

Kommentar

P. Blümmel. Viel Rechnerei für wenig Geld 309

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 312
 Rechtsprechung kompakt 313

Namen und Nachrichten 314

Rubriken

Aktuelle Daten 317
 Impressum 344
 Stellenmarkt 344
 Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 356
 Hausverwalter und Makler U 27

Hintergrund

ENERGIETAGE 2024: Leitveranstaltung zu Lösungen für die Energiewende in Deutschland 319
 Gigabitmonitor Berlin: 1/3 Glasfaserabdeckung 319
 Haus & Grund nimmt im Bundestag Stellung zu Elementarschadenversicherern: Im Prinzip sind alle dafür – aber nicht für die Einführung einer Pflicht 320
 Wie können Eigentümer ihr Haus vor Hochwasser und Sturm schützen? Zunahme von Elementarschäden 322
 Bundesregierung beschließt Gesetzentwurf zur Missbrauchsbekämpfung: Ersteigerung von „Schrottimmobilien“ 322

Fragen und Antworten

Verwalter liefert nur Tischvorlagen: Wie schützt man sich dagegen? 324
 Eintragung einer Baulast: Reicht WEG-Mehrheitsbeschluss? 324
 Kündigung zum Monatsersten: Noch für einen Tag Miete verlangen? 324
 Verwaltungsrat zurückgetreten: Neuwahlen sinnvoll? 325
 Mietaufhebungsvertrag angeboten: Annehmen oder nicht? 325
 Betrieb von Heizkaminen: Nachrüstung erforderlich? 325
 Holzpflege für Terrassendielen: Auf Mieter umlegbar oder nicht? 326
 Unnütze Maklerprovision: Dem Nachmieter „aufbrummen“? 326
 Abnahme Gemeinschaftseigentum: Nicht alle dabei – Wirksam oder nicht? 328

Recht kurz kommentiert

Es kommt auf den aktuellen und nicht den früheren Zustand an: Teilkündigung von Neben-/Abstellräumen zur Schaffung von neuem Mietwohnungsraum 329
 Störung des Hausfriedens: Fristlose Kündigung nach Prostitutionsausübung 330
 OVG-Urteil zur Zweckentfremdung: Touristische Nutzung von Nachbarwohnungen im Allgemeinen Wohngebiet als Mangel der Mietsache 330
 Unwirksame Schönheitsreparaturklausel: Das Vorliegen der Renovierungsbedürftigkeit bei Vertragsbeginn muss der Mieter beweisen 331
 Schönheitsreparaturklausel nach Gesetzestext: Unklar und damit unwirksam? 332
 Kommentar: Überprüfen Sie Ihre Deutschkenntnisse! 332
 Frau Holle in der GdWE: Wäschelüften ist erlaubt – jedenfalls in der Regel 333
 Parken auf fremden Parkplätzen: Nicht immer Anspruch auf vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten 333
 Leben und Gesundheit vor Eigentum: Zwangsräumung gegen eine demente Mieterin ausgesetzt 334
 Fahrlässiges Verhalten des Mieters angenommen: Brandrisiko beim Aufladen von Lithium-Ionen-Akkus 334

Wohnungseigentum

Werkvertrag zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums: Das kann teuer werden – Der WEG-Verwalter haftet für die Bauüberwachung wie ein Bauherr 335
 Beschlüsse in der Corona-Pandemie: Bevollmächtigter Verwalter statt einer Eigentümerversammlung 336
Hansen. Ohne Genehmigung von Wohnungseigentümern angebaute Sonnenkollektoren: Rückbauanspruch der Gemeinschaft kann nach Treu und Glauben ausgeschlossen sein 338

Recht und Praxis

Viel Arbeit für wenig Geld: Die Aufteilung der CO₂-Kosten – Schritt für Schritt 340
Kerner. Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG): Gesetzgeber bessert bei der Grunderwerbsteuer nach 341

Steuern

Länder mit Grundsteuer-Bundesmodell: Neue Meldepflichten bei wertrelevanter Änderung 342
Beck. Steuerfreie Wohnraumvermietung: Kein USt-Abzug für die Kosten einer neuen Heizungsanlage 342

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, 26.2.2024 - 2 BvR 51/24 - Vollstreckungsschutz gegen Zwangsräumung	345
BGH, 30.1.2024 - VIII ZB 43/23 - Darlegungs- und Beweislast für unrenoviert oder renoviert übergebene Wohnung trägt der Mieter	345
KG, 11.1.2024 - 8 U 24/22 - Gewerbemietnerhaftung für Brandschaden durch Akkulation	347
LG Berlin II, 13.2.2024 - 67 S 250/23 - Mietminderung bei touristischer Nutzung von Nachbarwohnungen	349
LG Berlin, 13.6.2023 - 67 S 88/23 - Unwirksame Schönheitsreparaturklausel	350
LG Karlsruhe, 4.12.2023 - 11 S 85/21 - Wäschelüften in der GdWE-Anlage	350
AG Halle, 9.1.2024 - 97 C 607/23 - Fristlose Kündigung bei Prostitutionsausübung in der Mietwohnung	351
AG Wedding, 12.3.2024 - 16 C 298/23 - Teilkündigung von Nebenräumen (hier: Abstellraum) zur Schaffung von neuem Mietwohnungsraum	351
AG Trier, 7.2.2024 - 7 C 290/23 - Nicht immer Ersatz für vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten	352
BGH, 26.1.2024 - V ZR 162/22 - Verwalterhaftung für Bauüberwachung	353
BGH, 8.3.2024 - V ZR 80/23 - Beschlussfassung durch allein ermächtigten Verwalter während der Corona-Pandemie ist nicht nichtig; Versammlung ohne Teilnahmemöglichkeit aller Eigentümer	357
LG Berlin II, 16.1.2024 - 85 S 11/23 WEG - Rückbau eines ungenehmigten „Balkonkraftwerks“	360

Ende der Kabelumlage ab 1. Juli 2024

Ab dem 1. Juli 2024 sind Vermieter in der Regel nicht mehr berechtigt, die sog. Kabelgebühren als Betriebskosten auf die Mieter umzulegen. Wir haben darüber in den vergangenen zwei Jahren häufig berichtet – zuletzt in GE 2024 [6] 262 f. und GE 2024 [4] 177 f.

Im Zusammenhang mit den Änderungen bei den Kabelgebühren erreichen uns zahlreiche Anfragen nach Formularen für die Umstellung. Das Problem dabei ist, dass die Variationsmöglichkeiten dermaßen vielfältig und aufgrund der jeweiligen Vertragssituation individuell unterschiedlich sind, dass sie sich nicht in ein Formular pressen lassen. Wir wollen dennoch bis etwa Mitte April unseren Lesern diverse Materialien für die Umsetzung zur Verfügung stellen. Im Grundsatz gibt es folgende Handlungsmöglichkeiten für Vermieter:

1. Mieter versorgen sich selbst

Der Vermieter kann einen vor dem 1. Dezember 2021 geschlossenen Kabelvertrag frühestens mit Wirkung ab dem 1. Juli 2024 ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Ausnahme: Die Parteien haben für diesen Fall anderes vereinbart (§ 230 Abs. 5 TKG). Es ist also der Kabelvertrag auf entsprechende Vereinbarungen zu prüfen.

Ist eine Kündigung möglich, kann dem Mieter mitgeteilt werden, dass der Mieter selbst einen Einzelnutzungsvertrag mit einem TV-Anbieter abschließen muss, um die vorhandene Hausverteilung weiter zu nutzen.

2. Der Vermieter liefert weiterhin das Kabel-TV-Signal gegen Entgelt

In diesem Fall müssen Mieter und Vermieter einen Zusatzvertrag abschließen, wonach der Vermieter weiterhin das Signal gegen Entgelt liefert. Der Vertrag darf eine anfängliche Laufzeit von zwei Jahren nicht überschreiten und muss für den Mieter kündbar sein; bei stillschweigender Verlängerung kann der Mieter monatlich kündigen.

Wie vorgehen?

Es bietet sich an, den Mieter vorher zu fragen, welche Variante er bevorzugt.

Um zu erfahren, welche Materialien der Grundeigentum-Verlag anbietet, besuchen Sie unsere Webseite (www.grundeigentum-verlag.de).

Die Informationsseiten **RDM kompakt** finden Sie

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

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!

Überzeugen Sie sich von unserer Leistungsfähigkeit. Wir besprechen gern Ihre Wünsche für eine seriöse Haus- und Grundbesitzverwaltung.

Eberhard u. Gabriele Rick u. Thomas Schlaak (Mitte)

RDM

KNESEBECKSTRASSE 30 - 10623 BERLIN - TEL. 030-88 57 37-0 - FAX 88 57 37 99
info@walter-loll.de - www.walter-loll.de

IMMOBILIEN
WALTER LOLL
70 Jahre
ohne
HAUSVERWALTUNGEN