Kommentar

Klabe. Aller guten Dinge sind drei 201

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 204

Rechtsprechung kompakt 205

Namen und Nachrichten 206

Rubriken

Aktuelle Daten 208

Leserbriefe 228

Impressum 232

Stellenmarkt 236

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 248

Hausverwalter und Makler U 19

Hintergrund

Die Eckpunkte zum neuen Gebäudemodernisierungsgesetz: Habecks Heizungsgesetz wird abgeschafft 209

Trendwende oder nur ein Strohfeuer? 10,8 % mehr Baugenehmigungen für Wohnungen 211

Erster Stromspiegel für Haushalte mit Photovoltaikanlage: Vergleichswerte auf Basis realer Verbrauchsdaten 212

Studie zum Ferienwohnungsmarkt Berlin: Nur 6.000 Ferienwohnungen – oder doch mehr? 213

Zweckentfremdung in Kreuzberg: Festgesetzte Bußgelder nur zum Teil eingetrieben 213

Fragen und Antworten

Heckenrückschnitt: Gibt es eine Frist dafür? 214

Modernisierungskosten: Im Mietvertrag ausweisen? 214

Wärmepumpen-Umlage: Antrag auf Rückzahlung stellen? 214

Heizungsüberprüfung: Bin ich dazu verpflichtet? 214

Recht kurz kommentiert

Bundesverfassungsgericht macht die Tür für weitere Verlängerungen auf: Mietpreisbremse ist weiterhin verfassungskonform und angeblich zur Problemlösung geeignet 215

Schadensersatz nach Umzug: Kein Anspruch bei geringerer Miete durch Mietpreisbremse 216

Als Verweis auf eine wirksame Regelung im Mietvertrag ausgelegt: Im Mietaufhebungsvertrag stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses abbedungen 217

Kündigung durch Einwurf-Einschreiben: Kein Beweis für Zugang 218

Bußgeld wegen unerlaubter Vermietung als Ferienwohnung: Eine Verurteilung erfordert präzise Abklärung einer möglicherweise erlaubten Nutzung 218

Gemeinschaftsvermietung: Keine Neuregelung der Verwaltung nach Trennung 219

„Dach-und-Fach"-Klausel im Gewerbemietvertrag: Kein Vorschussanspruch des Mieters wegen großer Innenputzschäden 219

Untermieter kann sich auch nicht auf Härtegründe berufen: Berufung auf fehlende Kündigung des Vertrags durch die unbekannten Erben war treuwidrig 220

Wohnungseigentum

Lokalisierung und Beendigung eines Wassereintritts als Notmaßnahme: Pflicht des Sondereigentümers, das Betreten seiner vermieteten Wohnung zu dulden 221

Von den Schwierigkeiten im Umgang mit den verschiedenen Streitwertarten: Abrechnungsbeschluss – BGH positioniert sich zur Beschwer der Beschlussersetzungsklage! 222

Umfang der Erstherstellungspflicht der Gemeinschaft: Wenn der Bau einer Wohnungseigentumsanlage stecken bleibt – So kann es weitergehen 223

Recht und Praxis

Überblick über die wesentlichen geplanten Gesetzesänderungen/Teil I: Das einfache Bauen soll nun auch nach Berlin kommen 224

Steuern

Beck. Erhaltungsaufwendungen, Anschaffungskosten, Herstellungskosten: Neues BMF-Schreiben zur Abgrenzung und zum anschaffungsnahen Aufwand 226

Grundsteuer landet in Karlsruhe: Verbände zweifeln an Bodenrichtwerten und fiktiven Mieten 228

Bauen und Modernisieren

Schulz. Serie: Typische Baufehler und ihre Ursachen (318): Hauseingangstreppen 229

Link. Was Vermieter wissen und beachten müssen! Unterschätztes Problem: Statik bei Balkonkraftwerken 232

Haus & Grund-Vereine 234

MRS Montage Reparatur und Service GmbH

Heizung • Sanitär • Kundendienst

Planung – Ausführung – Wartung

Fuggerstraße 17 - 10777 Berlin - Tel.: 030 787 97 40 - Fax 030 787 97 418 - info@mrs-berlin.de - www.mrs-berlin.de

Rechtsprechung

BVerfG, 8.1.2026 - 1 BvR 183/25 - 237
Sogenannte Mietpreisbremse nach wie vor verfassungskonform

BGH, 21.1.2026 - XII ZB 142/25 - 241
Anspruch auf Änderung der Verwaltungs- und Nutzungsregelungen an Immobilie im jeweils hälftigen Eigentum von Ehegatten

KG, 17.12.2025 - 3 ORbs 223/25 - 242
Erforderliche Feststellungen im Urteil bei Verstoß gegen § 2 ZwVbG Berlin

LG Berlin II, 13. 2.2026 - 63 S 205/25 - 243
Abbedingung von § 545 BGB in einem Mietaufhebungsvertrag

LG Berlin II, 11.2.2026 - 64 S 65/25 - 244
Zur Frage, ob der Erbe eines verstorbenen Mieters das Mietverhältnis nach § 564 BGB allein kündigen kann, also ohne Mitwirkung der weiteren Mitmieter

AG Mitte, 28.1.2026 - 7 C 228/24 - 246
Schadensersatz bei vorgetäuschtem Eigenbedarf

BGH, 29.1.2026 - V ZB 39/25 - 249
Beschwer bei Ersetzung eines Abrechnungsbeschlusses

AG Mitte, 4.12.2025 - 22 C 5056/25 EVWEG - 250
Betretung des Sondereigentums zur Lokalisierung eines Wassereintritts

Seminar im März

Crashkurs: Betriebskostenabrechnung

18. März 2026 – 9.00 bis 13.00 Uhr, Berlin

Andreas Kuperion und **RA Matthias Vogt**

Die Abrechnung soll es dem fachunkundigen Mieter ermöglichen, die Höhe und Verteilung der Kosten nachvollziehen zu können. Dem Vermieter fällt die Aufgabe zu, teilweise hochkomplexe Zusammenhänge zu entwirren und auf wenigen Seiten übersichtlich darzustellen. Wie man dabei strukturiert vorgeht, erklären ein erfahrener Praktiker und ein gestandener Mietrechtsanwalt praxisorientiert und mit Zeit für Besonderheiten und Neuerungen der vergangenen Jahre.

Inhalt

- Der Betriebskostenbegriff
- Betriebskostenvereinbarung
- Notwendige Vorarbeiten
- Die Betriebskostenabrechnung
- Fehlgeschlagene Abrechnungen
- Anpassen von Vorauszahlungen

Weitere Informationen unter
www.fachseminare.de

Liebe Kunden, Abonnenten und Leser!

Bitte denken Sie bei der Bezahlung unserer Abonnementrechnung 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.

Die Informationsseiten **RDM kompakt** finden Sie
- in der Print-Ausgabe in der Mitte und
- in der digitalen Ausgabe am Ende des Heftes.