Kommentar

Blümmel. Da geht ja vielleicht doch einmal etwas 317

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 320
Rechtsprechung kompakt 321

Namen und Nachrichten

322

Rubriken

Aktuelle Daten 325
Impressum U 27
Stellenmarkt 351-352
Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 364
Hausverwalter und Makler U 27

Hintergrund

Ohne ein positives Investitionsklima hat der Wohnungsbestand keine Zukunft: Klimaschutz versus Berliner Restriktionen 326
Machen Sie Ihre Mieter darauf aufmerksam! Bereits kleine Verhaltensänderungen können in der Summe große Energieeinsparungen bewirken 330

Fragen und Antworten

331

29 Fragen zur Grundsteuer

Wer muss die Erklärung abgeben? ● Erklärung durch nicht eingetragenen Erben? ● Erklärung unaufgefordert abgeben? ● ELSTER-Zugang des Verwalters nutzbar? ● ELSTER oder Steuerberater? ● Eigentümer im Ausland: Übermittlung auch per eMail? ● Erbengemeinschaften ● Bodenrichtwerte: Mit oder ohne Anpassung? ● Gebäude auf fremdem Grund ● Selbst bewohntes Mehrfamilienhaus ● Sachverständigengutachten notwendig? ● Unterschiedliches Alter von Bauteilen ● Eigentumswohnungen: Zählt die Terrasse zur Wohnfläche? ● Vor- und Nacheigentümer: Wer muss die Erklärung abgeben? ● Wochenendbungalows ohne Miete ● Hauswirtschaftsräume einrechnen? ● Datev und andere: Was halten Sie davon? ● Gemeinschaftsflächen ● Bewertung oder Angaben: Ist beides einzugeben? ● Dreifamilienhaus ● Reihenhäuser ● Milieuschutz: Relevant oder nicht? ● Wann startet ELSTER? ● Ländermodelle: Kommen dazu noch Beiträge? ● Erklärung einmalig oder regelmäßig? ● Baualter bei Aufstockung ● Umwandlungsobjekt ● Gemischt genutztes Einfamilienhaus ● Grundsteuer bei Eigentumswohnungen: Wie bei vertauschten Flächen?

Recht kurz kommentiert

Verbrauchsabhängige und verbrauchsunabhängige Kosten: Ist dem Vermieter ein „Aufbohren" möglich? 336
Kürzungsrecht bei Heizkosten: Keine rechnerische Aufteilung bei fehlendem Wärmemengenzähler 336
Nicht immer Anspruch auf Herstellung eines überdurchschnittlichen Standards
Einschränkung von „Luxus-Modernisierungen" durch Regelung im Grundstückskaufvertrag 337
Hallentennis birgt Gefahren: Schadensersatz wg. Zerstörung einer Glasaußenwand 338
Straßenreinigung für Privatstraßen: Auch Berlin ist Schuldner der Stadtreinigung (BSR) 338
Haltung eines Boxers in einer 38 m² großen 1-Zimmer-Wohnung: Anspruch auf Hundehaltung besteht auch in einem Mini-Appartement – Tageslicht ist aber Bedingung 339
Anforderungen an die Substantiierungspflicht oder „Butter bei die Fische"! Anspruch auf Prozesskostenhilfe bei Widerspruch gegen die Kündigung aufgrund sozialer Härte 340

Wohnungseigentum

Nach der Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes: Der neue Verwalter ist jetzt für die Erstellung der Jahresabrechnung zuständig, nicht mehr der alte 341
Klartext in der Einladung: Von Legionellen befallen – Nennung von Wohnungen und Eigentümernamen 341
WEG-Eigentümerversammlung: Streit um Einberufung in verwalterloser WEG 342

Recht und Praxis

Lammel. Mit produktskalierten elektronischen Heizkostenverteilern doch möglich! Verlangt die HeizKV mit der Verpflichtung zur Angabe des Verbrauchs in kWh eine unmögliche Leistung? 343
Haaß. Baulandmobilisierungsgesetz ermöglicht Abweichungen von Bebauungsplänen: Erleichterte Befreiungen in Gebieten mit „angespanntem Wohnungsmarkt" 344

Steuern

Beck. Grunderwerbsteuer: Aufteilung des Kaufpreises und noch mehr Gestaltungshinweise zur Steuerersparnis 349

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

BGH, 12.1.2022 - VIII ZR 151/20 - 353
Wärmemengenzähler bei verbundener Anlage

BGH, 2.2.2022 - XII ZR 46/21 - 354
Schäden an der Mietsache aufgrund von Obliegenheitsverletzungen

BGH, 8.3.2022 - VIII ZR 182/21 - 356
Prozesskostenhilfe bei Widerspruch wg. sozialer Härte gegen Kündigung

KG, 23.11.2021 - 9 U 1093/20 - 357
Straßenreinigungsentgelt für Privatstraßen des öffentlichen Verkehrs

LG Berlin, 14.1.2022 - 60 O 176/20 - 360
Nebenkostenvereinbarung in einem Franchisevertrag

LG Berlin, 21.12.2021 - 63 S 94/20 - 361
Modernisierung in denkmalgeschützter Wohnanlage

AG Köln, 7.7.2021 - 210 C 208/20 - 363
Haltung eines Boxers in einer 38 m² großen 1-Zimmer-Wohnung

OLG München, 27.10.2021 - 20 U 7051/20 - 365
Nennung der von Legionellen befallenen Wohnung und Name des Eigentümers in der Einladung zur Eigentümerversammlung

LG Frankfurt/Main, 24.2.2022 - 2-13 T 85/21 - 367
Kompetenzüberschreitung durch einen Eigentümer in der verwalterlosen Gemeinschaft; Einberufung der Eigentümerversammlung

AG Kassel, 11.11.2021 - 800 C 1850/21 - 368
Neuer Verwalter zuständig für die Jahresabrechnung

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

Aprilscherz!

Rückbau im Milieuschutz

Das Land Berlin strebt im Rahmen einer Bundesratsinitiative eine erneute Änderung des Baugesetzbuches an. Ziel ist es, Mietsteigerungen in Milieuschutzgebieten durch bereits (vor Inkrafttreten der sozialen Erhaltungssatzung) erfolgte Luxusmodernisierungen rückgängig zu machen und damit die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Nachdem die Deckelung der Mieten auf Landesebene vor dem Bundesverwaltungsgericht gescheitert ist, soll dies nun über einen Zusatz im BauGB geschehen. Nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB sollen folgende Sätze eingeschoben werden:

> „In den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 werden die Landesregierungen ermächtigt, den Rückbau auf einen Standard zu verlangen, der dem zeitgemäßen Durchschnitt entspricht. In diesen Fällen sind die Nettokaltmieten um einen Betrag zu verringern, welcher der möglichen Modernisierungsmieterhöhung vom zurückgebauten auf den ursprünglichen Zustand entspricht."

Damit könnten die Bezirksämter in Milieuschutzgebieten künftig die Herstellung einer „Durchschnittswohnung" verlangen, wenn der derzeitige Zustand darüber hinausgeht. So könnte etwa die Wiederherstellung einer vor Jahren ersetzten Rabitzwand verlangt werden, mit der ein Schlauchbad verbreitert wurde, oder die Entfernung von hochwertigen Bodenbelägen wie Stäbchenparkett oder Natursteinfliesen. Nicht vom Gesetzentwurf gedeckt wäre allerdings die erneute Trennung bereits zusammengelegter Wohnungen oder die Rückumwandlung von Wohnungseigentum.

Noch unklar ist, wie mit der neuen umgekehrten Modernisierungsmieterhöhung („Schlichtwohnungsabschlag") umzugehen ist, da die Höhe der klassischen Modernisierungsumlage aus § 559 BGB nicht vom Anfangs- und Endzustand der Wohnung, sondern von den tatsächlich aufgewendeten Kosten abhängt. Sollten tatsächlich erfolgte Modernisierungen rückgängig gemacht werden, deren Kosten somit bekannt sind, ist offen, ob für Maßnahmen, die vor 2019 durchgeführt wurden, von jährlich 11 % oder, wie derzeit, 8 % auszugehen ist (BR-Drs. 0104/22 vom 1. April 2022).

Angestoßen wurde das Vorhaben von der Gesetzesinitiative „ALLES GESchENKT", deren Vorsitzender Leopold Irpa sich zur Bundesratsinitiative wie folgt äußerte:

> „Wir begrüßen es, dass durch die neue Rückbaupflicht auch die bereits erfolgte Gentrifizierung unserer Innenstädte erfolgreich bekämpft wird."

Bislang, so L. Irpa, erhielten der sprichwörtliche Polizist und die Krankenschwester zwar regelmäßig Zuspruch von Ärzten, Anwälten, Programmierern etc., wenn sie ihr Leid über die hohen Mieten in Szenekiezen klagten. Aber es sei genau diese Gruppe, die für die Mietentwicklung verantwortlich sei. Nun müssten auf Lippenbekenntnisse auch Taten folgen: „Entweder sie schränken sich ein oder sie ziehen nach Dahlem!"