

## Kommentar

*P. Blümmel.* Die besten Scherze der Berliner Verwaltung 917

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 920

Rechtsprechung kompakt 921

## Namen und Nachrichten 922

## Rubriken

Aktuelle Daten 925

Impressum 952

Stellenmarkt 952

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 964

Hausverwalter und Makler U 75

## Hintergrund

Hürden durch Dezemberhilfe und Erdgas-Wärme-Preisbremsen-Gesetz: Probleme mit Fernwärme-Abrechnung 2023 – Derzeit noch rund 1.700 Rechnungen offen 927

Neue Gesetze in Bundestag und Bundesrat: Online-Eigentümerversammlungen, Balkonkraftwerke und Bürokratienteilastung 928

Jahresbericht 2023: Anwendung der Berliner Verordnungen gegen Umwandlung 929

Seit 1. Oktober 2024 im GEG geregelt: Heizungscheck und hydraulischer Abgleich 929

Umstieg auf individuelle Einzelverträge für die Kabel-TV-Nutzer: Auf ein Neues! 930

## Fragen und Antworten

„Einstürzender“ WEG-Altbau: Wie die Pferde zum Saufen bringen? 931

Berlin Recycling lässt Tonnen stehen: Muss ich trotzdem bezahlen? 932

Wasserstofffähige Gasetagenheizung: Was, wenn es keinen Wasserstoff gibt? 932

Schönheitsreparaturen: Malerarbeiten nach 7 Mietjahren? 933

Zweckentfremdungsgenehmigung: Gilt sie auch bei Mieterwechsel? 933

## Recht kurz kommentiert

Feststellung der Vergleichsmiete nicht immer nur mit Mietspiegel: Bei Besonderheiten einer Wohnung kann Einholung eines SV-Gutachtens angebracht sein 934

Wenn Mieter und Vermieter einig sind: Tauglichkeit des Mietspiegels 2021 trotz grundsätzlicher Mängel 934

Nachzahlungsanspruch aus Betriebskostenabrechnung: „Mietrückstand“ für fristlose Kündigung? 935

Kürzungsrecht ja, Gefahrerhöhung nein: Leistungspflicht der Versicherung bei Leerstand 935

Rücksichtnahmegebot: Keine „erdrückende“ Wirkung durch um zwei Meter höheren Neubau 936

Bestrittener Eigenbedarf: Gericht darf sich mit überzeugendem Auftritt des Vermieters begnügen 937

Zweckentfremdungsverbot in Berlin und Beseitigung von Leerstand: Zwangsgeld bei mangelnder Vermietungsabsicht 937

Richtiger Zeitpunkt für Hinweisbeschluss? Kündigungsbefugnis des Grundstückseigentümers bei Nießbrauchsende und vorweggenommener Erbfolge? 938

Ausbau der Erneuerbaren Energien hat Vorrang: Denkmalrechtliche Genehmigung für den Bau eines Solarzauns aus überwiegendem Gemeinwohl 939

Räumungsklage: Fristlose Kündigung eines gewalttätigen Mieters ohne eine Abmahnung 939

Bestandsschutzklausel: Temporärer Ausschluss der Kündigung wegen Eigenbedarfs 940

Fehlende Beurkundung einer Vorauszahlungsvereinbarung nicht nichtig: Grundstücksverkauf in zwei Tranchen mit nicht ganz geklärtem Zahlungszwischenschritt 940

Nachbarrecht: Kein Anspruch auf Laubrente 941

Verpflichtung zur Duldung: Wertminderung eines Grundstücks durch ein Notwegerecht 941

Beschwerdewert: Zustimmung zur Löschung einer Grunddienstbarkeit 941

## Wohnungseigentum

Auftragsvergabe für die GdWE: Keine Einholung von Alternativangeboten vor der Beschlussfassung bei Bagatellaufträgen 942

Maßnahmen zur Barrierereduzierung: Ersetzung eines lange stillgelegten Fahrstuhls 943

## Energie

*Braun.* Auslesung von Energie- und Wasserverbrauchsdaten: Der Smart-Meter-Rollout – Verpflichtungen und gleichzeitig Chancen für die Wohnungswirtschaft 944

*Gehring.* Über den Aufstieg der dezentralen Stromerzeugung in Deutschland: Der Grundbesitzer als Energieerzeuger 949

Nur Fernwärme wird teurer: Ob Strom oder Fossil – Heizkosten 2023 gesunken 951

**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, 13.8.2024 - VIII ZR 255/21 - 953  
 Fristlose Kündigung wegen Betriebskostenrückstand

BGH, 13.6.2024 - V ZR 174/23 - 954  
 Grundstückswertminderung durch Notwegerecht

BGH, 6.6.2024 - V ZR 65/23 - 954  
 Beschwerdewert für Zustimmung zur Löschung einer Grunddienstbarkeit

BGH, 14.6.2024 - V ZR 8/23 - 954  
 Fehlende Beurkundung einer Vorauszahlungsvereinbarung bei einem Grundstückskaufvertrag

BGH, 12.6.2024 - XII ZR 92/22 - 956  
 Kündigung der noch vom verstorbenen Nießbraucher abgeschlossenen Mietverträge durch einen Miterben

OLG Frankfurt/Main, 7.8.2024 - 7 U 251/20 - 957  
 Wasserschaden durch Frostaufplatzungen bei Leerstand

LG Berlin II, 30.7.2024 - 67 S 190/24 - 959  
 Fristlose Kündigung eines gewalttätigen Mieters

LG Berlin II, 13.8.2024 - 67 S 116/24 - 960  
 Substantiierte Einwendungen gegen Mietspiegel

LG Berlin II, 25.6.2024 - 67 S 80/24 - 960  
 Tauglichkeit des Berliner Mietspiegels 2021 trotz grundsätzlicher Mängel; vom Vermieter zur Verfügung gestelltes Pkw-Parkplatzangebot in der Nähe

LG Berlin II, 25.6.2024 - 67 S 103/24 - 961  
 Überzeugender Vermieterauftritt bei bestrittenem Eigenbedarf

LG Berlin II, 8.8.2024 - 67 S 180/24 - 961  
 Gesetzesverstärkende Bestandsschutzklausel plus temporärer Ausschluss des Rechts zur Eigenbedarfskündigung

LG Frankfurt/Main, 1.8.2024 - 2-13 S 581/23 - 961  
 Beschlussersetzung bei Fahrstuhlneubau ohne geklärte Genehmigung

LG Frankfurt/Main, 1.8.2024 - 2-13 S 23/24 - 963  
 Verzicht auf das Erfordernis von Vergleichsangeboten

VG Berlin, 28.5.2024 - VG 6 L 125/24 - 967  
 Zwangsgeld zur Durchsetzung der Vermietung

**Welche IT nutzen Hausverwalter?**

Welche Software nutzen Hausverwalter, was soll sie können, wie kann man sie verbessern und welche Anforderungen gibt es an die Nutzer? Gibt es ein Flickwerk an Lösungen oder haben sich die Unternehmen schon auf bestimmte Standardlösungen festgelegt? Wie gut stellen sich die Mitarbeiter auf die Digitalisierung ein? Die Beantwortung dieser Fragen ist grundlegend für die Weiterentwicklung sowohl der IT-Infrastruktur als auch der Ausbildungsgänge im Immobilienbereich. Dabei können Sie helfen.

Das EBZ (*Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft*) und InWIS (*Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung*) führen derzeit eine Befragung zur IT-Infrastruktur und Nutzung von IT-/ERP-Systemen in Haus- und WEG-Verwaltungen durch. Ziel ist eine Bestandsaufnahme des Digitalisierungsgrades, gleichzeitig aber auch eine Ermittlung dessen, was IT-/ERP-Systeme, IT-Ausstattung und Mitarbeiter leisten können – und können sollten. Federführend ist Prof. Dr.-Ing. Heiko Gsell von der EBZ Business School.

Eine – anonymisierte – Teilnahme an der Studie ist unter [www.inwis.de/befragung-digitalisierung](http://www.inwis.de/befragung-digitalisierung) möglich. Als Belohnung verlost die EBZ Akademie je zwei Bildungsgutscheine über 200 € und 50 €. Alle Details zur Studie finden Sie auf der o. g. Internetseite.

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

**Christ & Co.**  
 Hausverwaltung

**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)