

Kommentar

Blümmel. Die Grenze unseres Denkens 1109

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 1112

Rechtsprechung kompakt 1113

Namen und Nachrichten

1114

Rubriken

Aktuelle Daten 1117

Impressum 1140

Stellenmarkt 1140

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 1152

Hausverwalter und Makler U 87

Hintergrund

Nach dem Scheitern der Ampel und vor Neuwahlen:
Welche Gesetzesvorhaben bleiben auf der Strecke? 1119

Zweckentfremdungsverbot-Verordnung: Verschlimm-
besserung geht in Berlin noch immer 1119

Berlin ahndet Leerstand: Vermietung bis in den wirt-
schaftlichen Ruin 1120

Steuerermäßigung für Selbstnutzer bei der energeti-
schen Sanierung von Gebäuden: Musterbescheinigun-
gen vom BMF überarbeitet 1120

BMJ veröffentlicht Gesetzentwurf: Digitalisierung beim
Grundstückskauf 1121

Fragen und Antworten

Orientierungshilfe erweiterbar? Zusatzmerkmale mög-
lich? 1122

Verletzung der Verkehrssicherung: Wie gegen Miteigen-
tümer vorgehen? 1122

Grundsteuer: Wirtschaftliche Einheit: Abgetrennte An-
teile einzu beziehen? 1124

Grundsteuer und Billigkeitsregelung: Wie bei wertlosem
Dachgeschoss? 1126

Verblendung der Wasserleitung: Muss ich die Kosten
übernehmen? 1126

Recht kurz kommentiert

Nach Inkrafttreten gebaut oder wiederhergestellt:
Verwaltungsgericht urteilt – Auch Neubauwohnungen
unterliegen dem Zweckentfremdungsrecht 1127

Früher im Mauerwerk geduldet und sogar gewollt:
Kellerfeuchte im Altbau kein Kündigungsgrund 1128

Exzentrische amtsrichterliche Auslegung einer Vertrags-
klausel: Besenreinigung bei Rückgabe der Mietsache –
Klausel in Formularmietvertrag unwirksam? 1129

Allgemeine Versicherungsbedingungen bei der Wohn-
gebäudeversicherung: Abwälzung aller denkbaren
Sicherheitsvorschriften auf den Versicherungsnehmer ist
wirksam 1130

Maßgeblich ist die Wuchshöhe: Grenzabstand für stark
wachsende Bäume 1130

Barrierefreier Umbau verweigert: Entschädigungsan-
spruch für Ehemann des Mieters 1131

Verurteilung zur Mangelbeseitigung: Keine materielle
Einwendung im Vollstreckungsverfahren 1131

Treppenlift für gelähmten Sohn: Erst nach zwölf Jahren
ein rechtskräftiges Urteil 1131

Verfassungsbeschwerde: Zwangsräumung nach einem
abgelehnten Vollstreckungsschutz 1132

Unabhängigkeit erforderlich: Abhängig beschäftigter
Anwalt darf nicht zum Notar bestellt werden 1132

Steckengebliebene Eigentumswohnung: Erwerber
können den Bauträger mit Erfolg auf Fertigstellung ver-
klagen 1132

Recht und Praxis

Kinne. Nach den aufsehenerregenden Entscheidungen
des Bundesverfassungsgerichts: Vollstreckungsschutz
im Räumungsverfahren 1133

Steuern

Beck. In Abweichung vom Umsatzsteuer-Anwendungs-
erlass: Lieferung von PV-Strom an die Mieter berechtigt
den Vermieter zum Vorsteuerabzug 1137

Verwaltungspraxis

Fünf Wege zur Motivation der Bewohner: Mülltrennung
verbessern mit Big Brother 1138

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!



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

BVerfG, 18.10.2024 - 2 BvR 1308/24 - Verfassungsbeschwerde nach Zwangsräumung	1141
BGH, 24.9.2024 - VIII ZR 234/23 - Baumaßnahmen zur Barrierereduzierung; Beschwer des zur Duldung verpflichteten Vermieters	1142
BGH, 25.9.2024 - IV ZR 350/22 - Wirksame Abwälzung aller denkbaren Sicherheitsvorschriften auf den Versicherungsnehmer bei der Wohngebäudeversicherung	1143
LG Berlin II, 30.9.2024 - 66 S 24/24 - Entschädigung für verhinderten barrierefreien Umbau	1146
LG Berlin II, 29.10.2024 - 67 T 89/24 eV - Unbeachtliche materielle Einwendungen des zur Mangelbeseitigung verurteilten Vermieters	1149
LG Kleve, 29.8.2024 - 6 O 204/23 - Kein größerer Mindestabstand für Trompetenbäume	1150
AG Sonneberg, 12.1.2024 - 4 C 73/23 - Unwirksame Grundreinigungsklausel	1150
AG Brandenburg/Havel, 4.11.2024 - 30 C 90/23 - Kellerfeuchte im Altbau kein Kündigungsgrund	1151
VG Berlin, 31.5.2024 - VG 6 K 251/22 - Auch Neubauwohnungen unterfallen dem Zweckentfremdungsrecht	1153

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

Das Jahresende naht

Nicht mehr lange, und wir bereiten die Abonnementrechnungen für 2025 vor.

Die Zustellprobleme der Post sind zwar kleiner geworden, aber nicht komplett gelöst. Post wird künftig drei Tage unterwegs sein, wie es mit Zeitschriften aussieht, wissen wir leider auch nicht.

Deshalb an dieser Stelle noch mal die Bitte: Lassen Sie sich unsere **Rechnungen per eMail** zustellen. Auch die E-Rechnung dürfte für uns kein Problem sein, wir brauchen dazu nur eine Mailadresse für den Rechnungsempfänger.

Und auch das **Digital-Abonnement** ist eine Möglichkeit, Zeit einzusparen, denn Sie erhalten das Heft ungefähr eine Woche früher, als die gedruckte Ausgabe bei Ihnen ankommen sollte.

Pro Digital-Abonnement können 3 Personen die Hefte auf Computer, Tablet oder Handy lesen.

Zur Zeit nutzen bereits über 1.014 Abonnenten die Möglichkeit, sich das Heft digital anzuschauen.

Beides können Sie problemlos auf den Weg bringen. Rufen Sie uns einfach an: 030/414769-0


Und wenn Sie bei dem gedruckten Exemplar bleiben wollen, beachten Sie bitte Folgendes:

Bei Nachsendeaufträgen, die Sie der Deutschen Post erteilen, sendet die Post keine Zeitschriften nach. Sie werden einfach vernichtet. 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.

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.

Ihr Grundeigentum-Verlag

Wir erhalten Werte.



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