

Kommentar

Blümmel. Die letzten Tage der Schriftform? 153

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 156

Rechtsprechung kompakt 157

Namen und Nachrichten 158

Rubriken

Aktuelle Daten 160

Stellenmarkt 183

Impressum 184

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 196

Hausverwalter und Makler U 15

Hintergrund

Referentenentwurf eines 4. Bürokratieentlastungsgesetzes: Die Abschaffung des Schriftformerfordernisses bei Mietverträgen über Gewerberäume auf der Agenda 161

Ganz genau weiß es niemand: Wie viele Einwohner hat Berlin eigentlich? 162

Drohnen kommen auch bei Hauseigentümern zunehmend zum Einsatz: Was auf dem eigenen und außerhalb des eigenen Grundstücks an Vorschriften zu beachten ist 163

Eine Genossenschaftliche Immobilienagentur (GIMA) für Berlin-Brandenburg: „Man kann ein Haus wirtschaftlich betreiben und sozial verträgliche Mieten anbieten – das geht.“ 164

Fragen und Antworten

Insolvenz nach Wohnungstausch: Kaution an Insolvenzverwalter? 166

Fehlender Balkon und Mieterhöhung: Abzug nach der Orientierungshilfe? 166

CO₂-Abrechnung: Welche Fläche zugrunde legen? 167

Bestandsmieter bietet Zeitvertrag an: Soll man das annehmen? 167

Heizkörperaustausch: Wie die Miete erhöhen? 168

Recht kurz kommentiert

Was Mieter so alles in der Wohnung veranstalten dürfen: Eigenmächtige Umbauten durch den Mieter – Kein Kündigungsgrund und Rückbau erst am Mietende 170

Bauträgervertrag: BGH klärt eine seit langem umstrittene Rechtsfrage – Vergütung für Kauf einer noch zu errichtenden Eigentumswohnung verjährt in zehn Jahren 171

Mieterhöhung für Wohnung + Stellplatz: Nur eine einheitliche Mieterhöhung ist zulässig 171

BGH entscheidet: Überleitungsvorschrift der WohnflächenVO gilt hier nicht – Anrechnung des Balkons auf die Wohnfläche bei Vertragsschluss ab 1. Januar 2004 nur zu einem Viertel 172

Erkennbar unbegründete Kündigung: Kein Schadensersatz für den Mieter 173

Nach Abrechnung die Vorauszahlungen erhöht: Keine erneute Erhöhung wegen Ukrainekrieg? 173

Mietpreisbremse und die Forderungen der Inkassodienstleister: Auch eine falsche Auskunft zur Vormiete ausreichend 174

Berufungsbegründung nicht in der Akte: Gericht muss dennoch Vortrag berücksichtigen 174

ZPO-Berufungsbegründungspflicht: Maßgeblichkeit der bewilligten Fristverlängerung 174

Nach Treu und Glauben ausgeschlossen: Nicht immer Anspruch auf Rückschnitt einer Hecke 175

Eigentumsrecht des Vermieters contra Besitzrecht des Bewohners: Mieterhöhung mit Gutachten – Mieter muss Sachverständigem Zutritt gewähren 175

Wohnungseigentum

Die umstrittene Rechtsfrage stellt sich in einer Vielzahl von Fällen: Die Vertretung der Gemeinschaft plus eigener Nebenintervention ist zulässig 176

Gemeinschaftseigentum: Zulässigkeit von baulichen Veränderungen zur Barrierereduzierung bejaht 176

Recht und Praxis

Blümmel. Was Vermietern und Mietern an Optionen verbleibt: „Kabelfernsehen“ – Optionen des Vermieters für die künftige Versorgung der Mieter 177

Steuern

Beck. Photovoltaikanlage in der Umsatzsteuer: Gestaltungsmöglichkeiten für Altanlagen 180

Verwaltungspraxis

Genehmigungskriterien für Gebiete mit Verordnungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bezirk Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Ortsteil Steglitz 182

Blümmel. Kommentar 182

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!



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 75/23 - Mietpreisbremse und Auskunft zur Vormiete	185
BGH, 28.11.2023 - VIII ZR 77/23 - Anspruch auf Wohnungsbesichtigung durch Sachverständigen	188
BGH, 8.11.2023 - VIII ZB 59/23 - Versehen des Gerichts nicht zu Lasten der Prozesspartei	189
BGH, 17.10.2023 - VIII ZR 61/23 - Anrechnung der Balkonfläche	190
BGH, 25.10.2023 - V ZR 39/23 - Maßgeblichkeit der verlängerten Frist	192
BGH, 7.12.2023 - VII ZR 231/22 - Verjährung des Vergütungsanspruchs im Bauträgervertrag	192
LG Berlin, 8.11.2023 - 64 S 31/23 - Eigenmächtige Umbauten durch den Mieter	194
LG Krefeld, 25.10.2023 - 2 S 16/23 - Nicht immer Schadensersatz für unwirksame Kündigung	197
AG Koblenz, 25.1.2024 - 142 C 1732/23 - Mietvertrag über Wohnung mit Stellplatz; keine gesonderte Mieterhöhung	199
AG Köln, 11.12.2023 - 203 C 73/23 - Keine erneute Erhöhung der Heizkostenvorschüsse wegen gestiegener Energiekosten	199
LG Frankfurt/Main, 22.11.2023 - 2-13 T 584/23 - Wohnungseigentümer als Nebenintervenient in einer Beschlussklage der GdWE	199

Dieses Heft enthält als Beilage das **Stichwortverzeichnis 2023**.

Kostenfreie Fachtagung von Haus & Grund Berlin

Hausmeister und Haustechniker – aber auch Eigentümer als Energiemanager und Multiplikatoren

Hausmeister und Techniker spielen eine wichtige Rolle, wenn es um das Energiesparen in Gebäuden geht. Aber auch die Eigentümer selbst sind gefragt. Ohne große Investitionen können sachkundige Hausmeister, Techniker und Eigentümer den Energieverbrauch eines Gebäudes um bis zu 15 % vermindern. Sie kennen die Gebäude und Nutzer am besten und haben den benötigten Einfluss, um aktiv Energie einzusparen. Dazu müssen sie in der Lage sein, die Anlagen effizient zu bedienen und diese an ständig veränderte Nutzungsbedingungen anzupassen. Aber auch kleine Maßnahmen wie z. B. die richtige Lüftung von Räumen sparen wertvolle Energie. Dieses Fachwissen gespickt mit vielen Praxisbeispielen erhalten Sie im Rahmen der Schulung.

Inhalte

- Die Rolle des Hausmeisters/Technikers bei der Energieeinsparung
- Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung... (EnSiMiMaV)
- Fehlerquellen an Heizungsanlagen erkennen
- Datenanalyse zeigt aktuellen Zustand und künftige Potentiale
- Praxishilfen zur energetischen Maßnahmenumsetzung
- Erörterung des Energieverbrauchs und der Energiekosten von Gebäuden
- Funktionsweise und Bedienung von Heizung und die Heizungsregelung
- Verdeutlichung des „Richtigen Lüftens“
- Stromeinsparungsmöglichkeiten (Warmwasserbereitung, energiesparende Beleuchtung)
- Konfliktfreier Umgang mit Nutzern

Damit Sie sicher teilnehmen können, bietet Ihnen Haus & Grund Berlin vier Termine zur Auswahl an. Jeweils vormittags findet die Fachtagung in den Räumen von Haus & Grund Berlin, nachmittags online über Zoom statt. Die Teilnahme ist kostenlos.

Verfügbare Termine

- 13. März, 9.00 - 12.30 Uhr (Geschäftsstelle Haus&Grund Berlin)
- 13. März, 13.30 - 17.00 Uhr (online)
- 14. März, 9.00 - 12.30 Uhr (Geschäftsstelle Haus&Grund Berlin)
- 14. März, 13.30 - 17.00 Uhr (online)

Anmeldung online unter: <https://haus-und-grund-berlin.de/fachtagung/fachtagung-anmeldung/>

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

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



Christ & Co.
Hausverwaltung

WIR KAUFEN IHRE HAUSVERWALTUNG!
Sprechen Sie uns gerne an.

Walter-Benjamin-Platz 3 in 10629 Berlin
Tel.: (030) 89 52 88-93 / Fax: (030) 89 52 88-12
zentrale@christ-co.com / www.christ-co.com