

## Kommentar

*Blümmel.* Ping-Pong geht auch auf kleinstem Spielfeld 53

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 56  
Rechtsprechung kompakt 57

## Namen und Nachrichten

58

## Rubriken

Aktuelle Daten 60  
Bücher 83  
Impressum 84  
Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 96  
Hausverwalter und Makler U 7

## Hintergrund

Berliner Rechnungshof rät im jüngsten Jahresbericht erneut dringlich davon ab: Verstaatlichung großer Wohnungsunternehmen – „Keine Umsetzung mit vertretbaren Risiken möglich“ 61  
Interview mit Friedrich Merz (CDU): „Das Heizungsgesetz der Ampel hat keine Akzeptanz in der Bevölkerung“ 62  
Untersuchung IBB zeigt auf: Fachkräfte für die Wärmewende fehlen 62

## Fragen und Antworten

Gutachten unter Verschluss: Müssen die BWB das herausgeben? 63  
Judex non calculat: Richtig gerechnet? 64

## Recht kurz kommentiert

Frühere Einschränkungen nach DDR-ZGB sind nicht mehr anzuwenden: Kündigung eines DDR-Altmietvertrags über Wohnraum wegen Eigenbedarfs ist möglich 65  
Maßgeblich ist grundsätzlich der Wertverlust: Beschwer bei Zustimmungsklage des Mieters zum Einbau eines Treppenlifts 66  
Gegenstandswert: Anspruch auf Herabsetzung der Staffelmiete 67  
Neuland bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel: Geringerer Schadensersatz des Vermieters 68

Vollstreckungsschutz: Hilfsantrag wurde nicht beschlossen 68  
Subjektiv empfundene Bedrohung: Widerruf der Genehmigung zur Hundehaltung 69  
Bei einem reinen Gefälligkeitsverhältnis fehlt der Rechtsbindungswille: Darlehen der Schwiegereltern sind keine Schenkung 69  
In der Regel ist der Vermieter für die Reparatur zuständig: Wenn die Feuerwehr die Wohnungstür einschlägt 69

## Wohnungseigentum

Veräußerungsklage gegen „Messie“-Eigentümer: Kein Entziehungsbeschluss notwendig! 70  
Grundsatzurteil: Erstherstellung durch die Gemeinschaft bei Bauträger-Insolvenz? Zum Anspruch des Wohnungseigentümers im „steckengebliebenen“ Bau(träger)vertrag 71

## Recht und Praxis

*Kinne.* Eintragung im Grundbuch ist der maßgebliche Zeitpunkt: Der Eintritt des Erwerbers in den Mietvertrag 73  
Kammergericht ruft den Europäischen Gerichtshof an: Frühzeitiger Widerspruch des Fernwärmekunden gegen eine Preiserhöhung – Dreijahreslösung des BGH 78

## Steuern

*Beck.* Das FG Berlin-Brandenburg hat sein erstes Urteil zur neuen Grundsteuer gefällt: Verfassungskonformität bestätigt, aber Revision zugelassen – was gegen die Entscheidung spricht 79  
*Beck.* BFH-Urteil zeigt: Der Unterschied bei zutreffender Berechnung ist gewaltig – Schenkungsteuer bei Verwandtendarlehen 81  
*Beck.* Umsatzsteuerfreiheit der Wohnungsvermietung umfasst nicht die Stromlieferung: Umsatzsteuer beim Mieterstrom als Vermietersache 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!

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

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

**RDM**

70 Jahre  
**WALTER LOLL**  
ohg  
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**

VerfGH Berlin, 24.9.2024 - 34/24 - Verletzung durch Übergehen eines Hilfsantrags	85
BGH, 13.11.2024 - VIII ZR 15/23 - Kündigung eines DDR-Altmietvertrages wegen Eigenbedarfs	85
BGH, 24.9.2024 - VIII ZR 234/23 - Beschwer bei Zustimmungsklage zum Einbau eines Treppenlifts	88
BGH, 27.11.2024 - VIII ZR 278/23 - Gegenstandswert bei Anspruch auf Herabsetzung der Staffelmiete	89
AG Hanau, 29.11.2024 - 32 C 265/23 - Schadensminderung bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel	91
AG Charlottenburg, 30.5.2024 - 218 C 243/23 - Widerruf der Genehmigung zur Hundehaltung; Haltung eines Kampfhundes	93
BGH, 20.12.2024 - V ZR 243/23 - Anspruch auf erstmalige Errichtung des Gemeinschaftseigentums	93
AG Lörrach, 16.12.2024 - 3 C 855/23 WEG - Entziehung des Wohnungseigentums aufgrund gröblicher Pflichtverletzungen (Geruchsbelästigung, Verweigerung Ablesung und unmöglicher Eintritt für Handwerker)	97

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

**Liebe Kunden, Abonnenten und Leser!**

Sie sind es gewohnt, Anfang des Jahres die Jahresrechnung für Ihr GRUNDEIGENTUM-Abonnement zu erhalten. In diesem Jahr waren wir leider durch Softwarefehler von Mitte Dezember bis Mitte Januar zumindest bei der Fakturierung komplett lahmgelegt. Die Fehler wurden erst am 15. Januar behoben, und nun arbeiten wir erstmal die Aufträge seit Dezember nach.

Die Jahresrechnungen werden Ihnen vermutlich nahe dem Erscheinungstermin dieses Heftes zugehen.

Herzlichen Dank an alle, die schon mal bezahlt haben!

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.

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

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

**Wir erhalten Werte.**



**KUPERION®**  
 Grundstücksgesellschaft mbH

Bismarckstraße 80  
 10627 Berlin (Charlottenburg)  
 Telefon (030) 323 18 14  
 Telefax (030) 323 27 04

