Kommentar

Blümmel. Es klappt einfach nichts in der Hauptstadt 1165

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 1168
Rechtsprechung kompakt 1169

Namen und Nachrichten

1170

Rubriken

Aktuelle Daten 1173
Bücher 1199
Impressum 1200
Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 1216
Hausverwalter und Makler U 87

Hintergrund

Im Großstadtvergleich weiterhin günstig: Gebühren für Müllabfuhr und Straßenreinigung steigen um rund 7 % 1175

Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz beschlossen: 95 % Vermieter-Anteil bei schlechtester Gebäudeklasse Mieter haben noch mehr Zeit für Anspruchsanmeldung 1176

Fragen und Antworten

Mietvertrag: Wann gibt es ein Widerrufsrecht? 1177

Zwei Mietverträge: WE plus Garage: Zwei getrennte Mieterhöhungen? 1177

Grundsteuererklärung: Überhöhte Mieten angesetzt? 1177

Telekom oder no-name: Wo bin ich auf der sicheren Seite? 1178

Recht kurz kommentiert

Zustimmung zur Mieterhöhung Rechtsgrund für erhöhte Mietzahlungen: Keine Anwendung der Mietpreisbremse auf Mieterhöhungen während eines Mietverhältnisses 1179

Abrechnung bei unterschiedlichen Heizsystemen ohne Wärmemengenzähler: In einer GdWE nach Differenzberechnung zulässig 1180

Wirtschaftsstrafgesetz: Mietpreisregelungen gelten auch für Vermietung in der Familie 1180

Nur nach vorheriger Abmahnung: Kündigung wegen eines Notstromaggregats auf dem Balkon 1181

Flächenabweichung um mehr als 10 % als Mietmangel: Nichtberücksichtigung des Kellerraumes bei Formulierung „Wohn-/Nutzfläche" im Mietvertrag? 1181

Unwirksame Klauseln in einem Gewerbemietvertrag: Wartungskosten nur mit Kostenobergrenze und die Kosten einer „Vor-Ort-Betreuung" 1182

Einbau einer neuen digitalen Klingelanlage oder: Beim AG wird noch getrommelt: Mieter einer Eigentumswohnung kann auf Wiederherstellung der analogen Leitung bestehen 1183

Verzicht auf Räumungsschutzanträge: Bei Änderung der Geschäftsgrundlage nicht bindend 1183

Kein Schmerzensgeld nach Sturz auf nassem Zuweg zur nachbarlichen Terrasse: Die Verkehrssicherungspflicht von Grundstückseigentümern hat Grenzen 1184

Hinterliegergrundstück: Geh- und Fahrrecht mit Einschränkungen 1184

BGH mit Grundsatzurteil zu zwei praxisrelevanten Betriebskosten: Die Kosten für das „Müllmanagement" und die Wartungskosten gemieteter Rauchmelder sind umlegbar 1185

Wohnungseigentum

Der im Gebäudeversicherungsvertrag vereinbarte Selbstbehalt fällt allen zur Last: Leitungswasserschaden im Sondereigentum von allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu tragen 1186

Recht und Praxis

Lorenz. Erhöhung der Pauschalen zum 1. Januar und förderungsbedingte ab 1. April: Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau in 2023 1190

Brückner. VO zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen: Zur Umlagefähigkeit der Kosten der Erfüllung der Auskunftspflicht des Vermieters 1194

1. BImSchV: Heizen mit Holz – Ausnahmen bei nachträglichem Einbau eines Schornsteins 1196

Steuern

Beck. Gesetzgebers Trick mit dem Bewertungsgesetz: Verschenken von Einfamilienhäusern ab 2023 teurer 1197

Leserbrief: Grundsteuerreform ein neues Desaster? 1198

Rechtsprechung

BGH, 28.9.2022 - VIII ZR 300/21 - 1201
Mietvereinbarungen während der Mietzeit werden durch die Mietpreisbremse nicht begrenzt

BGH, 16.9.2022 - V ZR 214/21 - 1203
Heizkostenabrechnung bei Nutzergruppen ohne separate Wärmemengenzähler

BGH, 5.10.2022 - VIII ZR 117/21 - 1205
Kosten des Müllmanagements und der Rauchwarnmelder-Wartung

BGH, 3.6.2022 - VIII ZB 44/22 - 1209
Wegfall der Geschäftsgrundlage für Verzicht auf Räumungsschutz

OLG Brandenburg, 5.4.2022 - 3 U 144/20 - 1210
Wartungskosten nur mit Kostenobergrenze; Kosten einer „Vor-Ort-Betreuung"; Betriebskosten

LG Saarbrücken, 23.6.2022 - 10 S 136/21 - 1212
Mietminderung bei Flächenabweichung

AG Wedding, 22.6.2022 - 7 C 92/22 - 1212
Kündigung wegen Betreibens eines Notstromaggregats auf dem Balkon

AG Frankfurt/Main, 14.7.2022 - 940 OWi 862 Js 44556/21 - 1213
Sorgfaltspflichten bei der Bemessung des Mietpreises

AG Charlottenburg, 6.10.2022 - 202 C 105/22 - 1214
Mieteranspruch auf veraltete Klingelanlage

BGH, 16.9.2022 - V ZR 69/21 - 1214
Verteilung des Selbstbehalts in einer verbundenen Gebäudeversicherung auf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach dem gesetzlichen bzw. vereinbarten Verteilungsschlüssel; Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

Die Informationsseiten **Haus & Grund Plus** finden Sie
- in der Print-Ausgabe in der Mitte und
- in der digitalen Ausgabe am Ende des Heftes.

Gas und Wärme: Entlastungen mit der nächsten Betriebskostenabrechnung

Bundestag und Bundesrat haben das Gesetz über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von leitungsgebundenem Erdgas und Kunden von Wärme (Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz – EWSG) vom 15. November (BGBl. I Seite 2035, 2051) beschlossen. Es ist am 19. November 2022 in Kraft getreten.

Mit dem Gesetz möchte die Bundesregierung die Erdgas- und Wärmekunden *einmalig* entlasten. Damit verbunden sind neue Informationspflichten für alle Vermieter und in wenigen Fällen Kürzungsrechte verbunden.

Erdgaslieferanten müssen ihren Kunden mit der Jahresrechnung einen einmaligen Entlastungsbetrag gutschreiben und diesen gesondert ausweisen. Die Entlastung beträgt ein Zwölftel des im September 2022 vom Erdgaslieferanten angenommenen Jahresverbrauchs multipliziert mit dem am 1. Dezember 2022 vereinbarten Arbeitspreis plus die übrigen anteilig für den Dezember anfallenden Preiselemente.

Damit die Erdgaskunden möglichst nicht erst bei der Jahresabrechnung eine Entlastung spüren, sollen alle Lieferanten als vorläufige Leistung im Dezember 2022 die monatliche Abschlagszahlung nicht bei ihren Kunden abbuchen bzw. diese nicht erheben oder einen entsprechenden Betrag unverzüglich erstatten. Sollte im Dezember planmäßig keine Abschlagszahlung abgebucht werden, sollen die Erdgaslieferanten auf die Abbuchung der Abschläge im Januar verzichten oder den Kunden den kompletten Entlastungsbetrag bis zum 31. Januar 2023 gesondert auszahlen. Diese vorläufigen Leistungen werden bei der Jahresabrechnung verrechnet.

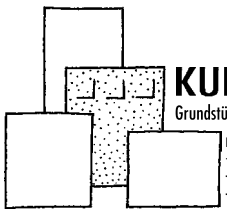
Die Erdgaslieferanten müssen bis zum 21. November 2022 auf ihren Internetseiten allgemein über die einmalige Entlastung sowie die vorläufige Leistung informieren.

Auch Kunden von Wärmelieferungen sollen entlastet werden. Hierfür müssen die Wärmeversorger ihren Kunden eine Kompensation leisten. Diese beträgt 120 % der für September 2022 geleisteten Abschlagszahlung. Die Wärmeversorger müssen ihre Kunden innerhalb von zwei Wochen nach Inkrafttreten des Gesetzes über die Entlastung auf ihrer Internetseite oder durch Mitteilung in Textform informieren.

Vermieter müssen ihre Mieter unverzüglich nach der Veröffentlichung dieser Informationen auf den Internetseiten der Erdgaslieferanten oder Wärmeversorger in Textform nach einem formellen Verfahren informieren. Zudem muss unter Hinweis auf ein von der Bundesregierung bereitgestelltes Informationsschreiben über die Verrechnung bei der Heizkostenabrechnung informiert werden. Für vermietende Wohnungseigentümer greift diese Pflicht, sobald sie entsprechende Informationen von der Gemeinschaft erhalten haben. Die Informationspflicht der Vermieter ist nicht bußgeldbewehrt.

Über die Details werden wir in der kommenden Ausgabe ausführlich informieren.

Wir erhalten Werte.



KUPERION®
Grundstücksgesellschaft mbH
Bismarckstraße 80
10627 Berlin (Charlottenburg)
Telefon (030) 323 18 14
Telefax (030) 323 27 04