

Kommentar

P. Blümmel. Zensus 2022: Massenhaft Rückumwandlungen? 609

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 612
 Rechtsprechung kompakt 613

Namen und Nachrichten

614

Rubriken

Aktuelle Daten 617
 Impressum 640
 Stellenmarkt 640
 Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 656
 Hausverwalter und Makler U 51

Hintergrund

Bundesjustizministerium will die Bundesländer zu besseren Begründungen zwingen: Mietpreisbremse soll spätestens Ende 2028 auslaufen – Berlin soll Notwendigkeit bezirkswise begründen 619
 Fallbeispiele aus Berlin stützen exemplarisch die Behauptung: Die neue Grundsteuer ist die reinste Wundertüte 620

Fragen und Antworten

Grundsteuer: Was nun tun? 621
 Zweckentfremdung: Wie Umwidmung nachweisen? 622
 Bruttomiete: Um die Kabelgebühren senken? 622
 Wegerecht auf WEG-Grundstück: Möglich und wie vorgehen? 622

Recht kurz kommentiert

Bestellbutton des Rechtsdienstleisters Conny: Der Europäische Gerichtshof gibt dem LG Berlin recht – Eindeutiger Hinweis auf Zahlungspflicht erforderlich 623
 Vertrag unter Abwesenden: Trotzdem wirksam, meint das Landgericht – Vereinbarung über Kündigungsausschluss vom Vermieter erst Wochen später unterschrieben 624
 Nächtlicher Lärm durch tobende Katzen: Keine Mietminderung im hellhörigen Haus 624

Sondervereinbarung über die Anwendung eines bestimmten Begründungsmittels: Darf nur der Mietspiegel verwendet werden, ist eine Begründung mit Vergleichswohnungen unwirksam 625

Wohnungseigentum

Sonderumlage: Recht auf ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums – Mängel nur an einem einer Untergemeinschaft zugeordneten Teil einer Wohnungseigentumsanlage 626
 Privilegierte bauliche Veränderungen: Baurechtskonformität ist vorher zu klären 627
 Wenn die Gemeinschaftsordnung es vorsieht: Klage auf Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums gegen Gemeinschaft zu richten 627
 Vorab braucht kein Gutachten über die Erfolgsaussichten eingeholt zu werden: Vorgehen gegen einzelne Wohnungseigentümer bei unzulässigen baulichen Veränderungen 628
 Gestattung des Einbaus einer Klimaanlage durch Mehrheitsbeschluss: Es sind die Nachteile durch den unmittelbaren Einbau und die durch den laufenden Betrieb zu betrachten 629

Steuern

Die Entscheidung des Bundesfinanzhofs jetzt im Wortlaut: Grundsteuerwertfeststellung im Bundesmodell – Nachweis eines geringeren Wertes muss möglich sein 630

Recht und Praxis

Beuermann. Auch für Modernisierungsankündigungen vor dem 1. Januar? Mieterhöhung nach § 559e BGB ab 2024 631
Kinne. Umwelteinflüsse führen häufiger zu Auseinandersetzungen im Mietverhältnis: Asbest, Elektromog, Lärm durch Bauten, Kneipen, Kinderspiel – ein oder kein Minderungsgrund? 632

Dokumentation

Auch wissenschaftliche Lageeinstufungen sind nicht unfehlbar: Berichtigung des Straßenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2024 639

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!



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

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 - www.walter-loll.de

Rechtsprechung

EuGH, 30.5.2024 - C-400/22 - Mietpreisbremse; Button-Pflicht für Legal Techs	641
LG Berlin II, 16.5.2024 - 64 S 198/22 - Verspätete Annahme einer Mietvertragsergänzung	643
LG Berlin II, 29.4.2024 - 65 S 37/23 - Vertragliche Eingrenzungen der Begründungsmittel für eine Mieterhöhung	643
AG Spandau, 18.10.2023 - 4 C 1/22 - Keine Mietminderung für Katzenlärm	647
BGH, 23.2.2024 - V ZR 132/23 - Sonderumlage muss betragsmäßig bestimmt sein; Geltendmachung von Mängeln bei Untergemeinschaften	648
BGH, 22.3.2024 - V ZR 141/23 - Klage auf Zustimmung zur Veräußerung ist gegen die GdWE zu richten	650
LG Frankfurt/Main, 6.6.2024 - 2-13 S 48/23 - Anforderungen an Beschluss über eine Baumaßnahme	652
LG Frankfurt/Main, 19.2.2024 - 2-13 S 575/23 - Nachträgliche Genehmigung einer baulichen Änderung	654
LG Frankfurt/Main, 15.2.2024 - 2-13 S 53/23 - Beauftragung eines Rechtsanwalts bei unzulässiger baulicher Veränderung	655
BFH, 27.5.2024 - II B 78/23 (AdV) - Grundsteuerwertfeststellung im sogenannten Bundesmodell	657

Die Informationsseiten **RDM kompakt** finden Sie
 ■ in der Print-Ausgabe in der Mitte und
 ■ in der digitalen Ausgabe am Ende des Heftes.

Urlaubszeit

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 **976 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

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

Christ & Co.
Hausverwaltung

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