

## Kommentar

*Blümmel.* Neuer Anlauf – doch die Latte bleibt hoch 669

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 672  
 Rechtsprechung kompakt 673

## Namen und Nachrichten

674

## Rubriken

Aktuelle Daten 676  
 Bücher 699  
 Impressum 700  
 Stellenmarkt 700  
 Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 720  
 Hausverwalter und Makler U 55

## Hintergrund

Die schwarz-rote Berliner Koalition hat längst keine Mehrheit mehr: Was der Berliner Immobilienwirtschaft nach den Wahlen im kommenden Jahr mit Rot-Rot-Grün blüht 677  
 Betrügerische Anbieter im Internet erkennen: Vorsicht vor falschen Klempner-Notdiensten 679

## Fragen und Antworten

Eigenbedarf: Genehmigung erforderlich? 680  
 Messwohnung: Kann ich kündigen? 680  
 Fördermittelrückzahlung: Wie lange läuft die Bindung noch? 681

## Recht kurz kommentiert

Tierhaltung darf nicht in freies Ermessen des Vermieters gestellt werden: Eine Kündigung wegen Hundegebells ist nur bei nachhaltiger Störung des Hausfriedens möglich 682  
 Rechtsprechungsänderung (1): Handtuchheizkörper und wandhängendes WC im Milieuschutzgebiet 683  
 Rechtsprechungsänderung (2): Anbau eines Balkons im Milieuschutzgebiet 683  
 Gewerberaummietvertrag: Wertsicherungsklausel war wegen unbilliger Benachteiligung nichtig 683  
 Wasserschäden und Schimmel nicht beseitigt: Unwirksame Kündigung wegen Zahlungsverzugs 684

Signatur für Schriftsatz: Angabe des Namens ist erforderlich 684

Mieterhöhung mit Typengutachten: Angaben zur Gewinnung und dem Umfang der Daten sind erforderlich 685

Rüge durch Inkassodienstleister: Rückwirkende Genehmigung des Mieters bei fehlender Vollmacht möglich 685

„Rücktritt Plus“ ist möglich: Vertragsstrafe wegen nicht rechtzeitiger Baufertigstellung 685

## Wohnungseigentum

Verlegung von Gerichtsterminen: Urlaubsreise der Prozesspartei oder ihres Anwalts rechtfertigt keine Verlegung des Termins 686

Genehmigung von Einbaumaßnahmen: Nachteile durch Gebrauch eines Klimagerätes 686

## Recht und Praxis

*Wenderoth.* Neuer umstrittener Vorstoß aus der Politik: Nutzungsuntersagung von möblierter Vermietung und von Zweitwohnungen in Milieuschutzgebieten? 687

*Dyroff.* Milieuschutzgebiete: Verwaltungsgericht Berlin ändert seine Rechtsprechung – Balkone, Hänge-WC und Strukturheizkörper erlaubt 689

## Steuern

*Elzer/Beck.* Alle zahlen und nur einige profitieren – rechtens aber nicht gerecht: Grundsteuer für Sondernutzungsrechte? Lösungsvorschlag für ein häufiges Problem 693

*Beck.* Mischung als Konsumgut und Kapitalanlage bereitet Schwierigkeiten: Die Besteuerung von Ferienwohnungen 694

## Bauen und Modernisieren

*Schulz.* Serie: Typische Baufehler und ihre Ursachen (312): Kellerfenster/-außentüren/-lichtschächte 698

**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**

BGH, 22.5.2025 - VII ZR 129/24 - Vertragsstrafe wegen nicht rechtzeitiger Baufertigstellung	701
BGH, 9.4.2025 - XII ZB 599/23 - Signatur für Schriftsätze	702
OLG Düsseldorf, 5.6.2025 - 10 U 146/24 - Preisanpassungsklausel in langfristigem Geschäftsraummietvertrag	703
LG Berlin II, 3.1.2025 - 66 S 216/24 - Kündigung wegen Hundegebells	705
LG Lüneburg, 2.4.2025 - 6 S 4/25 - Mieterhöhungsverlangen mit unzureichendem Typengutachten	706
LG Berlin II, 9.4.2025 - 64 S 101/24 - Jahrelang nicht beseitigte Feuchtigkeitschäden; Minderung, Zurückbehaltungsrecht und Aufrechnung	707
LG Berlin II, 26.2.2025 - 64 S 189/23 - Rückwirkende Genehmigung einer Rüge wg. Mietpreisüberhöhung durch Inkassodienstleister bei fehlender Vollmacht	711
BGH, 23.5.2025 - V ZR 128/24 - Sicherstellung auch gegen nachträgliche Beeinträchtigungen	713
BGH, 15.5.2025 - V ZB 36/24 - Verlegung von Gerichtsterminen	714
VG Berlin, 2.4.2025 - VG 19 K 351/23 - Austausch eines Heizkörpers gegen einen Handtuchheizkörper und eines Stand-WC gegen ein wandhängendes im Milieuschutzgebiet	715
VG Berlin, 2.4.2025 - VG 19 K 17/22 - Errichtung von Balkonen in Milieuschutzgebiet	721

### Urlaub und Nachsendung

Das **Digital-Abonnement** ist eine Möglichkeit, das Heft ungefähr eine Woche früher zu 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 **1.037 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

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

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

Wir erhalten Werte.



**KUPERION®**  
Grundstücksgesellschaft mbH

Bismarckstraße 80  
10627 Berlin (Charlottenburg)  
Telefon (030) 323 18 14  
Telefax (030) 323 27 04

