

## Kommentar

*Gedaschko.* Initiative zur Enteignung – auf dem Holzweg 1

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 4  
Rechtsprechung kompakt 5

## Namen und Nachrichten

6

## Rubriken

Aktuelle Daten 9  
Bücher 35  
Impressum 35  
Stellenmarkt 36  
Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 48  
Hausverwalter und Makler U 3

## Hintergrund

Zwei Anträge in der Länderkammer: Bundesrat schlägt Änderungen bei Fortschreibung von Mietspiegeln und Indexmietverträgen vor 11  
Forderungen des Bundestags: Entlastungen auch für Heizöl und Pellets 11  
Auch Dachaufstockungen und Dachausbauten können gefördert werden: Mehr Geld und mehr Anreize für den Bau von Sozialwohnungen in Berlin – Die neuen WFB 2022 12  
Nebenkostenanstiege in Wohnungsinseraten: Abschläge für warme Betriebskosten 45 % über 2021 14

## Fragen und Antworten

Einvernehmliche Mieterhöhung: Gibt es dafür Obergrenzen? 16  
Inhäusige Treppen: Zählen sie zur Wohnfläche? 16  
Fotografieren in der Mietwohnung: Was ist erlaubt und was nicht? 16  
Zweckentfremdungsverordnung: Für Wohnung im Gewerbegebiet? 18  
Unregelmäßige Mietzahlung: Fristlose Kündigung möglich? 18  
Heizungsscheck in Eigentumswohnung: Auch für Gas- etagenheizungen? 18

## Recht kurz kommentiert

Depression mit Suizidgefahr: Auch ein Umzug in die Nachbarwohnung kann unzumutbar sein 19  
Einstweilige Anordnung im Verfassungsbeschwerdeverfahren: Kurzfristiger Räumungsaufschub bei erheblichen Gesundheitsgefahren für den Räumungspflichtigen 19  
Unerlaubter Heckenbeschnitt durch den Nachbarn: Kein Schadensersatzanspruch bei unklarem Verursacher 20  
Kein Minderungsrecht des Mieters: Zwei Jahre lang Staub und Lärm von Nachbarbaustellen 20  
Kündigungssperrfrist: Erneuter Beginn der Frist nach Änderung der Aufteilung 21  
Umfassende Modernisierung mit Grundrissveränderung: Keine Mietpreisbremse, aber Auskunftsanspruch 21  
Bestandswohnung war vorher unbenutzbar: Keine Mietpreisbremse für Neubau 22  
Winterdienstunternehmen haftet wie ein Eigentümer: Räum- und Streupflicht besteht auch bei einer lediglich lokalen Glättegefahr 22

## Wohnungseigentum

Prozessführungsbefugnis der GdWE: Geltendmachung von Mängeln aufgrund von Altlasten in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum 23  
Zulässigkeit der Klage: Klägerseite offenbart ihre Adresse nicht 24

## Recht und Praxis

*Agatsy.* Fragestellungen für die Verwalterpraxis: Verkehrssicherungspflichten bei der Verwaltung von Mietwohnungen und Wohnungseigentumsanlagen 25  
*Dümke.* Nachgewiesene Kostensteigerungen allein reichen nicht: Aktuelle rechtliche Anforderungen an die Erhöhungen der Entgelte für Wärmelieferungen 30

## Steuern

*Beck.* Was bei Umsatzsteuer und Bauabzugsteuer zu beachten ist: Steuerfallen für Vermieter bei der Beauftragung einer ausländischen Baufirma 31  
*Beck.* Die Abgabe der Erklärung für die neue Grundsteuer macht immer noch Probleme: Besonderheiten bei der zu beruflichen Zwecken genutzten Eigentumswohnung 33

## Bauen und Modernisieren

*Schulz.* Serie: Typische Baufehler und ihre Ursachen (292): Kellerräume = Hobbyräume 34

**MRS Montage Reparatur und Service GmbH**  
**Heizung • Sanitär • Kundendienst**

**Planung – Ausführung – Wartung**

Fuggerstraße 17 - 10777 Berlin - Tel.: 030 787 97 40 - Fax 030 787 97 418 - info@mrs-berlin.de - www.mrs-berlin.de



**Rechtsprechung**

BVerfG, 17.11.2022 - 2 BvR 2013/22 - Einstweilige Anordnung im Verfassungsbeschwerdeverfahren	37
BGH, 26.10.2022 - VIII ZR 390/21 - Kündigungswiderspruch bei ernsthafter Suizidgefahr	37
KG, 6.12.2022 - 21 U 56/22 - Streupflicht bei ernsthafter lokaler Glättegefahr	41
LG Berlin, 26.10.2022 - 66 S 249/21 - Kündigungssperrfrist nach Veräußerung; geänderte Teilung nach WEG	43
LG Hamburg, 7.6.2022 - 311 O 296/21 - Schadensersatz wegen Heckenbeschädigung	44
AG Wedding, 14.11.2022 - 19b C 20/22 - Neuvermietung nach umfassender Modernisierung; Auskunftsanspruch	45
AG Kreuzberg, 9.11.2022 - 7 C 128/21 - Neubau nach Beseitigung von erheblichen Schäden	47
AG Charlottenburg, 3.11.2022 - 205 C 248/21 - Keine Mietminderung wegen Lärm- und Staubbelastung durch Bauarbeiten in der Nachbarschaft	48
LG Frankfurt/Main, 6.10.2022 - 2-13 S 95/21 - Notwendige Angabe der Klägeranschrift; Wegfall der Prozessführungsbefugnis durch Verwaltererklärung	51

**In eigener Sache**

Die Abonnementrechnungen für 2023 sind bereits an Sie unterwegs – zum überwiegenden Teil immer noch per Post. Über die Zustellprobleme der Post hatten wir an dieser Stelle schon berichtet, deshalb schlagen wir vor, dass Sie sich künftig unsere **Rechnungen per eMail** zustellen lassen. Das spart nicht nur Zeit und Geld, sondern vor allem Papier und Kapazitäten bei der Post.

Auch das **Digital-Abonnement** ist eine Möglichkeit, diese Einsparungen umzusetzen. Und Sie können das Heft ungefähr eine Woche früher lesen, als die gedruckte Ausgabe bei Ihnen ankommt.

Pro Digital-Abonnement können 3 Personen die Hefte auf Computer, Tablet oder Handy lesen.

Zur Zeit nutzen bereits über 630 Abonnenten die Möglichkeit, sich das Heft digital anzuschauen.

Beides können Sie problemlos auf den Weg bringen. Rufen Sie uns einfach an: 030/414769-0

Und wenn Sie bei dem gedruckten Exemplar beibien wollen, beachten Sie bitte Folgendes:

Bei Nachsendeaufträgen, die Sie der Deutschen Post erteilen, sendet die Post keine Zeitschriften nach. Sie werden einfach vernichtet. Im günstigsten Fall (der ist leider eher selten) teilt uns die Post mit, dass ein Abonnent verzogen ist, und nennt auch gleich die neue Anschrift. Überwiegend wird uns jedoch nur mitgeteilt, dass der Empfänger unter der angegebenen Anschrift nicht zu ermitteln ist. Verfügen wir dann weder über Telefonnummer noch eMail-Adresse, können wir nichts machen – noch nicht mal das Abonnement gutschreiben. Die nicht zustellfähigen Hefte werden aufgrund unserer Vereinbarung mit der Post auch nicht zurückgesendet, sie werden vernichtet. Wenn Sie sich also nach einem Umzug erst nach Monaten bei uns melden und reklamieren, keine Hefte mehr bekommen zu haben, können wir unter Umständen nicht mal mehr nachliefern, denn unsere Lagerkapazitäten sind begrenzt. Das betrifft selbstverständlich auch zeitlich begrenzte Nachsendeaufträge.

Um die reibungslose Zustellung Ihres Abonnements zu gewährleisten, ist also jedwede Art der Adressänderung dem Verlag unverzüglich mitzuteilen. Wir haben einen Vorlauf von ca. 7 Werktagen für die Änderungsmitteilung, d. h. erst danach kann eine andere Anschrift berücksichtigt werden.

Ihr Grundeigentum-Verlag

Gebundene Ausgaben unserer Zeitschrift

**DAS GRUNDEIGENTUM**

an Selbstabholer zu verschenken. Auch einzelne Jahrgänge (wenn vorhanden). Bitte schreiben Sie bei Interesse eine eMail an [gev@grundeigentum-verlag.de](mailto:gev@grundeigentum-verlag.de)

Die Informationsseiten **RDM kompakt** finden Sie

- in der Print-Ausgabe in der Mitte und
- in der digitalen Ausgabe am Ende des Heftes.

**Die vollste Zufriedenheit unserer Kunden ist und bleibt oberstes Ziel im Hause WALTER LOLL**

Mit unserer Erfahrung aus 70 Jahren Verwaltung von Miethäusern und Gewerbeobjekten ist es für uns Verpflichtung, stets auf dem neuesten Stand zu sein. Somit bewahren wir unseren Vorsprung an Wissen und Kompetenz in Berlin!



Eberhard u. Gabriele Rick u. Thomas Schlaak (Mitte)

**Überzeugen Sie sich von unserer Leistungsfähigkeit. Wir besprechen gern Ihre Wünsche für eine seriöse Haus- und Grundbesitzverwaltung.**



KNESEBECKSTRASSE 30 - 10623 BERLIN - TEL. 030-88 57 37-0 - FAX 88 57 37 99  
[info@walter-loll.de](mailto:info@walter-loll.de) - [www.walter-loll.de](http://www.walter-loll.de)