

## Kommentar

*Blümmel.* Italienische Verhältnisse 965

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 968

Rechtsprechung kompakt 969

## Namen und Nachrichten 970

## Rubriken

Aktuelle Daten 973

Bücher 999

Impressum 1000

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 1012

Hausverwalter und Makler U 75

## Hintergrund

Verwalterentgelt-Studie 2021/2022: Verwaltungskosten in Deutschland 976

## Fragen und Antworten

Milieuschutzgebiet: Brauchen wir eine Genehmigung? 977

Corona-Sonderregelungen: Reicht vorfristige Einladung? 978

Vogelfreunde: Füttern auf dem Balkon erlaubt? 978

Kündigungsausschluss: Wann darf der Mieter aus dem Vertrag? 979

Abmahnung als eMail: Gilt das als zugegangen? 979

## Recht kurz kommentiert

Mit einem 179.000 € teuren Radlader einfach verschwunden: Der Mieters haftet gegenüber dem Vermieter auch für strafbare Handlungen seines Untermieters 980

Klimaanlage Dachgeschosswohnung: Fehlende Fernbedienung als Mietmangel 981

Warmwasser: Vermieter darf die Versorgung nicht einfach einstellen 981

Kein Anspruch des Vermieters auf Anpassung der Geschäftsgrundlage: Umsatzeinbruch durch Covid-19-Pandemie – Mieter zog mit Erfolg ein vertragliches Sonderkündigungsrecht 982

Wiederherstellung Warmwasser: Anordnung durch Wohnungsaufsicht 982

Vorschusserhöhung für Betriebskosten: Erwartete Kostensteigerung reicht nicht – oder doch? 983

Umfang des wegen eines Wasserschadens zu leistenden Schadensersatzes: Unbeschädigte Bohlen sind wiederzuverwenden – auf gebrauchte muss man sich aber nicht verweisen lassen 983

## Wohnungseigentum

WEG-Beschluss über jährlichen Wirtschaftsplan: Vorschüsse zur Kostentragung und zur Rücklage 985

## Recht und Praxis

*Joppe.* Ein Leitfaden für die Praxis nach dem von vielen lange ersehnten BGH-Urteil: Hauptmieterwechsel bei Wohngemeinschaften – oder das niemals endende Mietverhältnis 986

*Beuermann.* David gegen Goliath: ZK 67 des LG Berlin gegen BGH zu „wenigermiete.de“ 988

Mietpreisbremsen-Entscheidungen: Rüge bei Staffelmieten und Originalvollmacht 988

*Dyroff.* Vorkaufsrecht im Milieuschutzgebiet: Abwendungsvereinbarungen sind kündbar! 989

Zweite Änderungsverordnung zur Zweckentfremdung am 21. September in Kraft getreten: Erhöhung der Deckelmiete bei Abriss und der Beträge für Ausgleichszahlungen 991

## Energie

Schornsteinfeger-Innung in Berlin bietet Hilfe an: Viele Brennwertheizungen sind falsch eingestellt – ein Check verhilft zur optimalen Energierückgewinnung 992

Heizlüfter nur gezielt einsetzen: Heizen mit Strom 992

Es lohnt sich nicht immer: Was kostet Fenster abdichten? 993

Energie sparen, aber mit Bedacht: Richtig heizen, Schimmel vermeiden 994

Frühzeitig das Gespräch mit dem Erbbaurechtsgeber suchen! Erbbaurechtsimmobilien energetisch sanieren? 995

## Verwaltungspraxis

*Susbauer.* Glasfaser gibt es gratis – jedenfalls, wenn man es geschickt anstellt: Wer soll das bezahlen – und wer soll es besitzen? 996

## Bauen und Modernisieren

*Schulz.* Serie: Typische Baufehler und ihre Ursachen (288): Bauschäden im Bad (21): Revisionsöffnung 997

**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, 30.3.2022 - VIII ZR 279/21 - 1001  
Keine Folgerüge erforderlich bei Staffelmietvereinbarungen

BGH, 30.3.2022 - VIII ZR 283/21 - 1001  
Keine Originalvollmacht für Rügeschreiben nach Abtretung von Ansprüchen nach der Mietpreisbremse

BGH, 13.7.2022 - XII ZR 75/21 - 1002  
Störung der Geschäftsgrundlage durch Covid-19

OLG Düsseldorf, 5.7.2022 - I-24 U 5/21 - 1002  
Schadensersatz des Vermieters bei Entwendung der Mietsache durch den Untermieter

OLG Hamm, 15.7.2022 - 30 U 82/22 - 1004  
Sonderkündigungsrecht bei pandemiebedingtem Nichterreichen eines vertraglich festgelegten Umsatzes

LG Berlin, 13.7.2022 - 35 O 233/20 - 1006  
Berechnung der Schadenshöhe bei Beschädigung des Laminatfußbodens durch Wassereintritt

AG Lichtenberg, 26.4.2022 - 6 C 350/21 - 1008  
Verlegung eines Müllplatzes kein Mietmangel

AG Frankfurt/Main, 26.7.2022 - 33 C 2065/22 (76) - 1008  
Anspruch auf Warmwasserversorgung in der Mietwohnung

AG Wedding, 27.1.2022 - 13 C 29/21 - 1009  
Gebrauchsgewährung; Split-Klimaanlage als mitvermietetes Zubehör

AG Hamburg, 27.6.2022 - 49 C 13/22 - 1011  
Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen

LG Berlin, 30.8.2022 - 55 S 7/22 WEG - 1011  
Zu den Anforderungen an die Ungültigerklärung des Beschlusses über Vorschüsse gemäß § 28 Abs. 1 WEG

VG Berlin, 9.9.2022 - VG 19 L 112/22 - 1013  
Kommunales Vorkaufsrecht; Abwendungsvereinbarung; Wegfall der Geschäftsgrundlage

VG Frankfurt/Main, 22.8.2022 - 8 L 1907/22.F - 1015  
Verfügung der Wohnungsaufsicht zur Wiederherstellung der Warmwasserversorgung

**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 030/41 130 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 70 Jahren Verwaltung von Miethäusern 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

