

## Kommentar

Blümmel. Frostige Zeiten 649

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 652

Rechtsprechung kompakt 653

## Namen und Nachrichten 654

## Rubriken

Aktuelle Daten 657

Bücher 684

Impressum 684

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 696

Hausverwalter und Makler U 51

## Hintergrund

Vereinbarung zum Bündnis Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen im Roten Rathaus unterzeichnet 659

VDIV erklärt Bundesregierung das WEG und bekommt Steuerbefreiungen für PV-Anlagen in Aussicht gestellt 660

Kein Außenaufzug an denkmalgeschütztem Gebäude zulässig 660

## Fragen und Antworten

Schönheitsreparaturen: Malerarbeiten nach Auszug? 662

Rauchwarnmelder und Batterieausfall: Wer zahlt für den Ersatz? 662

Falscher Energieausweis: Handschriftlich korrigieren? 663

Gehweg angehoben: Dürfen Wurzeln gekappt werden? 663

Häusliches Arbeitszimmer: Kann ich Miete erhöhen? 663

Erneuerung der Wechselsprechanlage: Gemeinschafts-/Sondereigentum? 663

Neuvertragsmiete: Was darf ich nehmen? 664

Baujahr im Mietspiegel: Neubau oder Altbau? 664

## Recht kurz kommentiert

LG Berlin [ZK 67] : Mietspiegel 2021 als „sonstiges Begründungsmittel“ 665

Berliner Mietspiegel 2021 anwendbar: Als einfacher Mietspiegel wirksam fortgeschrieben 666

Erwerb eines Miteigentumsanteils durch Minderjährige: Bestellung eines Ergänzungspflegers erforderlich 666

Kündigung wegen Zahlungsverzugs bei nicht komplett aufgedecktem Rückstand: Schonfristzahlung nur nach Begleichen aller offenen Mietforderungen 667

Besitzwechsel nach Berliner Räumung: Vermieter muss Mobiliar und Müll entfernen 668

Einbehaltene Beträge aufgrund des Berliner Mietendeckels: Mietrückstand an zwei aufeinander folgenden Zahlungsterminen 668

Preisänderungsklausel von Vattenfall: Jedenfalls für den Bereitstellungspreis (Grundpreis) wirksam 669

Eigenbedarfskündigung für eine Wohnung in einem Milieuschutzgebiet: Nicht bei geplanter Wohnungszusammenlegung 669

Vermieter muss Mängel trotzdem beseitigen: Anfängliche Kenntnis des Mieters von gesundheitsgefährdender Beschaffenheit 670

Der Vergütungsanspruch des Betreuers ist abhängig von der Wohnform des Betreuten 671

Miete für Rauchwarnmelder: Als Betriebskosten nicht umlegbar 672

Kündigung nach unklarer Begrenzung: Zeitmietvertrag nur in engen Grenzen möglich 673

Gerichtskosten und Gerichtsvollziehergebühren: Einstweilige Anordnung auf Übernahme von hohen Mietschulden auch bei Überschreitung der Richtwerte 673

## Recht und Praxis

*Pfeifer.* Die neue Heizkostenverordnung – Teil 4: Bei Fehlern droht das erweiterte Kürzungsrecht 674

*Wichert.* Das Thema Covid-19 bleibt mit der Pandemie auch dem Mietrecht erhalten: Muss oder darf der Vermieter eine Maskenpflicht in den Gemeinschaftsflächen anordnen? 677

## Steuern

*Beck.* Übertragung des Grundstücks auf ein Kind vor der Veräußerung: Die Höhe der Steuer für den Gewinn aus dem Verkauf einer Eigentumswohnung 679

Pflicht für Erben: Erbschaft dem Finanzamt melden 680

## Bauen und Modernisieren

Bundes-Immissionsschutz-Verordnung: Teurer Austausch von Kaminen ist oft nutzlos 681

*Schulz.* Serie: Typische Baufehler und ihre Ursachen (284): Bauschäden im Bad (18): Abdichtungsanschluss Badewannen 682

DEKRA-Studie 2021 zeigt Mängel auf: Viele Wasserschäden durch Montage-Pfusch 683

## 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, 11.5.2022 - VIII ZR 379/20 - Miete für Rauchwarnmelder keine Betriebskosten	685
BGH, 28.4.2022 - V ZB 4/21 - Erwerb eines Anteils an Mietwohngrundstück durch Minderjährige	687
BGH, 16.2.2022 - XII ZB 67/21 - Betreuervergütung bei „anderer“ Wohnform	688
BGH, 6.4.2022 - VIII ZR 295/20 - Preis Anpassung für Fernwärme; Arbeitspreis und Bereitstellungspreis	689
LG Berlin, 9.6.2022 - 67 S 50/22 - Berliner Mietspiegel 2021 als „sonstiges Begründungsmittel“	690
LG Berlin, 24.5.2022 - 65 S 189/21 - Berliner Mietspiegel 2021 als einfacher Mietspiegel wirksam	690
LG Berlin, 12.5.2022 - 67 S 30/22 - Mietvertragsabschluss in Kenntnis gesundheitsgefährdender Beschaffenheit der Mietsache	693
LG Berlin, 8.4.2022 und 11.5.2022 - 64 S 260/21 - Mietrückstand in zwei aufeinander folgenden Monaten	694
LG Berlin, 14.3.2022 - 64 S 209/21 - Schonfristzahlung nur bei Zahlung aller und auch der im Kündigungsschreiben nicht erwähnten offenen Mietforderungen des Vermieters	695
LG Berlin, 26.4.2022 - 67 S 10/22 - Eigenbedarfskündigung zwecks Zusammenlegung von Wohnungen im Milieuschutzgebiet	697
AG Dortmund, 20.5.2022 - 244 M 410/22 - Kein Wegschaffen von Gerümpel durch Gerichtsvollzieher nach Berliner Räumung	697

LSG Berlin-Brandenburg, 21.2.2022 - L 32 AS 139/22 B ER WA - 697  
 Einstweilige Anordnung zur Abwendung der Wohnungslosigkeit; Überschreitung der Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten

**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



Gebundene Ausgaben unserer Zeitschrift

**DAS GRUNDEIGENTUM**

an Selbstabholer zu verschenken. Auch einzelne Jahrgänge (wenn vorhanden). Bitte schreiben Sie bei Interesse eine eMail an gev@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 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**  

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 oHG**  
 über 65 Jahre  
 Hausverwaltungen