

Kommentar

Blümmel. Auf dem Altar der neuen „Nationalen Sicherheit“ 369

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 372
 Rechtsprechung kompakt 373

Namen und Nachrichten

374

Rubriken

Aktuelle Daten 377
 Impressum 404
 Stellenmarkt 404
 Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 417
 Hausverwalter und Makler U 31

Hintergrund

IBB-Wohnungsmarktbericht 2021: Einkommen steigen stärker als Wohnungsmieten 379
 Bundesrat fordert bessere Bekämpfung von „Mietwucher“ – Bundesregierung hat Bedenken 382
 Wunschliste im „Osterpaket“: Radikaler Fokus auf Erneuerbaren Energien 382

Fragen und Antworten

383

Neue HeizkostenV: Informationspflicht sofort? ● Smart-Meter-Gateway ab wann? ● Was bei verfrühtem Einbau? ● Alles ignorieren? ● Kann der Mieter das nicht selbst? ● Informieren über die Informationen? ● Informationen pro Nutzer? ● Heizung ja, WW nein – und nun? ● Verbrauch oder auch Kosten? ● Was ist mit Offline-Mietern? ● Voraussetzungen für Gateway ● Was gilt im WEG? ● Wen muss der Verwalter informieren? ● Wörtliche Auslegung? ● Was ist mit einem Mieterwechsel? ● Umrechnung erlaubt? ● Wer zahlt ggf. das Bußgeld? ● Und wenn der Messdienst nicht will? ● Erwähnung der HeizkostenV? ● Was ist mit Einzelmietern? ● Kann der Mieter verzichten? ● Besser per Post? ● Und Gasetagenheizungen? ● Auch für Selbstabrechner? ● Wie häufig ablesen? ● Auch bei Umrüstung auf Funk? ● Sind Heizkosten zu begrenzen? ● Was sind fernablesbare Geräte? ● Infos auch bei Verdunstem? ● Kilowatt oder nicht Kilowatt? ● Warmwasserverbrauch ausweisen? ● Wie bei Heizkörpern ohne HKV? ● Kürzungsrecht erst ab 2027? ● Messen die Funkgeräte in kWh?
Datenschutz: Mieter wollen kein Heizprofil ● (Wie) darf ich das überhaupt? ● Weitergabe von Kontaktdaten ● Datenschutz richtig umsetzen

Recht kurz kommentiert

Vertragsgestaltung bei Veräußerung umgewandelter Mietwohnungen: Unzulässige Kaufpreiserhöhung für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Mieter 389
 Beschwerde über andere Mieter und die Verletzung des Datenschutzes: Muss der Vermieter den Hinweisgeber offenbaren? 390
 LG Berlin [ZK 67] legt sich erneut mit dem Bundesgerichtshof an: Keine quotale Abgeltung für Schönheitsreparaturen 391
 Befürchtung wegen Gesundheitsgefahr entfällt erst nach nachvollziehbarer Entwarnung: 10 % Mietminderung wegen Legionellenbefalls 392
 Feuchtigkeitsflecken und muffiger Geruch: Minderung ja, jahrelange Zurückbehaltung nein 392
 Euro contra Rial: Fehlgeschlagene Aufrechnung und Zurückbehaltung 392

Wohnungseigentum

Störungsbeseitigungsansprüche: Zuständigkeit des einzelnen Sondereigentümers oder nur der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer? 393
 Jahresabrechnungsbeschluss: Streitwert der Beschlussanfechtung 395
 Jahresabrechnung: Anfechtung einzelner Nachzahlungsbeträge 396
 Ersatzansprüche im Wohnungseigentum: Geschäftsführung ohne Auftrag 396

Recht und Praxis

Zerull. Fragen & Antworten zum Datenschutz (Teil 1): Ausgewählte Prozesse der Wohnungswirtschaft 397

Energie

Kissel. Aufrechterhaltung einer bestimmten Beheizungsart und Wechsel zu einer anderen: Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Klimaschutz 400
 Ab 2024 soll jede neue Heizung mindestens 65 % erneuerbare Energien nutzen: Wie sollen wir künftig heizen? 401
 Im kommenden Jahr sind Vermieter im Schnitt mit rund 5,5 ct/Liter Heizöl dabei: So soll der CO₂-Preis ab 2023 zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt werden 403
 Heizkostenabrechnung in Echtzeit: Techem erweitert sein digitales Angebot 403

Die vollste Zufriedenheit unserer Kunden ist und bleibt oberstes Ziel im Hause WALTER LOLL
 Mit unserer Erfahrung aus 65 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 FIABCI

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

Immobilien
WALTER LOLL oHG
 since 1957
 Hausverwaltungen

Rechtsprechung

BGH, 23.2.2022 - VIII ZR 305/20 - Umgehung des Vorkaufsrechts durch unterschiedliche Preisgestaltung	405
BGH, 26.1.2022 - XII ZR 79/20 - Begründung eines Zurückbehaltungsrechts durch Aufrechnung ohne erforderliche Aufrechnungslage	408
BGH, 22.2.2022 - VI ZR 14/21 - Auskunftsanspruch zu Whistleblower-Mieter	408
LG Berlin, 15.3.2022 - 67 S 240/21 - Quotale Abgeltung noch nicht fälliger Schönheitsreparaturen	412
AG Wedding, 17.3.2022 - 13 C 335/21 - Mietminderung wg. Besorgnis der Gesundheitsgefahr durch Legionellen	413
AG Hamburg, 24.2.2022 - 48 C 242/20 - Zurückbehaltungsrecht über Jahre hinweg	414
BGH, 10.12.2021 - V ZR 32/21 - Ersatzanspruch aus GoA für eigenmächtigen Verwalter	415
BGH, 28.1.2022 - V ZR 86/21 - Unterlassungsverlangen der zweckwidrigen Nutzung nur durch den Verband; alleinige Prozessführungsbefugnis der Gemeinschaft	418
BGH, 28.1.2022 - V ZR 86/21 - Streitwertfestsetzung bei Abwehr-, Auskunfts- und Zutrittsrechtsklagen	421
LG Frankfurt/Main, 8.3.2022 - 2-09 S 45/21 - Jahresabrechnungsbeschluss; Bemessung des Streitwerts	421
AG Schöneberg, 9.3.2022 - 770 C 56/21 - Unzulässige Einzelbelastung führt zur Gesamtungültigerklärung der Jahresabrechnung	424

April, April!

Wegen der Corona-Pandemie haben wir in den letzten zwei Jahren – vorübergehend – auf einen Aprilscherz verzichtet. Doch die Welt steht nicht still und nach der Krise ist vor der Krise. Und besonders für diejenigen, die mit der Bewirtschaftung von Immobilien ihr Geld verdienen, scheint es – und das wird sich aufgrund der Weltlage in absehbarer Zukunft wohl auch nicht ändern, sondern verschärfen – nur noch schlechte Nachrichten zu geben. Beinahe täglich gibt es Vorschläge, Gesetzentwürfe, Entschlüsse, die auf weitere Regulierung, zusätzliche Bürokratie und Beschneidung von Eigentümerrechten abzielen. Wo, so fragt man sich, ist da ein Ende abzusehen?

In der Ausgabe 7, dem 1. April-Heft berichteten wir an dieser Stelle (GE 2022, 319) über eine von der Berliner Landesregierung geplante Rückbaupflicht von Wohnungen in Milieuschutzgebieten auf das Niveau einer Standardwohnung nebst Verringerung der Nettokaltmiete um einen Betrag, der der Modernisierungsmieterhöhung zwischen dem ursprünglichen Zustand und dem zurückzubauenden entspricht.

Endlich einmal eine gute Nachricht: Dieser Bericht war frei erfunden, allerdings auch mit einigen Hinweisen gespickt – Die Organisation „ALLES GESchENKT“ und ihren Vorsitzenden L. Irpa (rückwärts: aprl L.) gibt es natürlich nicht. Aber Aprilscherze funktionieren nur, wenn sich ihre Absurdität so dicht wie möglich am Denkbaren orientiert. Und das war dann auch so, der Aprilscherz ging, wie man das heute so nennt, „viral“ und führte im Netz zu mancher Aufgeregtheit.

Vor einiger Zeit schrieb ich hier im GRUNDEIGENTUM über das Phänomen der „Creeping Normality“ (GE 2020, 885). Der Mensch findet sich leicht mit kleineren Veränderungen ab, und wenn man diesen Prozess oft genug hintereinander wiederholt, erscheinen Dinge plötzlich vollkommen normal, die man drei Jahre zuvor noch für vollkommen verrückt gehalten hätte. Wenn Sie also zu denjenigen gehören, die auf unseren Scherz hereingefallen sind, dann fragen Sie sich bitte, ob Ihnen das vor drei, fünf oder zehn Jahren auch schon passiert wäre. Wenn Sie zu denjenigen gehören, für die der Scherz offensichtlich war, fragen Sie sich, wie Sie vor zehn Jahren auf die Meldung „Vermieter müssen künftig die Mieter über ihre Heizkostenverbräuche monatlich, auch im Hochsommer, informieren“ reagiert hätten.

Wir hoffen, dass Sie über unseren Aprilscherz etwas schmunzeln konnten. Noch ist er zum Glück nicht wahr.

Dr. Pascal Blümmel

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

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



Schornsteinsanierungs-Technik GmbH
Stellmacherweg 24 · 12351 Berlin

Schornsteinsanierung

Einsatzrohre und Abgasleitungen aus Edelstahl oder Kunststoff. Sagen Sie uns die Höhe Ihres Schornsteins, wir nennen Ihnen die Kosten für die Einbringung des Rohres.
Telefon 621 12 67 / 68 Fax 621 23 20