

## Kommentar

*Blümmel.* Teilweise wie aus dem Kuriositätenkabinett 849

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 852  
Rechtsprechung kompakt 853

## Namen und Nachrichten

854

## Rubriken

Aktuelle Daten 857  
Bücher 892  
Impressum 892  
Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 912  
Hausverwalter und Makler U 67

## Hintergrund

Neue Unterrichts-Verpflichtungen für Vermieter:  
Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über  
kurzfristig wirksame Maßnahmen – EnSikuMaV 859  
Berliner Immobilienmarkt 2021 weiter im Aufwind 862

## Fragen und Antworten

Neuer Liefervertrag mit der GASAG: Gilt kein Festpreis  
mehr? 866  
Parkkosten für fahrenden Hauswart: Als Betriebskosten  
umlagefähig? 866  
Wassermesserdifferenzen: Wer muss sie tragen? 866  
Einbrecher über das Gerüst: Versicherung informieren?  
867  
Gerichtsbeschlüsse: Welches Datum ist maßgeblich? 867  
Energiepreispauschale: Auch für Minijob im Privathaus-  
halt? 868  
Schönheitsreparaturen: Pauschale zulässig? 868  
Schönheitsreparaturklausel: Wegen Quotenregelung  
unwirksam? 868

## Recht kurz kommentiert

Fütterung verboten: Mieter muss Vogelhäuschen vom  
Balkon entfernen 869  
Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen er-  
fordert keine Aufteilung der Kosten nach Gewerken 870  
Betriebskosten: Zulässigkeit verspäteter Einwände des  
Mieters gegen die Abrechnung 871

Abgewohntes Mobiliar und sonstige Mängel: Ohne Be-  
sichtigung keine Gegenrechte des Mieters 871  
Vorwegabzug und Wirtschaftlichkeit: Mieter muss Ver-  
stoß des Vermieters bei der Abrechnung beweisen 872  
Abgesagte Räumungsvollstreckung: Ausfallentschädi-  
gung des Speditionsunternehmens als No-Show-Ge-  
bühr? 872  
Maximaler Beschwerdewert: Auskunftserteilung zur  
Mietpreisbremse nur 600 € wert? 873  
Umfassende Modernisierung als Ausnahme von der  
Mietpreisbremse: Abzug von fiktiven Instandsetzungs-  
kosten für Altbau 873  
Gebrauchsüberlassung an Dritte: Untervermietung (nur)  
gegen Untermieterzuschlag 874  
Verzwickte Rechtslage: Zuordnung des Mietmangels bei  
mehreren Beteiligten 875  
Reflexionen einer Photovoltaikanlage sind von den be-  
einträchtigten Nachbarn regelmäßig hinzunehmen 876  
Nicht immer berechtigt: Kündigung wegen nicht ge-  
zahlter Mietkaution 876

## Wohnungseigentum

Ordnungsgemäße WEG-Verwaltung: Verwalterbestel-  
lung in einer Zweier-GdWE 877  
Zertifizierter Verwalter: Ein Jahr Aufschub bis Dezember  
2023 geplant 878  
Wohnnutzung contra Gewerbenutzung: Räumliche  
Störungen innerhalb eines WEG-Gebäudes 879

## Recht und Praxis

*Beck.* Ab Oktober 2022 wird wieder erhöht: Minijobs,  
Mindestlohn & Co. – Alles Wissenswerte 880

## Bauen und Modernisieren

*Schulz.* Aus guten wie aus schlechten Ausführungen  
kann man lernen: Dachgeschossausbau und Dachauf-  
stockungen – die richtigen Schritte bei der Bestandsver-  
dichtung 885

**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!



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.**



Immobilien  
**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**

BGH, 20.7.2022 - VIII ZR 361/21 - 893  
 Formelle Anforderungen an eine Modernisierungsmiet-  
 erhöhung

BGH, 20.7.2022 - VIII ZR 339/21 - 897  
 Formelle Anforderungen an eine Modernisierungsmiet-  
 erhöhung

BGH, 29.6.2022 - XII ZR 6/21 - 901  
 Schadenszuordnung bei Ein-Mann-GmbH

LG Berlin, 17.5.2022 - 63 S 199/21 - 903  
 Abzug von Kosten für modernisierende Instandsetzung

LG Berlin, 16.6.2022 - 67 S 72/22 - 904  
 Kündigung wegen Pflichtverletzung durch nicht gezahl-  
 te Mietkaution aufgrund eines Rechtsirrtums

LG Berlin, 2.8.2022 - 67 S 149/22 - 905  
 Maximaler Beschwerdewert für die Verurteilung zur Aus-  
 kunftserteilung

LG Berlin, 17.6.2022 - 63 S 128/21 - 905  
 Einwendungen gegen Betriebskostenabrechnung

LG Berlin, 10.6.2022 - 63 S 72/21 - 906  
 Gestattung des Mieters zur Gebrauchsüberlassung des  
 Wohnraums an Dritte gegen angemessene Erhöhung  
 der Miete

LG Lübeck, 7.7.2022 - 14 S 23/21 - 907  
 Grob fahrlässige Unkenntnis anfänglicher Mängel

AG Frankfurt/Main, 25.2.2022 - 33 C 3812/21 - 908  
 Kein Vogelfüttern auf dem Balkon der Mietwohnung

AG Ludwigsburg, 16.11.2021 - 1 M 3387/21 - 909  
 Ausfallpauschale bei abgesagter Wohnungsräumung

AG Frankfurt (Oder), 17.6.2022 - 22 C 108/22 - 909  
 Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung  
 aufgrund fehlender Einsicht in die Belege

BGH, 8.7.2022 - V ZR 202/21 - 910  
 Prozessführungsbefugnis bei fehlendem Verwalter

BGH, 15.7.2022 - V ZR 127/21 - 915  
 Störende Wohnnutzung in einer Teileigentumseinheit

**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](mailto: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.

**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](mailto:zentrale@christ-co.com) / [www.christ-co.com](http://www.christ-co.com)

