

Kommentar

Seifert, „Machen. Gemacht.“ Aber längst nicht gebaut 53

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 56

Rechtsprechung kompakt 57

Namen und Nachrichten

58

Rubriken

Aktuelle Daten 61

Bücher 83

Impressum 84

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 96

Hausverwalter und Makler U 7

Hintergrund

Das umstrittene Heizungsgesetz (GEG) ist zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten: Optionen für den Altbau – Welche Wärmequellen empfehlen sich für die Zukunft? 63

Welche Möglichkeiten einer anderen Beheizung bieten sich an? Wasserstoff, Strom oder Biomasse – die vielen Herausforderungen beim Wechsel auf andere Energie 64

Von Feiertagsruhe über Kinderlärm zu Laubsaugern und Böllerverboten: Berliner Landes-Immissionsschutzgesetz neu gefasst 66

Fragen und Antworten

Mieter entfernt Rauchmelder: Ist das strafbar? 67

Fensterwartung: Sind die Kosten umlagefähig? 67

CO₂-Umlage: Was ist mit Warmwasser? 68

CO₂-Umlage im Altbau: Wohngebäude oder nicht? 68

Balkonabfluss verstopft: Wer haftet für Schäden? 68

Recht kurz kommentiert

Nachbarklage gegen Neubauvorhaben scheitert vor dem OVG: Immer wieder – (Nur) die GdWE ist klagebefugt! 69

Wohnungsmietvertrag mit Botschaft: Mieterschutzvorschriften auch bei Vereinbarung ausländischen Rechts 70

Als diskriminierend und kreditschädigend empfundene Vermerke: Kein Anspruch auf Vergessen – Im Grundbuch bleiben gelöschte Zwangseintragungen weiterhin sichtbar 70

Zerstörungsgrad strittig: Mieters Anspruch auf Wiedereinzug nach einem Wohnungsbrand 71

Grenzüberschreitende Wärmedämmung eines Gebäudes: Bei Zahlungen für Duldung eines Überbaus kein Anspruch auf Rechnung mit Umsatzsteuer 71

Wohnungseigentum

Rückbauanspruch der GdWE: Balkonkraftwerk – Bau-liche Änderung, aber nicht privilegiert 72

WEG-Eigentümerbeschlüsse insgesamt für ungültig zu erklären: Teilanfechtung der Beschlüsse über Vorschüsse und über die Einforderung von Nachschüssen 72

WEG-Jahresabrechnung reicht nicht: Ohne Erstellung des Vermögensberichts keine Verwalterentlastung 73

Eigenmächtiger Heizungsanschluss: Unterscheidung von Beschwer und Gegenstandswert 73

Bestimmung der Beschwer des Anfechtungsklägers: Anfechtung des jährlichen Wirtschaftsplans 74

Recht und Praxis

Beuermann. Die ersten Abrechnungen führen zu erheblicher Aufregung: Wann ist eine Kündigung wegen nicht gezahlter Heizkostennachforderung zulässig? 75

Seifert. Die Neuregelungen im Überblick: Die Änderung der Bauordnung für Berlin 76

Steuern

Beck. Stark unterschiedliche Einkommen von Ehepartnern bringen steuerliche Probleme: Der fliegende Zugewinnausgleich – Wie man häufig drohenden Absturz durch Gestaltung vermeidet 80

Verwaltungspraxis

Susbauer. Allen Telekommunikationsunternehmen ist Zugang zum Gebäude zu gewähren: Wenn die Glasfaser dreimal klingelt 82

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 - www.walter-loll.de

Rechtsprechung

| | |
|---|-----|
| BGH, 29.11.2023 - VIII ZR 7/23 - Befristeter Mietvertrag mit ausländischer Botschaft | 85 |
| BGH, 21.9.2023 - V ZB 17/22 - Nach Löschung einer Zwangseintragung kein Anspruch auf Umschreibung des Grundbuchblattes | 88 |
| LG Berlin, 14.11.2023 - 2 O 310/22 - Entgeltzahlungen als Entschädigung für Duldung des Überbaus umsatzsteuerfrei | 91 |
| LG Berlin, 24.10.2023 - 67 S 159/23 - Herausgabeanspruch nach Wiederaufbau einer abgebrannten Wohnung | 92 |
| BGH, 25.10.2023 - V ZB 9/23 - Genehmigung des Wirtschaftsplans statt Beschluss über Vorschüsse | 93 |
| BGH, 21.9.2023 - V ZB 25/23 - Bewertung von Nachteilen | 94 |
| LG Frankfurt/Main, 9.11.2023 - 2-13 S 3/23 und 2-13 T 24/23 - Pflicht zur Vorlage des Vermögensberichts | 95 |
| LG Frankfurt/Main, 6.11.2023 - 2-13 S 54/23 - Balkonkraftwerk als nichtprivilegierte bauliche Änderung | 95 |
| LG Frankfurt/Main, 7.12.2023 - 2-13 S 27/23 - Unzulässige Teilanfechtung von Vorschuss-Beschlüssen | 97 |
| OVG Berlin-Brandenburg, 6.10.2023 - OVG 10 S 25/23 - Klagebefugnis (nur) der Gemeinschaft gegen Nachbarbaugenehmigung | 100 |

Die Informationsseiten **Haus & Grund Plus** finden Sie
■ in der Print-Ausgabe in der Mitte und
■ in der digitalen Ausgabe am Ende des Heftes.

Grundsteuer-Update

Nach Berlin und Rheinland-Pfalz sind jetzt auch in Nordrhein-Westfalen zwei von Haus & Grund Deutschland und dem Bund der Steuerzahler (BdSt) unterstützte Klagen bei den Finanzgerichten eingereicht worden. Damit setzen beide Verbände ihr Engagement fort und helfen weiteren Eigentümern, die sich gegen die Bewertung ihrer Grundstücke im Rahmen der Grundsteuerreform wehren und vor das Bundesverfassungsgericht ziehen wollen. Die Aktenzeichen lauten beim

Finanzgericht Berlin-Brandenburg: 3 K 3142/23

Finanzgericht Rheinland-Pfalz: 4 K 1205/23

Finanzgericht Köln: 4 K 2189/23


Finanzgericht Düsseldorf: 11 K 2310/23 Gr und 11 K 2309/23 Gr

In Düsseldorf geht es um zwei Eigentumswohnungen im selben Objekt (Baujahr 1955) derselben Eigentümerin. Die erste Wohnung ist 58 m², die zweite Wohnung ist 60 m² groß. Aufgrund des Ansatzes eines höheren pauschalen Mietwertes für die kleinere Wohnung wurde hier ein Grundsteuerwert von 164.000 € festgestellt. Damit liegt die kleinere Wohnung rund 20.000 € über dem Wert der größeren Wohnung.

In Köln handelt es sich ebenfalls um eine Eigentumswohnung mit 54 m². Hier wurde ein Bodenrichtwert von 2.280 € angesetzt. Die Eigentümer besitzen ein weiteres Grundstück in unmittelbarer Nähe mit besserer örtlicher Lage. Dort wird ein deutlich geringerer Bodenrichtwert in Höhe von 530 € angesetzt. Doch diese Lage weist die bessere Infrastruktur auf, ist als Wohngebiet beliebter und befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Eigentumswohnung.

Darüber hinaus unterstützen beide Verbände inzwischen ein Beschwerdeverfahren als Musterverfahren, in dem das Finanzgericht Rheinland-Pfalz wie berichtet gegen zwei Grundsteuerwertbescheide im vergangenen Jahr noch die Aussetzung der Vollziehung im einstweiligen Rechtsschutz wegen Zweifeln an der Verfassungsmäßigkeit der Bewertung gewährt hatte. Diese Verfahren sind nun beim Bundesfinanzhof anhängig, weil das Finanzamt gegen den Beschluss des Finanzgerichts Beschwerde erhoben hat. Hier lauten die Aktenzeichen: II B 79/23 und II B 78/23.

Wir erhalten Werte.



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