

## Kommentar

*Blümmel.* Nehmen Sie sich bloß nichts weiter vor 53

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 56

Rechtsprechung kompakt 57

## Namen und Nachrichten

58

## Rubriken

Aktuelle Daten 61

Bücher 91

Impressum 92

Stellenmarkt 92

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 101

Hausverwalter und Makler U 7

## Hintergrund

Anpassung wegen Störung der Geschäftsgrundlage kommt in Betracht: Mietzahlung bei coronabedingter Geschäftsschließung 63

Schutzplänen und Werbeanlagen an Baugerüsten: „unüblich Untransparentes“ künftig nicht erlaubt 64

Die bauordnungsrechtliche Seite: Baugerüstwerbung – was geht und was nicht geht 65

## Fragen und Antworten

WEG: Gartentor beschädigt – Wer zahlt Reparatur? 66

Abrechnungsspitzen: Wie verfare ich richtig? 66

Rauchmelder: Wartungskostenumlage ankündigen? 66

## Recht kurz kommentiert

Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch: Zeit und vereinbarter Vertragszweck sind entscheidend 67

Einnahmefall durch Corona: Nutzungsentschädigung während Vorenthaltung ist nicht gemindert 68

Unzulässige Berufung: Verstoß gegen das Begründungserfordernis bei Räumungsklage 68

Wie lange darf Druck ausgeübt werden? Zurückbehaltungsrecht bei schleppender Mangelbeseitigung 68

BGH mit Grundsatzentscheidung: Die Fällkosten für nicht mehr standsichere Bäume gehören zu den umlagefähigen Gartenpflegekosten 69

BGH erteilt neuem Versuch des LG eine Absage: Von Nachbargrundstück ausgehender Baulärm stellt keinen Mietmangel dar – Berlin ist doch kein Bullerbü 70

Ungeziefer und Verwesungsgeruch nach Tod des Mieters in Mietwohnung: Erben haften im Regelfall nicht – auch nicht für Folgen in einem späteren Mietverhältnis 71

Janusköpfiger Mietvertrag: Zusätzlich Bindung durch vereinbarte Kostenmiete 72

Mangel im Beschwerdeverfahren: Beschwerdeabweisung bedarf in einer Reihe von Fällen der Begründung 72

Negative Feststellungsklage: Wertfestsetzung für Gewerbenmietverhältnisse 73

Vorab gemeldet: Zahlungsrückstand: BGH hebt LG Berlin auf 73

## Wohnungseigentum

WEG – selbständiges Beweisverfahren: Bauliche Änderungen des Gemeinschaftseigentums 74

Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung – ZertVerwV) 75

Nicht durch Beschluss möglich: Vermietungs- und Verpachtungsverbot 76

## Recht und Praxis

*Brückner.* Weder Kostenhöhe noch Häufigkeitsfrequenzen spielen eine Rolle: Vielfältige Folgen aus der BGH-Entscheidung zur Umlagefähigkeit der Baumfällkosten 77

Die Redaktion gefragt: Verweigerte Fällkosten noch nachfordern? 79

*Gündel.* Was muss ein als Mieter in Aussicht genommener Vertragspartner preisgeben? Grundsätze der Datenverarbeitung am Beispiel der Mieterselbstauskunft 80

## Steuern

*Beck.* Wer zu spät startet, den bestraft das Finanzamt: Die Steuererklärungen für die neue Grundsteuer 84

## Bauen und Modernisieren

Solarthermie und Photovoltaik: Strom und Wärme vom Dach 87

*Schulz.* Serie: Typische Baufehler und ihre Ursachen (283): Abdichtung mit Bitumenbahnen 89

EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD): Fürs Klima gut gemeint, aber teuer für Eigentümer 90

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

Mit unserer Erfahrung aus 65 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!



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.**



Immobilien  
WALTER LOLL oHG  
Unter 60 Jahren  
Hausverwaltungen

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

**Rechtsprechung**

BGH, 24.11.2021 - VIII ZR 258/19 - Baulärm von Nachbargrundstück kein Mietmangel	93
BGH, 10.11.2021 - VIII ZR 107/20 - Baumfällkosten umlagefähige Kosten der Gartenpflege	96
KG, 8.11.2021 - 8 U 22/20 - Streitwert bei auf mangelbedingter Minderung gerichteter Feststellungsklage	98
KG, 4.11.2021 - 8 U 85/21 - Corona-Pandemie als unschlüssiger Einwand gegenüber dem Anspruch auf Nutzungsentschädigung	99
LG Berlin, 23.11.2021 - 67 S 220/21 - Verstoß gegen das Begründungserfordernis bei Räumungsklage	102
LG Berlin, 27.5.2021 - 65 S 19/21 - Zurückbehaltungsrecht bei verschleppter Mangelbeseitigung	102
LG Berlin, 5.10.2021 - 66 S 7/21 - Versterben in der Mietwohnung	104
LG Berlin, 21.9.2021 - 65 S 36/21 - Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch	105
LG Berlin, 9.12.2021 - 67 T 97/21 - Mangel im Beschwerdeverfahren	106
LG Berlin, 3.6.2021 - 65 S 172/20 - Vereinbarung der Kostenmiete	106
LG Frankfurt/Main, 9.12.2021 - 2-13 T 74/21 - Selbständiges Beweisverfahren im Hinblick auf bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums	107
AG Essen, 30.12.2021 - 196 C 73/21 - Vermietungs- und Verpachtungsverbot	108

**VORANKÜNDIGUNG**

Hans-Joachim Beck

**Die neue Grundsteuer**

**Berechnung der Grundsteuerwerte nach dem Bundesmodell**

**Anleitung zur Abgabe der Steuererklärung**

Am 1. Januar 2025 wird die neue Grundsteuer in Kraft treten. Hierfür muss jeder Eigentümer eines bebauten wie unbebauten Grundstücks in der Zeit vom 1. Juli bis zum 31. Oktober 2022 eine besondere Erklärung zur Feststellung der neuen Grundsteuerwerte abgeben. Bei Eigentumswohnungen ist jeder Eigentümer selbst zuständig, nicht der WEG-Verwalter. Im Regelfall zwingend ist die Abgabe der Erklärung über das Steuerverwaltungsprogramm Elster, das von deutschen Steuerverwaltungen aller Länder und des Bundes kostenlos zur Verfügung gestellt wird – bereits die Registrierung wird vielen Probleme bereiten.

Je nach Grundstücksart und -nutzung kommen unterschiedliche Bewertungsverfahren zum Einsatz. Eine Reihe von dafür notwendigen Parametern sind durch das Gesetz vorgegeben, wie z. B. die anzusetzenden Mieten nach vorgegebenen Mietstufen und die Bodenrichtwerte, viele sind jedem Eigentümer bekannt, aber einige müssen noch individuell – u. U. mit Hilfe von Fachleuten – ermittelt werden, wie z. B. die kompliziert zu ermittelnde Brutto-Grundfläche (nutzbare Grundflächen aller Grundrissebenen des Bauwerks mit Nutzungen nach DIN 277-1: 2005-02 und deren konstruktive Umschließungen). Die Zeit drängt! Die neue Broschüre enthält alles, was Eigentümer wissen müssen, um die Steuererklärung auszufüllen, dazu auch zahlreiche Berechnungsbeispiele sowie die gesetzlichen Grundlagen und Anwendungserlasse.

Erscheinungstermin:  
voraussichtlich Ende Februar 2022  
Preis: 24,90 € inkl. MwSt., zzgl. Versandkosten

Die Informationsseiten **Haus & Grund Plus** finden Sie

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

**Wir erhalten Werte.**



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