

Kommentar

P. Blümmel. Langsam, dann plötzlich 1

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 4

Rechtsprechung kompakt 5

Namen und Nachrichten 6

Rubriken

Aktuelle Daten 9

Impressum 36

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 48

Hausverwalter und Makler U 3

Hintergrund

Arbeitskreis der Gutachterausschüsse malt düsteres Bild:
Wird Betongold jetzt zum Ladenhüter? 11

Erst beauftragen, dann beantragen? Neue Förderung
für Heizungstausch und Gebäude-Effizienzmaßnahmen
startet 12

Berliner Volksbank fragt bulwiengesa: Wie teuer ist der
Weg zur Nachhaltigkeit? 13

Fragen und Antworten

Mieter übernimmt Winterdienst: Was, wenn er nicht
fegt? 16

CO₂-Umlage bei Restaurant: Sonderregelung fürs Ko-
chen? 16

Rückzahlung der Mietkaution: Wie lange habe ich Zeit?
17

Heizungswartung: Kleinteile-Austausch umlegbar? 17

Prügelverbot im Mietvertrag: Aufnehmen oder nicht? 18

Nicht kalenderjährliche Abrechnung: Wann beginnt
CO₂-Umlage? 18

Recht kurz kommentiert

Beschädigung der Mietsache: Keine Aufrechnung
gegen Zahlungsansprüche des Mieters 19

Äußerungen zur Abwehr eines unberechtigten Woh-
nungsverlustes: Lügen des Mieters im Räumungspro-
zess sind nicht immer Grund für eine erneute Kündi-
gung 19

Nach Berufung auf die Sozialklausel: Vertragsfortsetzung
auf unbestimmte Zeit (nur) zu einer marktüblichen
„sozialverträglichen“ Miete 20

Auswirkungen der Corona-Pandemie auf Mietverhält-
nisse: Ankündigung der Nichtzahlung künftiger Mieten
gibt Anlass zur fristlosen Kündigung 21

Hennigsdorfer Mietspiegel: Für Spanneneinordnung ist
die Orientierungshilfe aus Berlin anwendbar 21

Vorgetäuschter Eigenbedarf: Anspruch auf Umzugs-
kosten, Mietdifferenz und Schadensersatzanspruch für
unbestimmte Dauer 22

Baumschutz für Bauarbeiten auf Nachbargrundstück:
Unzulässige Selbsthilfe durch Besitzstörung 23

Bundesverfassungsgericht: Kündigung von Kabelfern-
sehverträgen 23

Vorkaufsrechtsausübung im Milieuschutz: OVG bestätigt
die Entscheidung des VG – Abwendungsvereinbarun-
gen sind kündbar! 24

Recht und Praxis



Lorenz. Es bleibt bei der jährlichen Mieterhöhung um
0,1278 € pro Quadratmeter: Sozialwohnungen – Das
Zweite Gesetz zur Änderung des Wohnraumgesetzes
Berlin vom 19. September 2023 26

Columbus. Warum weniger gebaut wird als möglich
wäre, zeigt auch diese rechtliche Diskussion: Bebau-
ungstiefe nach Baunutzungsplan – eine Antwort 32

Bezenberger. Willi, Olli, Olga und Helga und das neue
Gesellschaftsregister: Die Gesellschaft bürgerlichen
Rechts im Grundbuch nach der Modernisierung des
Personengesellschaftsrechts 34

Bauen und Modernisieren

Schulz. Serie: Typische Baufehler und ihre Ursachen
(302): Tiefgaragen-Rampen/Rampengeländer 35

 <p>Krossa & Co. Immobilien GmbH IVD-Makler zentrale@krossa-co.de www.krossa-co.de</p>	<p>Wir veräußern erfolgreich Ihre Immobilie!</p> <p>Büro Charlottenburg Walter-Benjamin-Platz 3 10629 Berlin Tel.: 030 / 89 52 88 - 0 Fax: 030 / 89 52 88 - 12</p>	<p>Büro Grunewald Dachsberg 9 14193 Berlin Tel.: 030 / 89 52 88 - 71 Fax: 030 / 89 52 88 - 19</p>	
--	---	---	---

Rechtsprechung

BGH, 25.10.2023 - VIII ZR 147/22 - Unwahre Tatsachenbehauptungen des Mieters als Kündigungsgrund	37
KG, 21.7.2022 - 12 U 155/21 - Fristlose Kündigung wegen Ankündigung der Leis- tungsverweigerung	39
LG Berlin, 7.12.2023 - 67 S 20/23 - Vertragsfortsetzung auf unbestimmte Zeit (nur) zu einer marktüblichen Miete nach Berufung auf die Sozialklausel	41
LG Berlin, 24.10.2023 - 67 S 241/23 - Aufrechnungsklage bei Kautionsrückzahlungs- gegen Schadensersatzanspruch	43
LG Berlin, 9.11.2023 - 66 S 38/23 - Schadensersatz wegen vorgetäuschem Eigenbedarf	44
AG Oranienburg, 21.11.2023 - 21 C 213/22 - Berliner Orientierungshilfe auch für qualifizierten Hen- nigsdorfer Mietspiegel	46
AG Hannover, 16.10.2023 - 435 C 8845/23 - Einstweilige Verfügung gegen Betreten des Grund- stücks	46
OVG Berlin-Brandenburg, 11.11.2023 - 2 S 56/22 - Kommunales Vorkaufsrecht und Kündigung einer Ab- wendungsvereinbarung wegen Wegfalls der Geschäfts- grundlage	47

Die Informationsseiten **RDM kompakt** finden Sie

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

Liebe Abonnenten,

im Januar erhalten Sie die Jahresrechnung für Ihr GRUNDEIGENTUM-Abonnement.

Bitte denken Sie bei der Bezahlung unbedingt daran, die Rechnungsnummer und die Kundennummer anzugeben – das wäre der Idealfall!

Wenn Sie die Überweisung bei Ihrem Online-Banking gespeichert haben, prüfen Sie bitte den Betrag und aktualisieren die Rechnungsnummer!

Zahlen Sie für Ihren Enkel, Bruder, Lebensgefährten? Kein Problem, aber ein kleiner Hinweis auf den Namen des Rechnungsempfängers wäre nicht schlecht.

Alle Zahlungen, die sich nicht eindeutig zuordnen lassen, werden von uns zurücküberwiesen. Das macht Ihnen und uns nur unnötige Arbeit.

Wenn Sie die Zeitschrift im Rahmen Ihrer Mitgliedschaft bei einem Haus- und Grundbesitzerverein erhalten, zahlen Sie bitte nicht an uns, sondern den entsprechenden Mitgliedsbeitrag an Ihren Verein.

SEPA-Lastschriftinzug

Wir geben die Lastschriften ca. eine Woche nach Rechnungsversand an die Bank, um Ihnen genügend Zeit zu lassen, die Bankverbindung zu prüfen und ggf. noch zu ändern.

Est danach fallen bei jeder Abbuchung, die nicht eingelöst werden kann, Bankgebühren an, die wir Ihrem Kundenkonto belasten müssen.

Nach Einreichung bei der Bank dauert es fünf Arbeitstage, bis die Buchung Ihnen belastet und uns gutgeschrieben wird. In dieser Zeit sind keine Änderungen der Bankverbindungen möglich, auch kein Rückruf, wenn Sie zwischenzeitlich selbst überweisen.

Wenn Sie uns eine Einzugsermächtigung erteilt haben, überweisen Sie bitte nicht!

Sollte es trotz Beachtung aller vorstehenden Hinweise zu einer Doppelzahlung kommen, zahlen wir ohne Aufforderung schnellstmöglich den zu viel bezahlten Betrag zurück.

Übrigens: Wir schicken Ihnen die Rechnung künftig auch gern zeit- und papiersparend per eMail. Kurze Nachricht genügt!



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

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

Mit unserer Erfahrung aus 70 Jahren Verwaltung von Miethäuser 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!

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



KNESEBECKSTRASSE 30 - 10623 BERLIN - TEL. 030-88 57 37-0 - FAX 88 57 37 99
info@walter-loll.de - www.walter-loll.de