Kommentar

Blümmel. Bewegung schadet nicht – im Gegenteil 1273

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 1276

Rechtsprechung kompakt 1277

Namen und Nachrichten 1278

Rubriken

Aktuelle Daten 1281

Bücher 1303

Impressum 1304

Stellenmarkt 1304

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 1316

Hausverwalter und Makler U 95

Hintergrund

Entlastung von Verbrauchern und kleineren Unternehmen ab März 2023: Deckel für die Lieferung von Erdgas und Wärme 1283

17 Verbände fordern neuen politischen Kraftakt: „Dramatische Lage im Wohnungsbau: Teufelskreis durchbrechen. Jetzt!" 1284

Fragen und Antworten

Wenn der Mieter stirbt: Kündigen – aber wie? 1286

Fahrstuhl nicht ganz bis nach oben: Trotzdem in die Miete einrechenbar? 1286

Recht kurz kommentiert

AG Neukölln: Mietpreisbegrenzung nichtig – Begründung war nicht leicht auffindbar 1287

BGH bestätigt sich selbst: Schonfristzahlung heilt ordentliche Kündigung auch weiterhin nicht 1288

Kündigungswiderspruch wegen Härte: Auszug fraglich – Klage auf zukünftige Räumung zulässig 1288

Feststellungsurteil zur Mietpreisbremse: Beschwerdewert für Widerklage des Vermieters nicht erhöht 1288

Keine Kaufpreisminderung bei unterlassenem Hinweis des Maklers/Eigentümers: Selbstmord eines Voreigentümers im Kaufobjekt 1289

Wirtschaftsstrafgesetz: Bußgeld und Abführung des Mehrerlöses 1289

Unangemessene Benachteiligung: Klausel über Jahresentgelt in der Ansparphase von Bausparverträgen ist unwirksam 1290

Um 22.30 Uhr im Briefkasten: Kündigung gilt erst am Folgetag als zugegangen 1290

800 DM in Aktien angelegte Mietkaution wuchsen auf über 115.000 €: Erhebliche Kursgewinne aus der Anlage der Mietsicherheit stehen dem Mieter zu 1291

Bedrohung des Wohnungsnachbarn: Gewalttätigem Mieter die Räumungsfrist verkürzt 1291

Neubauwohnung mit hochwertigem Parkett vermietet: Bei besonderem Schadensrisiko – Zweckgebundene zusätzliche Mietkaution für Hundehaltung zulässig 1292

Einrede des nicht erfüllten Vertrages: Grundstückskauf mit Rechtsmängeln – Auch bei Geringfügigkeit volles Zurückbehaltungsrecht 1292

Wohnungseigentum

Einladung zu einer Eigentümerversammlung mit vielen formalen Mängeln: Unzumutbare Teilnahme beeinträchtigt gravierend die Mitwirkungsrechte – Beschlüsse dann unwirksam 1293

Recht und Praxis

Beuermann. Wer schuldet fällige Renovierung bei ständigen Mieterwechseln? Schönheitsreparaturen in der Wohngemeinschaft 1294

Brukwicki. Das Planungssicherstellungsgesetz: Ein zögerlicher Schritt in das digitale Zeitalter – Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Bauplanung 1295

Energie

So lässt sich durch einen Selbsttest die Frage beantworten: Eignet sich eine Wärmepumpe für mein Haus? 1298

Gebäudeenergiegesetz: Ab 2024 sollen neue Heizungen zu 65 % Erneuerbare nutzen 1298

Steuern

Beck. Die steuerliche Berücksichtigung der anfallenden Kosten: Das häusliche Arbeitszimmer – Neuregelungen ab 2023 1299

Veräußerung der selbstgenutzten Wohnung: Arbeitszimmer für Nichtselbständige bleibt steuerfrei 1301

Bauen und Modernisieren

Schulz. Serie: Typische Baufehler und ihre Ursachen (291): Bauschäden im Bad (23): Entwässerung – Einzelablauf 1302

Rechtsprechung

BGH, 25.10.2022 - VIII ZB 58/21 - 1305
Klage auf zukünftige Räumung

BGH, 25.10.2022 - VIII ZR 362/21 - 1307
Keine Addition: Beschwer bei wirtschaftlicher Identität

BGH, 5.10.2022 - VIII ZR 307/21 - 1308
Keine Schonfristzahlung bei fristgemäßer Kündigung

LG Krefeld, 21.9.2022 - 2 S 27/21 - 1310
Kündigung durch Briefeinwurf um 22.30 Uhr

LG München I, 19.5.2022 - 20 O 8471/21 - 1311
Bei Reihenhaus-Kaufvertrag Suizid verschwiegen

AG Neukölln, 16.11.2022 - 9 C 489/20 - 1312
Nichtig wg. fehlender Veröffentlichung der Begründung

AG Kreuzberg, 14.11.2022 - 18 C 56/22 - 1313
Verkürzung einer Räumungsfrist

AG Köpenick, 13.9.2022 - 7 C 36/22 - 1313
Zusätzliche Mietkaution für Hundehaltung

AG Köln, 19.7.2022 - 203 C 199/21 - 1314
Mietkaution: Anspruch des Mieters auf Kursgewinne

LG Frankfurt/Main, 15.9.2022 - 2-13 S 38/21 - 1319
Formale Mängel der Einladung zur Versammlung

Ende und Anfang – es bleibt schwierig

Das alte Jahr endet wie das neue beginnen wird. Mit der Verabschiedung einer ganzen Reihe von Gesetzen durch Bundestag und Bundesrat, die im kommenden Jahr Eigentümer, Vermieter und Verwalter (aber auch uns) gehörig ins Schwitzen bringen werden.
Seit durch den Ukraine-Krieg eine Säule des deutschen Wohlstands, billiges Gas und Öl aus Russland, weggefallen ist und nach Lage der Dinge durch keine anderen Lieferanten ersetzt werden wird, sind wir alle darauf angewiesen, verstärkt zu gebrauchen, was die Natur uns an Rohstoffen geschenkt hat: In erster Linie unseren Verstand. Und der kommt um die Erkenntnis nicht herum, dass die Einsparung von Energie das erste Gebot der Stunde ist.
Die von staatlicher Seite angebotenen Förderprogramme sind umfangreich, leider aber auch sehr kompliziert, so dass sie am Ende vor allem von privaten Eigentümern selten in Anspruch genommen werden. Die Darlehen des Programms „Energetische Gebäudesanierung" der Investitionsbank Berlin (IBB) flossen in den letzten drei Jahren zum weit überwiegenden Teil an Wohnungsbaugesellschaften und nur zu einem ganz geringen Teil an Privatpersonen. Das IBB-Programm „Altersgerechtes Wohnen" wurde in den Jahren 2019 bis 2021 überhaupt nur von Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften in Anspruch genommen, nicht von einem einzigen privaten Eigentümer.
Das müssen wir gemeinsam ändern! Wir werden deshalb im kommenden Jahr einen großen Schwerpunkt auf energetische Modernisierungsmaßnahmen legen und sie von allen Seiten – rechtlich, wirtschaftlich, förderungstechnisch und technisch – beleuchten und auf Umsetzbarkeit prüfen. Wir starten mit dem Anfang kommenden Jahres in Kraft tretenden Berliner Solargesetz.

Abo-Preise: Digital bleibt, Print steigt
Das Jahr 2021 hat den Verlag bei den Druck- und Papierkosten sowie den Entgelten der Post für die Belieferung der Zeitschrift mit Kostensteigerungen konfrontiert, die ich mir vor zwei Jahren noch nicht einmal in Alpträumen hätte vorstellen können. Dazu haben auch alle sonstigen Kosten – preiswerter ist nichts geworden – ein mächtiges Loch in die Kalkulation gerissen. Auch nach dem Drehen an allen Kostenschrauben führt kein Weg daran vorbei, dass wir den Preis für das Print-Abo von 190 € auf 200 € erhöhen müssen. Die gute Nachricht: Das Digital-Abo kostet weiterhin nur 190 €. Also steigen Sie um und helfen uns so, Preiserhöhungen zu vermeiden.
Ich hoffe auf Ihr Verständnis!

Dieter Blümmel, Verleger

Die Informationsseiten **Haus & Grund Plus** 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 / www.christ-co.com