

## Kommentar

*Blümmel*, „Eng ist die Welt, und das Gehirn ist weit“ 1209

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 1212  
 Rechtsprechung kompakt 1213

## Namen und Nachrichten 1214

## Rubriken

Aktuelle Daten 1217  
 Impressum 1252  
 Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 1265  
 Hausverwalter und Makler U 79

## Hintergrund

Office-Home statt Home-Office – durch Umwandlung von Büros könnten 235.000 Wohnungen entstehen 1219  
 Berliner Wasserbetriebe steigen auf Gebühren um 1220  
 Finanzministerium erläutert Umgang mit Steuerzinsen ab 2014 1220  
 Ordnungsgemäße Entsorgung von Herbstlaub 1222  
 Wasserbetriebe prüfen die Einleitungen von Niederschlagswasser in die Kanalisation 1222

## Fragen und Antworten

BWB-Umstellung auf Gebühren: Wie, wenn der Mieter direkt zahlte? 1223  
 Kündigungsausschluss: Wie lange darf ich? 1223  
 Fernwärme bleibt kalt: Zahlt Vattenfall Mietminderung? 1224  
 Neue Schlüssel für die Postzusteller: Wie muss Übergabe erfolgen? 1224  
 Mieterhöhung in Justitias Mühlen: Wie die folgende begründen? 1224  
 Abgeschlossenheitsbescheinigung: Trotz Umwandlungsverbots? 1225  
 Carport über Stellplatz in der WEG: Müssen da alle zustimmen? 1225

## Recht kurz kommentiert

BGH grenzt ab: Formelle Anforderungen an ein mit einem Mietspiegel begründetes Mieterhöhungsverlangen 1226

Nachhaltige Einsparung von Endenergie bei einer Reduzierung der Wärmedurchgangskoeffizienten 1228  
 Abtretung von Rückzahlungsansprüchen aus der Mietpreisbremse und Drittwiderklage gegen Mieter 1229  
 Beschwer des Vermieters bei nicht zugelassener Wohnungsbesichtigung 1229  
 Kein Anspruch auf Auswechslung einzelner Mieter einer Wohngemeinschaft – nur auf Untervermietung 1230  
 Kosten einer Ersatzunterkunft bei Baumaßnahmen 1231  
 Modernisierungsmieterhöhung über die AV-Wohnen stellt für Grundsicherungsempfänger eine Härte dar 1232  
 Kosten des Wachdiensts sind in der Rigaer Straße sonstige Betriebskosten 1232  
 Nicht in jedem Falle eine Modernisierung: Umbau einer Einrohrheizung zu einer Zweirohrheizung 1233  
 Kein – allenfalls ein befristetes – Notwegrecht bei zumutbarer Ausweichung auf eigenes Grundstück 1234  
 Carportbeseitigung auf Nachbargrundstück 1234

## Wohnungseigentum

Übertragung geringfügiger Miteigentumsanteile an einem Wohnungseigentumsrecht verschafft Rechte 1235  
 Pflichten des Verwalters als Vertreter der WEG 1236  
 Zweckbestimmung Keller: Dann ist keine Nutzung zu Wohnzwecken zulässig 1236

## Recht und Praxis

*Fleckenstein*. Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co enteignen“: Werden jetzt die Wohnungsbestände größerer Immobilienunternehmen verstaatlicht? 1237  
*Agatsy*. Fürsorgepflichten des Miet- und WEG-Verwalters – praktische Fragestellungen und Antworten 1240  
*Dyroff/Pfisterer/Gregor*. § 250 BauGB: Wie funktioniert das neue Umwandlungsverbot in Recht und Praxis? 1244  
*Susbauer*. Serie [3]: Wichtig ist es, die neuen Spielregeln zu kennen: Glasfaser- und Kabel-Umlage sind zwei Paar Schuhe 1251  
 Berliner Gigabit-Strategie: Nach der Telekom will auch Vattenfall in das Glasfasergeschäft 1252

**Mentzel Reparatur und Service GmbH**  
**Heizung • Sanitär • Kundendienst**

**Planung – Ausführung – Wartung – Notdienst**

Kolonnenstr. 33 - 10829 Berlin - Tel.: 030 787 97 40 - Fax 030 787 97 418 - info@mrs-berlin.de - www.mrs-berlin.de



**Rechtsprechung**

BGH, 7.7.2021 - VIII ZR 167/20 - 1253  
 Formelle Anforderungen an mit einem Mietspiegel be-  
 gründetes Mieterhöhungsverlangen

BGH, 24.8.2021 - VI ZR 1265/20 - 1255  
 Carportbeseitigung auf Nachbargrundstück

BGH, 16.4.2021 - V ZR 85/20 - 1256  
 Kein Notwegerecht bei zumutbarer Ausweichung auf  
 eigenes Grundstück

LG Berlin, 19.8.2021 - 67 S 118/21 - 1259  
 Beschwer bei nicht zugelassener Wohnungsbesichti-  
 gung

LG Berlin, 12.12.2018 - 64 S 119/17 - 1260  
 Formelle Anforderungen an Modernisierungsankündi-  
 gung

LG Berlin, 18.8.2021 - 64 S 261/20 - 1262  
 Kein Anspruch auf Auswechslung einzelner Mieter einer  
 von Mietvertragsbeginn an angelegten Wohngemein-  
 schaft

LG Berlin, 11.3.2020 - 64 S 155/18 - 1263  
 Kein Anspruch auf Kosten einer Ersatzunterkunft bei  
 nicht gewährtem Zutritt zur Wohnung

LG Berlin, 20.7.2020 - 64 S 215/19 - 1265  
 Umbau einer Einrohrheizung zu einer Zweirohrheizung

LG Berlin, 29.9.2021 - 64 S 111/20 - 1267  
 Übersteigen der nach AV-Wohnen ermittelten ange-  
 messenen Miete durch Modernisierungsmieterhöhung

AG Köpenick, 5.5.2021 - 10 C 46/20 - 1268  
 Rückforderung überhöhter Miete durch Inkassodienst-  
 leister; Feststellungswiderklage gegen Mieter

AG Kreuzberg, 16.9.2021 - 8 C 85/21 - 1270  
 Kosten des Wachdienstes als sonstige Betriebskosten  
 bei Gebäuden im Umfeld linksradikaler Szene

BGH, 15.7.2021 - V ZR 6/21 - 1271  
 Wert der Rechtsbeschwerde bei Rechtsverfolgung  
 durch Miteigentümer mit 1/1.000stel Anteil am Woh-  
 nungseigentum

LG Frankfurt/Main, 27.7.2021 - 2-13 S 120/20 - 1272  
 Auskunftsanspruch und Einsicht in Verwalterunterlagen;  
 Informationsrechte des Wohnungseigentümers

**Umzug geplant? Dann lesen Sie weiter!**

Die Post sendet bei Nachsendeaufträgen keine Zeitschriften nach. 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. Wenn Sie – es sei Ihnen gegönnt – den Winter in wärmeren Gefilden verbringen, teilen Sie uns das doch bitte kurz mit. Wir können die Hefte hier lagern und sie nach Ihrer Rückkehr versenden. Oder wir senden an Ihre Urlaubsadresse.

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.

Wir wollen, dass Sie Ihre Zeitschrift so pünktlich wie möglich in den Händen halten, deshalb bitten wir dringend um Ihre Mithilfe.

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.

**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!

**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 FIABCI

KNESEBECKSTRASSE 30 - 10623 BERLIN - TEL.030-88 57 37-0 - FAX 88 57 37 99  
 info@walter-loll.de - www.walter-loll.de

Immobilien  
**WALTER LOLL** oHG  
 über 65 Jahre  
 Hausverwaltungen