Kommentar

Blümmel. Vergessen und verdrängt 53

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 56
Rechtsprechung kompakt 57

Namen und Nachrichten

58

Rubriken

Aktuelle Daten 60
Stellenmarkt 79
Impressum 84
Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 98
Hausverwalter und Makler U 7

Hintergrund

Treuhänder, Untermiete, Zweckentfremdung, Wohnen auf Zeit, Wohnungsaufsicht: Berlin plant Wohnraumsicherungsgesetz – Noch mehr Schutz für Mieter, noch mehr „juristisches Neuland" 61
Rechtmäßigkeit von Mieterhöhungsverlangen: Jobcenter und Sozialämter prüfen nicht – Senat stellt Subventionierung der Mietervereine ein 64
Zielmarke zum zweiten Mal übertroffen: Berlin bewilligt 5.175 neue Sozialwohnungen in 2025 65
Prozess-Statistik 2025 des DMB: Deutlich mehr Prozesse zu Mieterhöhungen 65
Erleichterte Umwandlung: Bei neu geschaffenen Wohnflächen trotzdem Genehmigung nötig? 65
Eigentümer müssen alsbald tätig werden: Antragsfrist für Grundsteuererlass endet am 31. März 66

Fragen und Antworten

Massiver Stromausfall in Berlin: Können Mieter mindern? 67
Aufbewahrungspflichten: Was gilt für Vermieter? 68
Möblierte Kurzzeitvermietung: Unterliegt das der Mietpreisbremse? 68
Digitale SAT-Anlage: Umlage weiterhin möglich? 69

Recht kurz kommentiert

Von „A" wie abschließbarer Fahrradabstellraum bis „W" wie Wohnumfeld im Dutzend: Wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale der Mietspiegel-Orientierungshilfe 70
Einstweilig verfügte Dachreparatur: Zustellung allein wahrt nicht die Monatsfrist 71
Ergebnisorientiert, also Werkvertrag: Der Energieberater schuldet je nach Vereinbarung ein Sanierungskonzept mit einer Abschlusspräsentation 71
Nicht als Betriebskosten für den Wohnraummieter umlegbar: Sammelversicherung für fernliegende Risiken 72
Unwirksam bei verzögerter Zustellung: Verjährungshemmung durch Antrag auf Mahnbescheid 72
„Die schreckliche deutsche Sprache" – Nachsicht (nur) für Mark Twain: Unwirksame gesetzliche Regelung der Schönheitsreparaturen in der II. BV? 73
Mietpreisbremse nur bei Neuabschluss: Auch spätere Mietsenkung heilt Verstoß 73

Wohnungseigentum

Alternativen zur Beendigung von Beschlussklagen: Ist ein Anerkenntnis durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer möglich? 74
Nicht ohne Kontrolle: Kein digitaler Türspion wegen unzulässigem Überwachungsdruck 74

Recht und Praxis

Hoeck-Eisenbach/Semmler. Verwertung von Grundvermögen im Eigentum einer BGB-Gesellschaft: Teilungsversteigerung einer Immobilie – Seit dem 1. Januar 2024 nicht mehr möglich? 75
Neue Wertgrenzen ab diesem Jahr: Amtsgerichte bis 10.000 € zuständig 77
Witte/Grützmacher. Reglementierung gilt nur für Vereinbarung bei Mietbeginn: Zwei Fluchtwege für Vermieter bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse – Mieterhöhung und Mietsenkung 78
Blümmel. Unzutreffende instanzgerichtliche Urteile nehmen kein Ende: BGH ist gefragt – Der Begriff der Schönheitsreparaturen ist in der II. BV sprachlich zweifelsfrei und abschließend beschrieben 79

Steuern

Beck. Jetzt Steuern sparen mit höherer AfA – welche Gutachter, welche Methoden? Der Nachweis der kürzeren Nutzungsdauer von Gebäuden ist wieder einfacher möglich 81
Straßer. Steuertipps für Vermieter für das Jahr 2026: Mit der neuen Aktivrente als Vermieter im Ruhestand bis zu 24.000 € im Jahr steuerfrei dazuverdienen 83

Rechtsprechung

BGH, 17.12.2025 - VIII ZR 56/25 - 85
Keine Anwendung der Mietpreisbremse auf Mietreduzierung im Bestand

BGH, 6.11.2025 - I ZB 65/25 - 88
Vollziehung der Handlungsverfügung

LG Bochum, 29.10.2025 - I-5 O 263/25 - 91
Energieberatungsvertrag als Werkvertrag

LG Halle (Saale), 25.11.2025 - 1 S 55/25 - 93
Hemmung der Verjährung durch die Zustellung des Mahnbescheides

AG Schöneberg, 10.12.2025 - 10 C 25/25 - 94
Unwirksame gesetzliche Regelung der Schönheitsreparaturen

AG Lichtenberg, 7.1.2026 - 8 C 343/25 - 95
Wirtschaftlichkeitsgebot für Betriebskosten; Vorwegabzug bei gemischter Nutzung

AG Mitte, 7.10.2025 - 8 C 166/24 - 96
Wohnwerterhöhende bzw. wohnwertmindernde Merkmale der Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2024; Anschluss an einen Abluftschacht bei fensterlosem Bad; barrierearme Gestaltung; unzureichende Verfliesung im Spritzwasserbereich; vom Mieter angebrachter Duschvorhang; hochwertige Verfliesung und Bodenbelag; repräsentativer Eingangsbereich; abschließbarer, leicht zugänglicher und ausreichend dimensionierter Fahrradabstellraum

LG Frankfurt/Main, 4.12.2025 - 2-13 S 71/25 - 99
Anerkenntnis der Beschlussanfechtungsklage in einer nur aus zwei Personen bestehenden verwalterlosen Gemeinschaft

Liebe Kunden, Abonnenten und Leser!

Im letzten Jahr haben wir Sie an dieser Stelle darüber informiert, dass wir Probleme mit der Software hatten und deshalb die Abonnementrechnungen noch nicht erstellt wurden.

In diesem Jahr haben wir zum Anfang des Jahres die Software gewechselt – nun haben wir Anfangsschwierigkeiten, sie zu beheben und schnellstens in den Griff zu bekommen.

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.

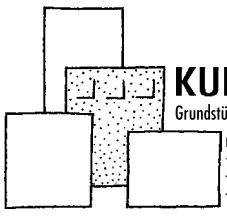
SEPA-Lastschrifteinzug

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