

Kommentar

Otremba. Kleine Wohnungen 253

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 256
 Rechtsprechung kompakt 257

Namen und Nachrichten

258

Rubriken

Aktuelle Daten 260
 Impressum 280
 Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 304
 Hausverwalter und Makler U 23

Hintergrund

BBU-Marktmonitor 2023: Eine stärkere Dynamisierung der Mieten gefordert – Bauen kostet 261
 Letzter Aufruf: Kabel-TV-Umlage umstellen! 262
 Telekommunikationsgesetz: Wegfall der Umlage und künftige Versorgung der Nutzer mit Medien 262
 Kongress in Berlin: Immobilienwirtschaft trifft Glasfaser 263
 IBB-Wohnungsmarktbericht 2023: Angebotsmieten steigen in Berlin 2023 weiter 264
 Berliner Büromarkt: Krisenbewältigung durch Umbau in Wohnraum? 264

Fragen und Antworten

Verbilligte Vermietung: Unterer Spannenwert anzusetzen? 266
 Grundsteuermessbescheid: Einspruch einlegen? 266
 Indexmieterhöhungen: Bei Neuvermietung die Vormiete? 267
 Grundsteuer-Einspruch: Auch gegen Messbescheid? 267
 Teilgewerblich mit Umsatzsteuer: Geht das? 268

Recht kurz kommentiert

Erstmaliger Einbau einer zeitgemäßen Elektroanlage ist eine Modernisierung: Erstvermietung nach umfassender Modernisierung und die Mietpreisbremse – Wer muss was darlegen? 269
 Erhebliche Beeinträchtigung durch Baulärm auf Nachbargrundstück – zwei Kammern, zwei Meinungen: Keine Mietminderung bei Duldungspflicht des Vermieters 271
 Mietminderung unabhängig von Abwehransprüchen 271
 Minderungsrecht bleibt trotzdem erhalten: Vom Mieter fahrlässig verursachter und von Vermieters Versicherung gedeckter Brandschaden 272
 Hausverkauf mit undichter überdachter Terrasse: Haftung bei arglistig verschwiegenem Mangel 273
 Haftung für Datenschutz Verstöße: Bußgeld ist auch gegenüber juristischen Personen zulässig 273
Kümmel. Vorlage notarieller Kaufverträge erforderlich: Anspruch auf Umwandlungsgenehmigung bei Veräußerung an zwei Drittel der Mieter 274
 Milieuschutzgebiete: Genehmigung für den Aufzugsanbau zu erteilen 275
Wenderoth. Das Urteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 28. September 2023: Keine Ferienwohnungen in Wohngebieten? 276

Wohnungseigentum

Außenaufzugseinbau in ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude: Zulässigkeit von baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums zur Barrierereduzierung (1) 278
 Anbau einer Rampe und Aufschüttung einer Terrasse: Zulässigkeit von baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums zur Barrierereduzierung (2) 279

Bauen und Modernisieren

Schulz. Serie: Typische Baufehler und ihre Ursachen (304): Erker 280

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-lobl.de - www.walter-lobl.de

Rechtsprechung

BGH, 27.10.2023 - V ZR 43/23 - Arglistiges Verschweigen von wiederholtem Regenwassereintritt bei Grundstücksverkauf	281
KG, 22.1.2024 - 3 Ws 250/21, 161 AR 84/21 - Bußgeldrechtliche Verbandshaftung nach der DSGVO	282
LG Berlin, 5.12.2023 - 67 S 178/23 - Mietminderung bei Baulärm	284
LG Berlin II, 8.2.2024 - 64 S 319/21 - Mietminderung nur bei wesentlichen Beeinträchtigungen nach § 906 BGB	286
LG Berlin, 13.12.2023 - 64 S 210/21 - Erstvermietung nach umfassender Modernisierung	288
LG Würzburg, 27.3.2023 - 44 S 119/23 - Minderungsrecht des Mieters bei leicht fahrlässiger Verursachung eines Brandschadens mit Deckung der Versicherung des Vermieters	289
BGH, 9.2.2024 - V ZR 244/22 - Zulässigkeit von baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums zur Barrierereduzierung	290
BGH, 9.2.2024 - V ZR 33/23 - Umgestaltung durch bauliche Maßnahme zur Barrierereduzierung	295
OVG Berlin-Brandenburg, 28.9.2023 - OVG 5 B 5/22 - Unzulässiger Betrieb von Ferienwohnungen im Wohngebiet	297
VG Berlin, 7.9.2023 - VG 13 K 368/22 - Erteilung einer Umwandlungsgenehmigung in Wohnungseigentum	302
VG Berlin, 25.5.2023 - VG 19 K 61/21 - Genehmigung für den Anbau einer Aufzugsanlage	306

Bitte beachten!

Noch einmal unser Vorschlag, dass Sie sich unsere **Rechnungen per eMail** senden lassen. Das spart nicht nur Zeit und Geld, sondern vor allem Papier und Kapazitäten bei der Post.

Auch das **Digital-Abonnement** ist eine Möglichkeit, diese Einsparungen umzusetzen. Und Sie können das Heft ungefähr eine Woche früher lesen, als die gedruckte Ausgabe bei Ihnen ankommt.

Pro Digital-Abonnement können 3 Personen die Hefte auf Computer, Tablet oder Handy lesen.

Zur Zeit nutzen bereits **über 910 Abonnenten** die Möglichkeit, sich das Heft digital anzuschauen.

Beides können Sie problemlos auf den Weg bringen. Rufen Sie uns einfach an: 030/414769-0

Und wenn Sie bei dem gedruckten Exemplar beißen wollen, beachten Sie bitte Folgendes:

Bei **Nachsendeaufträgen**, die Sie der Deutschen Post erteilen, sendet die Post keine Zeitschriften nach. Sie werden einfach vernichtet. Im günstigsten Fall (der ist leider eher selten) teilt uns die Post mit, dass ein Abonnent verzogen ist, und nennt auch gleich die neue Anschrift. Überwiegend wird uns jedoch nur mitgeteilt, dass der Empfänger unter der angegebenen Anschrift nicht zu ermitteln ist. Verfügen wir dann weder über Telefonnummer noch eMail-Adresse, können wir nichts machen – noch nicht mal das Abonnement gutschreiben. Die nicht zustellfähigen Hefte werden aufgrund unserer Vereinbarung mit der Post auch nicht zurückgesendet, sie werden vernichtet. Wenn Sie sich also nach einem Umzug erst nach Monaten bei uns melden und reklamieren, keine Hefte mehr bekommen zu haben, können wir unter Umständen nicht mal mehr nachliefern, denn unsere Lagerkapazitäten sind begrenzt. Das betrifft selbstverständlich auch zeitlich begrenzte Nachsendeaufträge.

Um die reibungslose Zustellung Ihres Abonnements zu gewährleisten, ist also jedwede Art der Adressänderung dem Verlag unverzüglich mitzuteilen. Wir haben einen Vorlauf von ca. 7 Werktagen für die Änderungsmitteilung, d. h. erst danach kann eine andere Anschrift berücksichtigt werden.

Ihr Grundeigentum-Verlag

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

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

Wir erhalten Werte.



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