

Kommentar

Blümmel. Fernwärme ein Auslaufmodell? 593

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 596
 Rechtsprechung kompakt 597

Namen und Nachrichten

598

Rubriken

Aktuelle Daten 601
 Bücher 624
 Impressum 624
 Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 642
 Hausverwalter und Makler U 47

Hintergrund

Landgericht Berlin [ZK 67] hilft Vermietern aus der „Bredouille“: Eine Mieterhöhung mit dem Berliner Mietspiegel 2021 als „sonstigem Begründungsmittel“ ist zulässig 603
 Accentro Wohnkostenreport 2022: In Berlin sind Selbstnutzerkosten nur die halbe Miete 604

Fragen und Antworten

Unsichere Elektroanlage: Muss ich als Verwalter tätig werden? 606
 Legionellenbeprobung: Als Heizkosten umlegbar? 606
 Kaufpreisaufteilung: Auch nachträglich möglich? 606
 Gartenarbeiten durch Vermieter: Kann ich Arbeitsaufwand umlegen? 608
 Grundsteuer: Wie bei Mischnutzung? 608
 Eindeutig identifizierbar: Wie ist die Wohnung zu bezeichnen? 608

Recht kurz kommentiert

Mieterhöhung mit dem Berliner Mietspiegel: Zeitliche Einordnung kriegsbeschädigter Gebäude in die Baualtersklassen 609
 Spiegelbildlich zum Recht des Mieters auf Teilzustimmung: Eine Ermäßigung des Mieterhöhungsverlangens im Verfahrenslauf löst keine neuen Fristen aus 610
 Vermietung an Wohngemeinschaft: Kein Anspruch der WG auf Mieterauswechslung 611

Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz vor dem Bundesverfassungsgericht: Ferienwohnungen – Vorhang zu und alle Fragen offen 611

Wenn die Kinder aus dem inzwischen zu großen Haus sind: Ohne Verkauf kein Geld vom JobCenter 612

„Conny“: LG Berlin [ZK 67] lässt nicht locker – gegen den BGH zum EuGH 613

Kostenverteilung bei Leistungsklage auf unsicherer Tatsachengrundlage: Kein Schadensersatz nach vom Vermieter verweigerter Auskunft zur Höhe der Vormiete 613

Formelle Anforderungen erfüllt – für mehr gibt es den Auskunftsanspruch: Erhöhte AfA in der Kostenmieteerhöhung nach Modernisierung auch ohne Erläuterung möglich 614

Berücksichtigung des Rechts auf Leben und körperliche Unversehrtheit: Schutz vor Räumungsvollstreckung nicht erst bei konkreter Suizidgefahr des Mieters 615

Wohnungseigentum

Im ersten Schritt nur flicken und den Rest auf später verschieben? Überraschender Sanierungsbeschluss gegen die Einschätzung des Sachverständigen 616

Nichtzulassungsbeschwerde in einer Vielzahl von Mehrheitsbeschlüssen: Für die Wertgrenze ist der Beschwerdegegenstand aus dem beabsichtigten Revisionsverfahren maßgebend 617

Fehlender Wirtschaftsplan: Geltendmachung von Zahlungsansprüchen nur durch die Gemeinschaft 617

Beschlussanfechtungsklage: Einladung durch einen Nichtberechtigten war unschädlich 618

WEG-Reform ist noch nicht bis zur letzten Eigentümergemeinschaft vorgedrungen: Wenn nach wie vor der Wirtschaftsplan beschlossen wird 619

Gebäudeversicherung: Verteilung des Selbstbehalts auf die Wohnungseigentümer 619

Recht und Praxis

Dyroff/Ganseforth. Nach fünf Jahren immer noch keine inhaltliche Entscheidung: Die Verfassungsmäßigkeit des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes und die Folgen 620

Steuern

Beck. Kauf einer Eigentumswohnung am Studienort – die Tücken der Fristen: Spekulationsgewinn beim Verkauf der einem Kind für die Zeit des Studiums überlassenen Wohnung 622

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

WALTER LOLL oHG
 über 65 Jahre
 Hausverwaltungen

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

Rechtsprechung

BVerfG, 28.4.2022 - 1 BvL 12/20 - 625
 Abhängigkeit sozialrechtlichen Verwertungsschutzes für selbst bewohntes Wohneigentum von der aktuellen Bewohnerzahl verstößt nicht gegen den Gleichheitsgrundsatz

BVerfG, 17.5.2022 - 2 BvR 661/22 - 626
 Räumungsvollstreckung nicht nur bei konkreter Suizidgefahr

BVerfG, 29.4.2022 - 1 BvL 2/17, 1 BvL 6/17, 1 BvL 5/17, 1 BvL 4/17, 1 BvL 3/17 - 628
 Unzulässige Richtervorlage zu Bestimmungen des Berliner Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

BGH, 6.4.2022 - VIII ZR 219/20 - 631
 Ermäßigung des Mieterhöhungsverlangens im Verfahrenslauf löst keine neuen Fristen aus

BGH, 6.4.2022 - VIII ZR 246/20 - 634
 Formelle Anforderungen an Kostenmieterhöhung bei geförderten Wohnungen

BGH, 27.4.2022 - VIII ZR 304/21 - 636
 Kein Anspruch auf Mieterauswechslung bei Wohnungsgemeinschaft

AG Schöneberg, 27.10.2021 - 4 C 275/20 - 641
 Kostenverteilung bei Leistungsklage auf unsicherer Tatsachengrundlage

AG Köpenick, 23.3.2022 - 4 C 312/21 - 641
 Zeitliche Einordnung kriegsbeschädigter Gebäude in die Baualtersklassen

BGH, 7.4.2022 - V ZR 165/21 - 643
 Notwendiger Umfang einer Dachsanierung

BGH, 24.3.2022 - V ZR 149/21 - 645
 Streitwerte für Beschlussklagen versus Beschwerdewert

LG Frankfurt/Main, 17.5.2022 - 2-13 T 27/22 - 646
 Durchsetzung von Hausgeldansprüchen in verwalterloser Zweier-GdWE

LG Frankfurt/Main, 20.4.2022 - 2-13 T 15/22 - 647
 Vorschusszahlung auf Basis eines nach WEG-Reform beschlossenen Wirtschaftsplans

LG Frankfurt/Main, 28.4.2022 - 2-13 S 117/21 - 647
 Ladungsmangel nach Rechtsformwechsel des Verwalters

**Anleitung zur Abgabe der Steuererklärung
 Die neue Grundsteuer**

Berechnung der Grundsteuerwerte nach dem Bundesmodell

Am 1. Januar 2025 wird die neue Grundsteuer in Kraft treten. Hierfür muss jeder Eigentümer eines bebauten wie unbebauten Grundstücks in der Zeit vom 1. Juli bis zum 31. Oktober 2022 eine besondere Erklärung zur Feststellung der neuen Grundsteuerwerte abgeben. Bei Eigentumswohnungen ist jeder Eigentümer selbst zuständig, nicht der WEG-Verwalter. Im Regelfall zwingend ist die Abgabe der Erklärung über das Steuerverwaltungsprogramm ELSTER, das von deutschen Steuerverwaltungen aller Länder und des Bundes kostenlos zur Verfügung gestellt wird – bereits die Registrierung wird vielen Probleme bereiten.

Je nach Grundstücksart und -nutzung kommen unterschiedliche Bewertungsverfahren zum Einsatz. Eine Reihe von dafür notwendigen Parametern sind durch das Gesetz vorgegeben, wie z. B. die anzusetzenden Mieten nach vorgegebenen Mietstufen und die Bodenrichtwerte, viele sind jedem Eigentümer bekannt, aber einige müssen noch individuell – u. U. mit Hilfe von Fachleuten – ermittelt werden, wie z. B. die kompliziert zu ermittelnde Brutto-Grundfläche (nutzbare Grundflächen aller Grundrissebenen des Bauwerks mit Nutzungen nach DIN 277-1: 2005-02 und deren konstruktive Umschließungen). Die Zeit drängt!

Die neue Broschüre enthält alles, was Eigentümer wissen müssen, um die Steuererklärung auszufüllen, dazu auch zahlreiche Berechnungsbeispiele sowie die gesetzlichen Grundlagen.

Hans-Joachim Beck Vorsitzender Richter am Finanzgericht a. D. 1. Aufl. 2022, X, 134 Seiten, Paperback.

25 Euro inkl. MwSt., zzgl. 2,46 € Versandkosten (bei Einzelversand)

Bestellungen unter:
 ☎ 030/41 47 69-11
 Fax 030/411 30 25
 vertrieb@grundeigentum-verlag.de



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

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

Christ & Co.
 Hausverwaltung

**WIR KAUFEN IHRE HAUSVERWALTUNG!
 Sprechen Sie uns gerne an.**

Walter-Benjamin-Platz 3 in 10629 Berlin
 Tel.: (030) 89 52 88-93 / Fax: (030) 89 52 88-12
 zentrale@christ-co.com / www.christ-co.com