

## Kommentar

*Blümmel.* Realität betrachten 409

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 412

Rechtsprechung kompakt 413

## Namen und Nachrichten

414

## Rubriken

Aktuelle Daten 417

Impressum 444

Stellenmarkt 444

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 456

Hausverwalter und Makler U 35

## Hintergrund

Bundestag und Bundesrat verabschieden Solarpaket I Teil 2: Vereinfachungen für Balkonkraftwerke und schnellerer Netzanschluss für kleine Solaranlagen 419

Wohnungs- und Immobilienwirtschaft begrüßt Ziele gegen Wohnungslosigkeit: Nationaler Aktionsplan beschlossen – Eingriffe ins Mietrecht von den Verbänden allerdings abgelehnt 420

Rat verabschiedet Gebäudeeffizienzrichtlinie: Keine Mindestnormen für die Gesamtenergieeffizienz und auch kein einheitlicher EU-Energieausweis 421

## Fragen und Antworten

Vertretungsvollmacht in der GdWE: Darf die Verwaltung mich blockieren? 422

Nachbarschaftsrecht: Muss ich Kräne dulden? 422

Explodierende Lithium-Ionen-Batterien: Aufladen in der Wohnung zu dulden? 422

Überzogener Heizungsverbrauch: Wie mit dem Mieter umgehen? 423

Bauliche Änderungen in der GdWE: Sind solche Beschlüsse zulässig? 424

Die neue degressive AfA: Wann ist Inanspruchnahme möglich? 425

Halbteilungsgrundsatz: Gilt er auch für Erbbaurechte? 425

## Recht kurz kommentiert

Verletzung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit durch den Vermieter? Bezugnahme des Mieters auf den Berliner Betriebskostenspiegel 426

BGH mit Grundsatzentscheidung zum „Halbteilungsgrundsatz“: Makler müssen zur Provisionssicherung Auskunft über bedeutsame Umstände erteilen! 427

Konkrete Abwägung widerstreitender Interessen: Kündigung wg. Abriss und Neubebauung – Bessere Chancen durch Angebot von Ersatzwohnraum 429

Mieterkündigung im Einkaufszentrum: Umbau eines Geschosses in Büroräume 429

Vom Mieter nicht abgeholtes Einschreiben: Kein Zugang der Betriebskostenabrechnung 430

Fehlender Rücknahmewille: Entschädigung für die Nutzung nach Mietende 431

Schönheitsreparaturen, Reinigung, Untermietzuschlag: Alle Formulklauseln unwirksam 431

## Wohnungseigentum

Zulässigkeit von Beschlüssen zur Änderung der Kostentragung für Erhaltungsmaßnahmen: Kosten für ...

... Sanierung und Reparatur von Doppelparker (1) 432

... Austausch von defekten Dachflächenfenstern (2) 433

## Recht und Praxis

*Beuermann.* Fortsetzung des Mietverhältnisses auf bestimmte oder auf unbestimmte Zeit: Erfolgreicher Kündigungswiderspruch des Mieters – Ist eine erneute Kündigung erforderlich? 434

*Beuermann.* Die Risiken im elektronischen Verkehr mit den Mietern bleiben: Zugangsnachweis für eMails bei Mieterhöhungen, Modernisierungsankündigungen, Kündigungen & Co. 435

## Steuern

*Beck.* Häufig verwendete Regelung in letztwilligen Verfügungen ist gefährlich: Ehegattentestament mit Jastrowscher Formel 436

Elektronische Rechnung: X oder ZUGFeRD? – Auch Vermieter sind betroffen 438

## Verwaltungspraxis

*Rauch.* KI-gestützte Immobilienwartung: Objekterkennung trifft auf Drohnentechnologie 439

## Bauen und Modernisieren

*Felder.* Falsche Lagerung bei der Modernisierung führt oft zu Spätfolgen: Risse und Anstrichschäden auf Rahmentüren 441

*Schulz.* Serie: Typische Baufehler und ihre Ursachen (305): Fassadensockel – Spritzwasser 442

**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, 21.3.2024 - I ZR 185/22 - Offenlegung der Maklervereinbarungen beim Halbteilungsgrundsatz	445
LG Hanau, 22.11.2023 - 2 S 35/22 - Keine Nutzungsentschädigung bei fehlendem Rücknahmewillen	448
LG Berlin II, 11.3.2024 - 67 S 289/23 - Anforderungen an die Verwertungskündigung; fehlende Bemühungen des Vermieters um Ersatzwohnraum	449
LG Berlin II, 13.2.2024 - 67 S 186/23 - Unwirksame Formalklauseln im Wohnraummietvertrag	451
AG Wedding, 17.1.2024 - 7 C 554/22 - Grundsatz der Wirtschaftlichkeit bei Betriebskosten	453
AG Köpenick, 13.2.2024 - 3 C 243/23 - Kein Zugang bei nicht abgeholtem Einschreiben	455
BGH, 22.3.2024 - V ZR 81/23 - Zulässigkeit von Beschlüssen zur Änderung der Kostenverteilung	455
BGH, 22.3.2024 - V ZR 87/23 - Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung für Erhaltungsmaßnahmen	459

Die Informationsseiten **RDM kompakt** finden Sie

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

**In eigener Sache**

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 930 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 bleiben 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



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

**Die vollste Zufriedenheit unserer Kunden ist und bleibt oberstes Ziel im Hause WALTER LOLL**

Mit unserer Erfahrung aus 70 Jahren Verwaltung von Miethäusern 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.**



KNESEBECKSTRASSE 30 - 10623 BERLIN - TEL. 030-88 57 37-0 - FAX 88 57 37 99  
[info@walter-loll.de](mailto:info@walter-loll.de) - [www.walter-loll.de](http://www.walter-loll.de)