

Kommentar

Sotelo. Habemus Regierung 1

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 3

Rechtsprechung kompakt 5

Namen und Nachrichten 6

Rubriken

Aktuelle Daten 9

Bücher 36

Impressum 36

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 48

Hausverwalter und Makler U 3

Hintergrund

Koalition will Heizkostenabrechnung reformieren – schon wieder: Teilwarmmiete soll Modernisierungen antreiben 11

Wie die Online-Vermietungsportale die Realität verfälschen: Wohnungswirtschaft dämpft Mietpreise in Hotspots 13

Das Wichtigste für Immobilieneigentümer zum Jahresanfang: Was sich am 1. Januar alles geändert hat 14

Fragen und Antworten

Replik auf Conny GmbH-Forderungen: Wer trägt meine Anwaltskosten? 16

Neue Heizkostenverordnung: Kürzung nur bei Fernablesbaren? 17

Umwandlung und Vorkaufsrecht: Kündigung wegen Eigenbedarfs? 17

Impfstatus von Handwerkern: Muss der Verwalter ihn abfragen? 17

Mietkaution und Negativzinsen: Wie geht man damit um? 18

Rechnungsinhalt: Vermieteradresse erforderlich? 18

Bewertung eines Mehrfamilienhauses: Wie hoch ist der Liegenschaftszins? 19

Recht kurz kommentiert

Erlaubt § 9a HeizkostenV nur den Vergleich mit Räumen aus demselben Haus? Heizkostenabrechnung bei Geräteausfall 20

Wärmeschutzüberbau einer Grenzwand: Die Regelung in § 16a des Berliner Nachbarrechtsgesetzes ist verfassungsgemäß 21

Klimaschutz als öffentliches Interesse: Bundesländer dürfen Anspruch auf eine grenzüberschreitende Wärmedämmung regeln 22

Geschäftsschließung: Umsatzrückgang durch Corona als Kündigungsgrund? 23

Widerruf von Verbraucherverträgen: Ohne formelhafte Belehrung auch nach Monaten 24

Podest und Hochbetten zurückgelassen: Räumung nur bei vollständiger Entfernung des Mieterinventars 25

„Kauf bricht nicht Miete“: Was ist bei fehlender Identität zwischen Vermieter und Veräußerer? 26

Wohnungseigentum

Im Laufe des Anfechtungsverfahrens Auftrag an Handwerker erteilt: Umsetzung rechtskräftig für ungültig erklärter Beschlüsse keine ordnungsmäßige Verwaltung 27

Nach der WEG-Reform bleibt der Verwalter außen vor: Anspruch auf Durchführung von Versammlungen der Eigentümer nur noch gegenüber der Gemeinschaft 28

Recht und Praxis

Titarenko/Heß. Nach Schlappe vor Gericht: Berlin will § 26 BauGB ändern – Das Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichts und seine Konsequenzen für das Vorkaufsrecht 29

Zerull. Datenschutzmanagement: Wie organisiere ich den Datenschutz? 32

Verwaltungspraxis

Susbauer. Serie [8]: TKG-Novelle: So kommt die Glasfaser ins Haus 35

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, 27.10.2021 - XII ZR 84/20 - Voraussetzungen für analoge Anwendung von § 566 BGB	37
BGH, 12.11.2021 - V ZR 115/20 - Duldung einer grenzüberschreitenden nachträglichen Wärmedämmung	39
BGH, 27.10.2021 - VIII ZR 264/19 - Ermittlung der Heizkosten durch Verbrauch vergleichbarer Räume	42
LG Berlin, 22.10.2021 - 39 O 238/21 - Keine Kündigung und/oder Betriebseinstellung wegen Corona	45
LG Berlin, 18.11.2021 - 67 S 110/21 - Räumungsanspruch nur bei vollständiger Entfernung des Mieterinventars	46
LG Frankfurt/Main, 17.11.2021 - 2-13 T 69/21 - Anspruch auf Durchführung einer Eigentümerversammlung nach WEG-Reform nur gegenüber der Gemeinschaft	47
LG Frankfurt/Main, 23.11.2021 - 2-13 T 71/21 - Fortgesetzte Umsetzung eines ungültigen Beschlusses	47
BVerwG, 9.11.2021 - BVerwG 4 C 1.20 - Kein Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten bei Vorliegen der Ausübungsausschlussgründe	49

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

Mitteilung des Verlages

Es ist uns angesichts der Wucht, mit der uns Preissteigerungen bei der Herstellung unserer Zeitschrift getroffen haben, leider nicht mehr möglich, den Abonnementpreis in 2022 stabil zu halten. Allein die zu verkräftende Papierpreiserhöhung beträgt 27 %. Hinzu kommen die Preiserhöhungen des Quasimonopolisten Deutsche Post beim Pressevertrieb (Zustellung der Hefte). Allein die Grundgebühr ist zum Jahresbeginn um 25 % gestiegen, die Zusagen der Bundesregierung zur Abfederung der Preissteigerungen sind ausgeblieben. Hinzu kommen in fast allen anderen Bereichen Preissteigerungen auf breiter Front. Unsere Möglichkeiten der Rationalisierung sind weitestgehend ausgeschöpft. Deshalb müssen wir das Entgelt für das Jahresabonnement von bisher 180 € auf 190 € erhöhen. Wir bitten für diesen unausweichlichen Schritt um das Verständnis der Leser.
 Grundeigentum-Verlag GmbH

In eigener Sache zur Abonnementrechnung

Liebe Abonnenten,
 in diesem Monat erhalten Sie die Jahresrechnung für Ihr GRUNDEIGENTUM-Abonnement.
 Bitte denken Sie bei der Bezahlung unbedingt daran, die **Rechnungsnummer** und die **Kundennummer** anzugeben – das wäre der Idealfall!
 Wenn Sie die Überweisung bei Ihrem **Online-Banking** gespeichert haben, **aktualisieren** Sie bitte Betrag und Rechnungsnummer!
 Zahlen Sie für Ihren Enkel, Bruder, Lebensgefährten, Verwaltungseinheit, Erbengemeinschaft? Kein Problem, aber ein kleiner Hinweis auf den Namen des **Rechnungsempfängers** wäre nicht schlecht.
 Alle Zahlungen, die sich nicht eindeutig zuordnen lassen, werden von uns zurücküberwiesen.
 Wenn Sie die Zeitschrift im Rahmen Ihrer Mitgliedschaft bei einem Haus- und Grundbesitzerverein erhalten, zahlen Sie bitte nicht an uns, sondern den entsprechenden Mitgliedsbeitrag an Ihren Verein.

SEPA-Lastschrifteinzug

Wir geben die Lastschriften ca. eine Woche nach Rechnungsversand an die Bank, um Ihnen genügend Zeit zu lassen, die **Bankverbindung zu prüfen** und ggf. noch zu ändern.
 Erst danach fallen bei jeder Abbuchung, die nicht eingelöst werden kann, Bankgebühren an, die wir Ihrem Kundenkonto belasten müssen.
 Nach Einreichung bei der Bank dauert es fünf Arbeitstage, bis die Buchung Ihnen belastet und uns gutgeschrieben wird. In dieser Zeit sind keine Änderungen der Bankverbindungen möglich, auch kein Rückruf, wenn Sie zwischenzeitlich selbst überweisen.
 Wenn Sie uns eine Einzugsermächtigung erteilt haben, überweisen Sie bitte nicht! Das steht auf der Rechnung bei den Zahlungsbedingungen.
 Sollte es trotz Beachtung aller vorstehenden Hinweise zu einer Doppelzahlung kommen, zahlen wir ohne Aufforderung schnellstmöglich den zu viel bezahlten Betrag zurück.
Übrigens: Wir schicken Ihnen die Rechnung künftig auch gern zeit- und papiersparend per eMail – kurze Nachricht dazu genügt!



Eberhard u. Gabriele Rick
u. Thomas Schlaak (Mitte)

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.

Immobilien



WALTER LOLL oHG
Über 65 Jahre
Hausverwaltungen

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