20**, 1305

Steuerpflicht für Stromeinspeisung **20**, 1304

Umsatzsteuer bei Verkauf einer vermieteten Immobilie **22**, 1479

Umsatzsteuerpflicht bei Tätigkeit in Deutschland für Ausländer **15**, 964

Verfassungsmäßigkeit des Abzugsverbots für häusliches Arbeitszimmer **20**, 1304

Vorsteuer für Blockheizkraftwerk **16**, 1033

Werbungskosten für Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten **20**, 1305

Werbungskostenabzug für häusliches Arbeitszimmer des Vermieters **24**, 1605

Werbungskostenabzug für Immobilienkauf bei Darlehenstilgung durch Aufbauleistung **14**, 896

### Steuersparmodelle

Erwachsenenadoption **9**, 566

### Straßenbaubeitragsgesetz

**8**, 476

### Straßenreinigungsentgelt

Ausführungsvorschriften zur Anlieger- und Hinterliegereeigenschaft **17**, 1114

- für Anlieger von Privatstraßen **5**, 320, 296

### Straßenreinigungsgesetz

Gerichtliche Überprüfung **20**, 1313, 1292

### Straßensanierung

Mangelnde Ausschöpfung der Haushaltsmittel **17**, 1068

### Streupflicht

Übertragung auf Hausmeisterfirma **8**, 515, 486  
Umfang der - **8**, 515, 486

### Strom

Vertragspartner bei konkludentem Abschluss eines -lieferungsvertrages **14**, 907, 876

-sperre nach Mietvertragsende keine verbotene Eigenmacht **8**, 518, 484

### Sturmschäden

Notwendige sofortige Beseitigung **4**, 244

# Satellit oder Kabel

Wir haben die Lösung für den richtigen Empfang, denn wir planen für die Zukunft.



## KEDING

Antennen · Kabel · Satellit

Potsdamer Str. 195  
10783 Berlin (Schöneberg)  
☎ 215 55 55  
Fax 216 55 25

## T

### Teilgewerbe

Ungenehmigte teilgewerbliche Wohnungsnutzung **17**, 1117, 1074  
Zuschlag zur Miete **19**, 1257, 1224

### Teilurteil

- über Räumung bei anhängiger Zahlungsklage **17**, 1123, 1082  
- unzulässig bei Gefahr widersprüchlicher Entscheidungen **7**, 451, 421

### Teilzahlungsvergleich

- mit Verfallklausel, Verzicht auf Einrede der Verjährung **20**, 1315, 1285

### Teppichbodenreinigung

- als Schönheitsreparatur bei Gewerbemieten **2**, 111, 83

### Terrorversicherung

- als Betriebskosten **1**, 57

### Transparenzgebot

- bei Kautionsvereinbarung in unübersichtlichem Vertrag **18**, 1197, 1161

### Treppenhauswettbewerb

Auslobung der Maler- und Lackiererinnung **20**, 1278

### Trittschall

-dämmung in WEG-Anlage **20**, 1326, 1303  
-schutz, knarrende Holzdielen im Altbau **20**, 1297  
-schutz, Mieteranspruch nach DIN-Norm bei Errichtung des Gebäudes **15**, 973, 942

### Türkischer Heizspiegel 2009 **18**, 1150

## U

### Umsatzsteuer

- bei Verkauf einer vermieteten Immobilie **22**, 1479

### Untervermietung

Gewerbsmäßige Weitervermietung an Touristen **17**, 1129, 1074  
Rechte und Pflichten von Vermieter und Mieter **9**, 561  
Weitervermietung an Berlin-Touristen **14**, 867  
-serlös, Herausgabe der Nutzungen nach § 546 BGB **19**, 1248, 1223

### Urkunden

-beweis für Guthabenauszahlung **19**, 1257, 1297  
-prozess trotz Einrede des nicht erfüllten Vertrages **18**, 1183, 1158

### Urteilsergänzungsverfahren

Rechtsmittelzug neben - **23**, 1551, 1530

## V

### Verbotene Eigenmacht

Keine Nutzungsentschädigung bei unzulässiger Schlossauswechslung durch Vermieter **22**, 1493, 1468  
Schlossaustausch **5**, 325, 290; **24**, 1622, 1591  
Stromsperrung nach Mietvertragsende **8**, 518, 484

### Verbraucherinsolvenz

Kündigung der Mitgliedschaft in Genossenschaft durch Insolvenzverwalter **10**, 649, 614

### Verbraucherpreisindex

- **1**, **9**; **2**, 73; **3**, 137; **4**, 217; **5**, 281; **6**, 345; **7**, 409; **8**, 473; **9**, 537; **10**, 601; **11**, 673; **12**, 737; **13**, 801; **14**, 865; **15**, 929; **16**, 1001; **17**, 1065; **18**, 1145; **19**, 1209; **20**, 1273; **21**, 1337; **22**, 1449; **23**, 1513; **24**, 1577

### Verdienstausfall

- für Geschäftsführer bei Teilnahme an Gerichtstermin **7**, 445, 421

### Vergnügungssteuergesetz

Neues - in Berlin **22**, 1451

### Verjährung

- bei unvollständiger Schlüsselrückgabe **19**, 1252, 1228  
- des Mängelbeseitigungsanspruchs **3**, 205, 154  
Hemmung der - nach „eingeschlafenen“ Verhandlungen **5**, 319, 291  
Kurze Frist (drei Jahre) für Ansprüche auf Erstattung der Grunderwerbsteuer **5**, 327, 292  
Verzicht auf Einrede der - bei Teilzahlungsvergleich **20**, 1315, 1285  
- von Instandsetzungsansprüchen des Mieters **18**, 1195, 1158

### Verkäufer

-haftung für zugesicherten Mietertrag **16**, 1040, 1022  
-pflichten, Aufklärungspflicht über Leerstand des Kaufobjekts oder Vermietungszustand **8**, 513, 488

### Verkehrssicherungspflicht

- des WEG-Verwalters **8**, 515, 486

### Verkehrssitte

- bei Mietschuldenfreiheitsbescheinigung **22**, 1485, 1463

### Verkehrswert

Behauptung eines zu geringen -es bei Kaufvertragsanfechtung **16**, 1012, 1040

### Vermieterstellung

Übergang durch Abtretungsvereinbarung **10**, 657, 622

### Vermieterwechsel

- nicht bei Grundstücksübergang unter Nießbrauchsvorbehalt **14**, 906, 876

### Vernetztes Wohnen

Chips bei Wohnungseinzug **12**, 764

### Versorgungssperre

- durch einstweilige Verfügung **23**, 1534  
- nach beendetem Gewerbemietverhältnis **12**, 775, 746

### Verteilerschlüssel

Erkennbarkeit reicht für formelle Wirksamkeit der Betriebskostenabrechnung **3**, 189, 146

### Vertragsstrafversprechen

Räumungsverpflichtung aufgrund unregelmäßiger Ratenzahlungen kein - **24**, 1614, 1587

### Verwalter

Persönliche -haftung für Aufträge an Handwerker und Dienstleister **5**, 307

-pflichten, Anforderungen ausländischer Investoren **7**, 436

### Verwertungskündigung

Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung **6**, 381, 354  
Ernsthafte Ersatzbebauung notwendig **22**, 1497, 1465

### Videolanlage

Anspruch eines behinderten Mieters **23**, 1555, 1522

### Vollmacht

Kündigung mit Prozessvollmacht **11**, 719, 691

### Vollstreckungsschutz

- des insolventen Schuldners **14**, 904, 879  
Keine Aufhebung des rechtskräftigen Zuschlagsbeschlusses **23**, 1549, 1528

### Vorkaufsrecht

- des Mieters in der Zwangsverwaltung **4**, 260, 230

### Vorsteuerabzug

Abgeltungssteuer bei gemischten Wohnungseigentümergeinschaften **8**, 501  
- bei gemischt genutzten Gebäuden **8**, 500

## W

### Wärmecontracting **3**, 173

### Wärmedämmung

Nachträglicher Überbau **4**, 240  
Rechtsfragen bei - von Bestandsgebäuden **19**, 1232  
Wohnwerterhöhende Maßnahme für Mieterhöhungsverlangen **20**, 1321, 1290

### Wärmelieferung

- durch Dritte mit vermietereigener Heizungsanlage **20**, 1312, 1294  
Durch Dritten betriebene Heizungsanlage im Haus **19**, 1254, 1220

### Wärmezähler

Einbau von -n; Duldungspflicht und Umlagemöglichkeit **8**, 492

### Wartefrist

Neues Mieterhöhungsverlangen nach Teilzustimmung **1**, 59, 21

### Wasserabrechnung

- verbrauchsunabhängig = 15 % Kürzung **6**, 384, 352

### Wasseranschluss

Kappung des Hausanschlusses durch Eigentümer bei längerem Leerstand **6**, 399, 353  
Zu viel gezahlte Mehrwertsteuer **7**, 411

### Wasserbetriebe

Auswechseln der Bleiöhre **10**, 606  
Volksbegehren zur Offenlegung der Verträge über Teilprivatisierung **20**, 1276  
Zu viel geforderte Mehrwertsteuer **7**, 411

### Wasserkosten

Umlage von 50% nach Verbrauch und 50% nach Wohnfläche **4**, 271, 228



### **Wasserlieferung**

Kein konkludenter Vertrag mit Grundstückseigentümer bei Lieferungsvertrag mit Drittem **10**, 652, 618  
Kein Vertrag durch Realofferte **3**, 191, 149

### **Wasserschaden**

Haftung des Mieters bei bestehender Gebäudeversicherung **17**, 1131, 1079

### **Wasserverbrauch**

Vertragsmäßiger Wasserdruck **10**, 624

### **Wasserzähler**

Umlage der Kosten für Anmietung des -s nach Verbrauch **6**, 383, 355

### **WEG-Verwalter**

Abberufung des -s bei mangelhafter Führung der Beschlussammlung **23**, 1565, 1540

### **Werbungskosten**

- bei Leerständen **7**, 439  
- für häusliches Arbeitszimmer **7**, 439  
Wahl des Zeitpunkts für Reparaturen **20**, 1305  
- abzug für häusliches Arbeitszimmer des Vermieters **24**, 1605

### **Werklohn**

Einwand der unverhältnismäßigen Mangelbeseitigung **18**, 1184, 1160

### **Wertminderung**

- durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht **11**, 715, 688

### **Wertsicherungsklauseln**

Mieterhöhung von Gewerberäumen **7**, 427

### **Wettbewerbsverbot**

Nachvertragliches - im Gewerberecht **21**, 1437, 1351

### **Wirtschaftlichkeitsberechnung**

- bei der Wohnungsbauförderung **6**, 395, 356  
- reicht nicht für Erläuterung der Kostenmiete **2**, 118, 119, 88

### **Wirtschaftlichkeitsgebot**

Behauptung überhöhter Kosten durch Mieter reicht nicht aus **4**, 271, 228  
- in der Geschäftsraummiete bei Fernwärmlieferung **1**, 52, 20

### **Wohnbauinvestitionen**

Internationaler Vergleich **23**, 1515

### **Wohnbürgschaft**

- statt Barkaution **1**, 25

### **Wohnflächenberechnung**

- bei Souterrainräumen **22**, 1487, 1460  
Beschaffensvereinbarung für ausgebauten Dachgeschoss **21**, 1425, 1356  
- für älteres Fachwerkhaus **17**, 1118, 1075

### **Wohnflächen**

- differenz, vereinbarte Anwendung der II. BV für älteres Fachwerkhaus **17**, 1118, 1075  
- ermittlung, Anrechnung des Hobbyraums **12**, 787, 752  
- ermittlung nach Bestimmungen für preisgebundenen Wohnraum **12**, 773, 744

### **Wohngeld**

Rückerstattung überzahlten -es **1**, 59, 28

### **Wohnraumförderung**

- des Landes Brandenburg (Einbau von Aufzügen) **13**, 803

### **Wohnungsabnahmeprotokoll**

Haftung nur für aufgeführte Schäden **8**, 519, 482

### **Wohnungsbauförderung**

Erstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung **6**, 395, 356

### **Wohnungsbegriff** **19**, 1245, 1226

### **Wohnungsbesichtigung**

Unwirksame Klausel für Routinekontrollen **20**, 1317, 1288  
Voraussetzung für Vermieterverzug zur Mängelbeseitigung **5**, 329, 292

### **Wohnungseigentum**

Abstimmung über gestellten Antrag in Eigentümerversammlung **1**, 63, 29  
Änderung des Umlageschlüssels für Betriebskosten **19**, 1261, 1238  
Auskunftspflicht des Verwalters **2**, 127, 101  
Austausch Holz- gegen Kunststofffenster **15**, 989, 961  
Austausch von Teppichboden gegen Fliesen **20**, 1326, 1303  
Ausweis haushaltsnaher Dienstleistungen **24**, 1632, 1603  
Bauliche Veränderungen, Rückbauverlangen des Eigentümers **1**, 31  
Bauliche Veränderungen, Anbau einer Freitreppe **1**, 31  
Beeinträchtigung eines Gartenhauses, § 14 Nr. 1 WEG **7**, 455, 435  
Begründungsfristverlängerung für Anfechtungsklage **23**, 1558, 1539  
Bereitstellung steuerlich relevanter Informationen **8**, 502  
Beschlussanfechtung durch Wohnungseigentümer **6**, 385, 366  
Beschlussanfechtung, Begründung einer Anfechtungsklage **7**, 457, 435  
Bevorrechtigung von Hausgeldforderungen in Zwangsversteigerung **16**, 1029  
Datenschutz **13**, 826  
Durchsetzung der Hausordnung gegenüber Mieter **23**, 1541  
Eigentümerversammlung zur Bestellung des Verwalters **17**, 1135, 1094  
Einberufung der WEG-Versammlung **7**, 457, 434  
Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung **17**, 1135, 1094  
Eingeschränkte Verwaltervollmacht **24**, 1631, 1603  
Einheitswert und Verkehrswert bei dem Beitritt einer WEG-Gemeinschaft zur Zwangsversteigerung **13**, 855, 832  
Eintragung in Beschlussammlung binnen Wochenfrist **23**, 1565, 1540  
Erhebliche Pflichtverletzung des Verwalters **16**, 1053, 1029  
Ermächtigung eines vermeintlichen Verwalters in Prozess **14**, 917, 894  
Erstattung von Anwaltskosten **6**, 390, 364  
Falschbezeichnung in der Anfechtungsklage **7**, 455, 435  
Fassadenreinigung **24**, 1604  
Fehler im Wirtschaftsplan **8**, 525, 498  
Folgen der Fristwahrung für Beschlussüberprüfung **23**, 1558, 1539  
Fristen und inhaltliche Begründung für Anfechtungsklage **6**, 385, 366

Genehmigungsfunktion der Jahresabrechnung **1**, 61, 28  
Gesamtschuldnerische Haftung für Müll und Straßenreinigung **15**, 977, 942  
Geschäftswert für Beglaubigung der Versammlungsniederschrift bei Verwalterbestellung **2**, 121, 100  
Grob pflichtwidrig handelnder Verwalter **6**, 388, 363  
Hausverbot für Besucher eines Wohnungseigentümers **21**, 1421, 1354  
Instandsetzungskosten für Sondernutzungsberechtigten **10**, 659, 629  
Interpretation von Abstimmungsergebnissen **2**, 90  
Kauf von - mit Mängeln **13**, 839, 815  
Keine Änderung der Teilungserklärung durch Mehrheitsbeschluss **21**, 1437, 1414  
Keine Haftung des Einzel-Eigentümers für Ansprüche des Versorgers **7**, 453, 455, 434  
Klagebegründung durch Verweis auf Vortrag des Streitgenossen **15**, 982, 961  
Kopfstimmprinzip bei doppelt qualifizierter Mehrheit **15**, 989, 961  
Kopfstimmrecht bei Einleitung einer Entziehungsklage **5**, 333, 309  
Kosten mehrerer Anwälte bei Beschlussanfechtungsprozess **18**, 1199, 1178  
Kosten nach Aufnahme des Rechtsstreits nach Anfechtungsgesetz **24**, 1631, 1603  
Kostenerstattung für Unterrichtung der Eigentümer im Verbandsprozess **13**, 851, 830  
Kostenverteilungsschlüssel **8**, 527, 497  
Ladung zur Wohnungseigentümerversammlung **8**, 499  
Massagepraxis **8**, 498  
Ordnungsgemäßer Zugang der Einladung zur Eigentümerversammlung **7**, 457, 435  
Privilegierte Hausgeldforderung in der Zwangsversteigerung **13**, 855, 832; **15**, 985, 962  
Prozesskosten aus der Gemeinschaftskasse **3**, 207, 168  
Prozesskosten zu Lasten des Verwalters **6**, 388, 363  
Rechtzeitigkeit der Beschlussanfechtungsklage **10**, 661, 630  
Schadensersatz bei verzögerter Sanierung **9**, 589, 564  
Schadensersatzhaftung des Zwangsverwalters **7**, 446, 433  
Sondervergütung des Verwalters für Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen **11**, 723, 700  
Stimmrecht nach § 25 Abs. 2 WEG in Eigentümerversammlung **9**, 591, 563  
Störungsbeseitigungsanspruch der Wohnungseigentümer **19**, 1259, 1237  
Streitwert bei Abberufung des Verwalters **15**, 987, 962; **24**, 1631, 1604  
Streitwert für Abberufung des Verwalters, Übergangsphase von FGG zur ZPO **2**, 125, 97  
Überprüfung des Entziehungsbeschlusses **17**, 1133, 1093  
Untätigkeit des Beirats **16**, 1050, 1029  
Unterschied zwischen freiberuflicher und gewerblicher Betätigung **5**, 308  
Veräußerungszustimmung nach § 12 WEG **9**, 565  
Vermietung an Feriengäste **15**, 991, 963; **19**, 1234  
Verspätet eingezahlter Kostenvorschuss **10**, 661, 630  
Vertragspflicht zur Duldung baulicher Veränderungen **20**, 1325, 1303  
Verwalterzustimmung zur Veräußerung bei nichtiger Bestellung **14**, 919, 894  
Video-Überwachung durch Kamera-Attrappe **6**, 390, 367

Vollstreckungsabwehrklage als WEG-Sache **12**, 789, 767  
 Wichtiger Grund für Zustimmungsverweigerung nach § 12 Abs. 2 WEG **9**, 582, 565  
 Zahlung des Hausgeldes durch Zwangsverwalter **23**, 1561, 1540  
 Zinserträge aus der Instandhaltungsrücklage **5**, 308  
 Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats **21**, 1439, 1414  
 Zwangsversteigerung wegen rückständigen Hausgeldes **12**, 789, 767

**Wohnungseigentümergeinschaft**  
 Unternehmereigenschaft der - **1**, 61, 28

**Wohnungsleerstand**  
 Techem-empirica-Leerstandsindex **1**, 13

**Wohnungsmarkt**  
 Standortvorteil für Berlin **24**, 1578  
 -report, IBB-Report 2008 **7**, 412

**Wohnungsnachfrage**  
 Studie IW Köln **13**, 806

**Wohnungsnebenkosten**  
 Entwicklung der - 2003 bis 2008 **2**, 77

**Wohnungsrecht**  
 Inhaberhaftung für Betriebskosten **16**, 1047, 1017

**Wohnungsübergabe**  
 -erst nach Zahlung von Kautions und erster Miete **18**, 1191, 1157

**Wohnungszählung**  
 Erhebung der Daten für - 2011 **23**, 1516

## Z

**Zahlungseingänge**  
 Keine Vermieterpflicht zur täglichen Nachprüfung der - **18**, 1193, 1160

**Zahlungsverkehr**  
 Neues Recht für - bei Immobilienverwaltung **21**, 1339

**Zahlungsverrechnung**  
 Leistungsbestimmung des Mieters ist vorrangig **14**, 906, 875

**Zahlungsverzug**  
 Berücksichtigung des Samstags **3**, 198, 152  
 Entschuldbarer Irrtum des Mieters **17**, 1126, 1080  
 JobCenter nicht Erfüllungsgehilfe des Mieters **24**, 1613, 1586  
 Rechtsirrtum des Mieters **17**, 1126, 1081

**Zeitmietverhältnis**  
 Keine ordentliche Kündigung des -ses **4**, 254, 226

**Zurückbehaltungsrecht**  
 - des Mieters bei nicht angelegter Kautions **21**, 1424, 1355


**Zusicherung**  
 - für Mietertrag im Kaufvertrag **16**, 1040, 1022

**Zustellung**  
 Bewilligung der öffentlichen - **18**, 1189, 1156

**Zwangsversteigerung**  
 Nachweis des Einheitswerts über Verkehrswert **12**, 789, 767

**Zwangsverwaltung**  
 Bereicherungsrechtliche Ansprüche gegen Verwalter nach Ende der - **5**, 326, 294  
 Kautionsanlage auch bei Nichterhalt der Kautions **12**, 778, 755  
 Verantwortlichkeit des Verwalters gegenüber Wohnungseigentümer **7**, 446, 433

**Zwangsvollstreckung**  
 Aufhebung des Schuldtitels **8**, 516, 490  
 Aufhebung eines Zuschlagsbeschlusses **23**, 1549, 1528  
 Einstellung der - im Revisionsverfahren **16**, 1041, 1020  
 Keine Beschwerde gegen Einstellungsbeschlüsse **3**, 198, 152



**Straßenbaubeitragsrecht in Berlin.**  
 Von Prof. Dr. jur. Hans-Joachim Driehaus. 2., überarbeitete und erweiterte Ausgabe 2009, DIN A5, 330 Seiten.


Künftig müssen auch in Berlin Grundstückseigentümer für die Verbesserung und die Erneuerung von Verkehrsanlagen (Straßen, Bürgersteige, Radfahrwege) Beiträge leisten. Dies sieht das Berliner Straßenausbaubeitragsgesetz vom 16. März 2006 vor.

Beschlossen, verkündet und in Kraft getreten bedarf das Straßenausbaubeitragsgesetz einer gründlichen und rechtlich sauberen Erläuterung. Prof. Dr. jur. Hans-Joachim Driehaus, der bundesdeutsche Kenner dieser Materie, legt eine fundierte, praxisnahe und erschöpfende Erläuterung des Gesetzes vor.

nur 27,50 €

**Bestellungen unter:**  
 ☎ 030/41 47 69-11

Grundbesitzvermögen-Verlag GmbH  
 Potsdamer Straße 143  
 10783 Berlin



# VERÖFFENTLICHTE URTEILE

Bundesverfassungsgericht		
4.11.2008	1 BvR 2587/06	2, 84, 109
22.4.2009	1 BvR 386/09	23, 1523, 1549
28.4.2009	1 BvR 224/07	12, 760
6.10.2009	2 BvR 693/09	21, 1354, 1421

Verfassungsgerichtshof Berlin		
16.12.2008	VerfGH 15/08	5, 317
4.3.2009	VerfGH 14/05	13, 817, 837

Bundesgerichtshof		
21.8.2008	X ZR 80/07	5, 320, 320
16.9.2008	VIII ZR 112/08	4, 226, 254
25.9.2008	V ZB 36/08	1, 20, 46
29.9.2008	VIII ZR 124/08	2, 84, 115
8.10.2008	XII ZR 15/07	2, 83, 111
10.10.2008	V ZR 175/07	8, 488, 513
13.10.2008	II ZR 229/07	1, 22, 46
15.10.2008	XII ZR 1/07	4, 226, 254
16.10.2008	IX ZR 207/06	5, 297, 322
16.10.2008	V ZR 40/08	8, 489, 514
20.10.2008	II ZR 246/07	8, 482, 514
22.10.2008	XII ZR 148/06	1, 22, 51
23.10.2008	VII ZR 64/07	1, 20, 48
23.10.2008	V ZB 89/08	2, 100, 121
6.11.2008	IX ZR 158/07	5, 291, 319
11.11.2008	XI ZR 468/07	4, 232, 262
12.11.2008	VIII ZR 270/07	1, 18, 45
13.11.2008	IX ZB 201/06	4, 229, 260
18.11.2008	VIII ZR 73/08	3, 148, 192
19.11.2008	VIII ZR 30/08	2, 86, 110
19.11.2008	VIII ZR 295/07	3, 146, 189
20.11.2008	IX ZR 180/07	3, 155, 193
2.12.2008	X ZR 80/07	5, 296, 320
2.12.2008	VI ZB 63/07	7, 421, 445
4.12.2008	V ZB 74/08	2, 84, 113
4.12.2008	IX ZB 41/08	2, 88, 116
10.12.2008	VIII ZR 293/07	3, 149, 191
17.12.2008	VIII ZR 274/06	3, 148, 194
17.12.2008	VIII ZR 41/08	4, 227, 253
17.12.2008	VIII ZR 23/08	4, 228, 257
17.12.2008	VIII ZR 92/08	4, 229, 259
17.12.2008	VIII ZR 13/08	4, 230, 260
18.12.2008	VII ZR 20/06	8, 494
14.1.2009	VIII ZR 71/08	5, 295, 321
16.1.2009	V ZR 74/08	6, 366, 385
21.1.2009	VIII ZR 107/08	3, 154;
		8, 481, 509
21.1.2009	VIII ZR 62/08	9, 549, 575
21.1.2009	XII ZR 79/07	13, 816, 840
23.1.2009	V ZR 197/07	9, 552, 579
28.1.2009	VIII ZR 8/08	6, 354, 381
29.1.2009	V ZR 152/08	8, 485, 514
3.2.2009	VIII ZB 114/07	11, 690, 715
4.2.2009	VIII ZR 66/08	9, 546, 577
5.2.2009	IX ZR 21/07	7, 433, 446
18.2.2009	VIII ZR 210/08	9, 550, 573
18.2.2009	VIII ZR 166/08	9, 551, 574
19.2.2009	V ZB 188/08	12, 768, 791
3.3.2009	VIII ZR 247/08	11, 686, 714
4.3.2009	VIII ZR 110/08	10, 611, 646
4.3.2009	XII ZR 198/08	13, 814, 838
10.3.2009	VII ZB 87/08	18, 1156, 1187
11.3.2009	VIII ZR 279/07	8, 490, 510
11.3.2009	VIII ZR 115/08	8, 491, 511
11.3.2009	VIII ZR 316/07	8, 487, 512
11.3.2009	VIII ZR 74/08	10, 617, 648
11.3.2009	VIII ZR 127/08	10, 613, 651
11.3.2009	VIII ZR 184/08	12, 755, 778
12.3.2009	V ZR 161/08	9, 548, 582
12.3.2009	VII ZR 26/06	13, 815, 839
12.3.2009	V ZB 155/08	14, 879, 904
18.3.2009	XII ZR 200/06	10, 612, 647
19.3.2009	IX ZR 58/08	10, 614, 649
26.3.2009	V ZR 209/08	11, 688, 715
27.3.2009	V ZR 196/08	15, 961, 982
1.4.2009	VIII ZR 179/08	10, 620, 645
2.4.2009	5 StR 129/07	9, 551, 581
2.4.2009	V ZR 177/08	16, 1012, 1040
2.4.2009	V ZB 157/08	12, 767, 789



5.6.2009	65 S 407/08	<b>24</b> , 1627	<b>Potsdam</b>			26.5.2009	7 C 3/09	<b>16</b> , 1022, 1051
15.6.2009	67 S 279/08	<b>17</b> , 1078, 1125	19.2.2009	11 S 115/08	<b>10</b> , 615, 655	9.2.2009	10 C 124/09	<b>24</b> , 1627
16.6.2009	63 S 451/08	<b>19</b> , 1228, 1255	26.2.2009	11 S 127/08	<b>8</b> , 482, 519			
19.6.2009	63 S 10/08	<b>22</b> , 1497	10.6.2009	11 S 183/08	<b>14</b> , 879, 908	<b>Tiergarten</b>		
23.6.2009	83 T 327/09	<b>19</b> , 1229, 1253	20.8.2009	11 S 208/08	<b>19</b> , 1228, 1253	3.4.2009	9 C 1/07	<b>18</b> , 1158, 1195
23.6.2009	63 S 476/08	<b>20</b> , 1284, 1316				8.10.2009	10 C 127.09	<b>21</b> , 1414, 1439
23.6.2009	63 S 340/08	<b>20</b> , 1283, 1319	<b>Rostock</b>					
29.6.2009	67 S 297/08	<b>20</b> , 1319	27.2.2009	1 S 200/08	<b>19</b> , 1221, 1253	<b>Wedding</b>		
3.7.2009	63 S 425/08	<b>21</b> , 1350, 1437				3.2.2009	12b C 155/08	<b>12</b> , 754, 787
7.7.2009	63 S 443/08	<b>19</b> , 1220, 1254	<b>AMTSGERICHTE</b>			25.2.2009	19 C 246/08	<b>8</b> , 483, 521
13.7.2009	67 S 19/09	<b>16</b> , 1017, 1047	<b>Berlin</b>			14.5.2009	19 C 85/09	<b>17</b> , 1077, 1127
14.7.2009	65 S 114/06	<b>17</b> , 1081, 1126	<b>Charlottenburg</b>			18.6.2009	19 C 71/09	<b>16</b> , 1022, 1049
20.7.2009	67 S 483/08	<b>24</b> , 1625	30.4.2008	239 C 258/07	<b>3</b> , 151, 203	23.9.2009	6a C 23/09	<b>22</b> , 1502
21.7.2009	63 S 553/08	<b>17</b> , 1083, 1127	29.8.2008	238 C 17/08	<b>8</b> , 483, 523	19.10.2009	15b C 80/09	<b>23</b> , 1524, 1557
31.7.2009	29 O 320/09	<b>18</b> , 1160, 1193	2.10.2008	74 C 60/08	<b>8</b> , 497, 527			
4.8.2009	65 S 423/08	<b>18</b> , 1156, 1190;	8.10.2008	205 C 103/08	<b>3</b> , 149, 203	<b>Bremen</b>		
		<b>19</b> , 1230 (Anm.)	17.10.2008	234 C 100/08	<b>1</b> , 22, 59	24.5.2007	21 C 269/05	<b>23</b> , 1531
7.8.2009	63 T 138/09	<b>20</b> , 1288, 1317	6.2.2009	232 C 292/08	<b>9</b> , 548, 582	<b>Dresden</b>		
10.8.2009	67 S 397/08	<b>20</b> , 1294, 1319	2.3.2009	237 C 266/08	<b>12</b> , 753, 785	2.10.2008	145 C 5372/08	<b>14</b> , 878, 913
14.9.2009	67 S 44/09	<b>23</b> , 1526, 1556	3.6.2009	222 C 72/09	<b>16</b> , 1011, 1049			
15.9.2009	63 S 487/08	<b>22</b> , 1495	5.6.2009	230 C 22/09	<b>14</b> , 877, 915	<b>Düren</b>		
18.9.2009	63 S 13/09	<b>22</b> , 1494	16.7.2009	74 C 25/09	<b>17</b> , 1094, 1135	4.11.2008	46 C 303/08	<b>3</b> , 154, 205
22.9.2009	65 S 52/09	<b>21</b> , 1351, 1437	1.10.2009	218 C 105/09	<b>22</b> , 1503	<b>Gießen</b>		
29.9.2009	63 S 283/08	<b>21</b> , 1349, 1435				30.6.2009	48 M 720/08	<b>19</b> , 1222, 1257
29.9.2009	65 S 425/08	<b>24</b> , 1622	<b>Hohenschönhausen</b>			<b>Hamburg-Wandsbek</b>		
6.10.2009	65 S 121/09	<b>24</b> , 1623	15.5.2007	2 C 507/06	<b>10</b> , 620, 657	1.10.2008	711 A C 56/08	<b>19</b> , 1224, 1257
7.10.2009	85 S 101/08	<b>23</b> , 1540, 1565	28.10.2008	7 C 174/08	<b>1</b> , 18, 57	<b>Hannover</b>		
13.10.2009	65 S 217/09	<b>22</b> , 1494				16.4.2009	414 C 1626/08	<b>23</b> , 1531
13.10.2009	51 T 643/09	<b>24</b> , 1627	<b>Köpenick</b>			24.9.2009	514 C 7041/09	<b>22</b> , 1504
			2.9.2008	3 C 227/08	<b>4</b> , 269	<b>Köln</b>		
<b>Bonn</b>			11.12.2008	12 C 365/08	<b>3</b> , 150, 199	25.6.2008	220 C 55/08	<b>6</b> , 351, 384
1.4.2009	6 T 25/09	<b>18</b> , 1157, 1191	28.5.2009	2 C 57/09	<b>16</b> , 1016, 1051	12.8.2008	224 C 34/08	<b>18</b> , 1161, 1197
<b>Braunschweig</b>			26.10.2009	5 C 11/09	<b>23</b> , 1522, 1558	<b>Münster</b>		
5.2.2009	6 S 548/08	<b>20</b> , 1290, 1317	<b>Lichtenberg</b>			18.12.2008	6 C 4949/08	<b>20</b> , 1288, 1323
<b>Bremen</b>			28.9.2009	110 C 171/09	<b>22</b> , 1503	<b>Neubrandenburg</b>		
19.5.2009	4 T 438/07	<b>24</b> , 1632	14.10.2009	7 C 632/08	<b>24</b> , 1629	27.1.2009	6 C 216/08	<b>10</b> , 621, 659
<b>Coburg</b>			<b>Mitte</b>			<b>Potsdam</b>		
20.5.2009	12 O 399/07	<b>23</b> , 1533	18.12.2008	7 C 187/07	<b>5</b> , 292, 329	4.9.2008	23 C 148/08	<b>2</b> , 118
<b>Flensburg</b>			27.5.2009	9 C 17/08	<b>14</b> , 911	9.4.2009	24 C 431/08	<b>12</b> , 752, 787
9.10.2008	1 S 56/08	<b>11</b> , 689, 717	13.7.2009	20 C 66/09	<b>17</b> , 1074, 1129	<b>Rostock</b>		
<b>Frankfurt a. M.</b>			<b>Neukölln</b>			23.5.2008	54 C 16/07	<b>2</b> , 101, 127
2.12.2008	2-17 S 63/08	<b>18</b> , 1156, 1193	13.2.2008	5 C 536/07	<b>10</b> , 655	12.9.2008	54 C 2/08 WEG	<b>9</b> , 563, 591
20.1.2009	2-17 S 78/08	<b>20</b> , 1292, 1321	13.3.2008	19 C 499/07	<b>6</b> , 352, 384	<b>Senftenberg</b>		
<b>Frankfurt (Oder)</b>			26.1.2009	22 C 85/08	<b>5</b> , 290, 329	16.7.2009	21 C 132/09	<b>17</b> , 1079, 1131
16.9.2008	19 S 27/08	<b>2</b> , 87, 117	22.4.2009	16 C 481/08	<b>18</b> , 1154, 1193	<b>Zossen</b>		
			22.9.2009	15 C 206/09	<b>20</b> , 1292, 1323	18.9.2008	3 C 110/08	<b>2</b> , 88, 119
<b>Halle</b>			<b>Pankow-Weißensee</b>			<b>Bundesverwaltungsgericht</b>		
11.8.2009	2 T 31/09	<b>20</b> , 1326	20.11.2008	6 C 107/08	<b>1</b> , 17, 57	3.11.2008	7 B 28.08	<b>10</b> , 618, 663
<b>Hamburg</b>			9.3.2009	4 C 318/08	<b>9</b> , 582	<b>OBERVERWALTUNGSGERICHTE</b>		
22.7.2008	318 T 228/06	<b>1</b> , 31	21.4.2009	102 C 11/09	<b>13</b> , 814, 851	<b>Berlin-Brandenburg</b>		
5.3.2009	307 S 144/08	<b>18</b> , 1159, 1191	7.5.2009	102 C 39/09	<b>13</b> , 814, 851	21.2.2009	OVG 2 B 12.06	<b>6</b> , 350, 391
11.9.2009	311 S 106/08	<b>20</b> , 1290, 1321	14.5.2009	3 C 319/08	<b>14</b> , 875, 911	<b>VERWALTUNGSGERICHTE</b>		
			28.7.2009	101 C 168/09	<b>19</b> , 1224, 1256	<b>Berlin</b>		
<b>Heidelberg</b>			11.11.2009	100 C 260/09	<b>24</b> , 1629	17.12.2008	VG 27 A 245.08	<b>4</b> , 237
29.2.2009	5 S 79/07	<b>2</b> , 117	<b>Schöneberg</b>			29.1.2009	VG 16 A 24.07	<b>6</b> , 357, 395
<b>Hildesheim</b>			26.8.2008	3 C 227/08	<b>12</b> , 781	14.8.2009	VG 4 L 274.09	<b>17</b> , 1087
7.5.2009	4 O 408/07	<b>16</b> , 1019, 1049	2.9.2008	4 C 539/07	<b>4</b> , 271	2.10.2009	VG 13 L 9.09	<b>20</b> , 1278
<b>Itzehoe</b>			24.9.2008	103 C 30/08	<b>1</b> , 19, 55		VG 13 L 70.09	<b>20</b> , 1278
9.9.2008	11 S 6/08	<b>8</b> , 498	25.9.2008	106 C 297/08	<b>3</b> , 154, 201	<b>Braunschweig</b>		
3.3.2009	1 S 179/08	<b>14</b> , 876, 907	9.10.2008	2 C 213/08	<b>2</b> , 87, 120	11.6.2008	2 A 331/07	<b>12</b> , 756
<b>Karlsruhe</b>			30.10.2008	109 C 342/08	<b>4</b> , 228, 271	<b>Gießen</b>		
20.2.2009	9 S 523/08	<b>9</b> , 553	21.11.2008	16b C 185/08	<b>2</b> , 86, 117	26.8.2008	8 L 1642/08.GI	<b>6</b> , 353, 399
<b>Marburg</b>			15.12.2008	18 C 248/08	<b>3</b> , 150, 201	<b>Bundesfinanzhof</b>		
15.4.2009	5 S 173/08	<b>16</b> , 1017, 1047	22.1.2009	9 C 194/08	<b>8</b> , 486, 523	26.11.2008	IX R 67/07	<b>15</b> , 966
<b>München I</b>			12.2.2009	9 C 424/08	<b>10</b> , 618, 659	3.12.2008	II R 19/08	<b>9</b> , 567
16.2.2009	1 S 20283/08	<b>7</b> , 435, 455	18.2.2009	77 C 402/08	<b>7</b> , 434, 461	9.12.2008	VII R 47/07	<b>16</b> , 1033
25.3.2009	14 S 18532/08	<b>20</b> , 1284, 1317	25.2.2009	14 C 157/08	<b>15</b> , 939, 981	18.12.2008	V R 80/07	<b>16</b> , 1033
27.4.2009	1 S 20171/08	<b>15</b> , 961, 989	9.3.2009	18 C 136/08	<b>11</b> , 688, 721	29.1.2009	VI ZR 28/08	<b>15</b> , 966
3.6.2009	1 T 499/09	<b>15</b> , 962, 987	4.5.2009	18 C 39/09	<b>13</b> , 811, 851	25.2.2009	IX R 62/07	<b>14</b> , 896
10.6.2009	1 S 10155/08	<b>19</b> , 1238, 1261	3.6.2009	7a C 357/08	<b>18</b> , 1160, 1195			
			16.6.2009	11 C 507/08	<b>22</b> , 1501			
<b>München II</b>			26.8.2009	103 C 380/08	<b>19</b> , 1227, 1257			
21.7.2009	12 S 1118/08	<b>20</b> , 1288, 1317	6.11.2009	104a C 319/09	<b>24</b> , 1630			
<b>Nürnberg-Fürth</b>			<b>Spandau</b>					
1.10.2008	14 S 4986/08	<b>10</b> , 630, 661	26.11.2008	4 C 207/08	<b>1</b> , 22, 54			
			24.4.2009	8 C 27/09	<b>11</b> , 686, 723			
			<b>Tempelhof-Kreuzberg</b>					
			15.9.2008	20 C 208/07	<b>2</b> , 89, 119			
			30.9.2008	72 C 26/08	<b>6</b> , 367, 390			
			23.12.2008	9 C 14/08	<b>5</b> , 293, 331			
			25.5.2009	20 C 556/08	<b>16</b> , 1021, 1053			