

Kommentar

Bramann, „Feuertaufe“ statt Panikmache 261

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 264

Rechtsprechung kompakt 265

Namen und Nachrichten 266

Rubriken

Aktuelle Daten 269

Impressum 300

Stellenmarkt 300

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 309

Hausverwalter und Makler U 23

Hintergrund

Unentgeltlich im Rahmen der Hilfsbereitschaft ist problemlos: Notaufnahme von Flüchtlingen aus der Ukraine und die zu beachtenden mietrechtlichen Aspekte 271

Geldumsatz erreicht neue Höchstmarke: Immobilienmarkt 2021 über Vor-Pandemie-Niveau 272

Fragen und Antworten

Grundsteuer: Bodenrichtwert umzurechnen? 274

Verschleppte Wohngeldabrechnung: Mein Mieter drängt – was nun? 275

Mietspiegel und Mieterkeller: Mit oder ohne Zusatzentgelt? 275

Fassadendämmung an Reihenhäusern: Wenn eines, dann alle? 276

Mietkautionen: Wer zahlt Negativzinsen? 277

Recht kurz kommentiert

Neuer Mietvertrag mit bisherigem Vermieter und geänderter Bankverbindung: Kündigung nach Zahlungsverzug aufgrund der Mietzahlung auf das falsche Konto 278

Auskunft zur Mietpreisbremse: Rechtsschutzbedürfnis des Mieters nicht bejaht 278

Rohrbruch der Hausanschlussleitung: Schadensersatzanspruch des Anschlussnehmers 279

Kündigung nur ausnahmsweise möglich: „Normaler“ Eigenbedarf reicht nicht 279

Staffelmietvereinbarung und Mietpreisbremse: Mietüberschreitung muss für jede Staffel gesondert geprüft werden – für Mietrückzahlung reicht aber eine 280

Ungewöhnlicher Mietzins: Beratertätigkeit als Gegenleistung für Vermietung? 281

Vorübergehender Gebrauch: Unbefristeter Fortbestand bei Kettenmietverträgen 282

Höherer Streitwert für den Anwalt: Gegenstandswert kann vom gerichtlichen Streitwert abweichen 282

Hoher Streitwert: Klage auf Zustimmung zur Mieteraustauschwechslung 282

Vergütungsanspruch des Betreuers: Abhängigkeit von der Wohnform des Betreuten 283

Wirksame Abtretung an Conny GmbH: BGH korrigiert erneut 67. Kammer des LG Berlin 283

Kfz-Stellplatz: Keine rechtliche Einheit mit Wohnraummietvertrag bei später separat abgeschlossener Vereinbarung 284

Studierter Informatiker auf 90 m²: Kein Wohngeld bei unterlassener Aufnahme einer zumutbaren Arbeit 284

Wohnungseigentum

Konkrete Entziehungsgründe müssen angegeben werden: Die Abmahnung als Voraussetzung einer Entziehung von Wohnungseigentum muss unmissverständlich sein 285

Recht und Praxis

Pfeifer. Die neue Heizkostenverordnung – Teil 2: Die Informationspflichten und wie man sie erfüllt 286

Beck. Einsatz von Vergleichswohnungen und Datenschutz: Berliner Mietspiegel 2021 untauglich zur Begründung einer Mieterhöhung – Was nun tun? 293

Beck. Kompakter Überblick: Die Widerrufsbelehrung zum Verbrauchervertrag 295

Hellriegel/Breudel. Erschließung zusätzlicher Potentiale für den sozialen Wohnungsbau fraglich: Keine Anwendung für sektorale Bebauungspläne im Geltungsbereich des Berliner Baunutzungsplans 296

Bauen und Modernisieren

Verbraucherbefragung: Immer wieder Ärger mit dem Treppenlift 298

Neues Haus, neues Glück? Sanierungspflicht bei Eigentümerwechsel nach GEG vielen nicht bekannt 298

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!



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.



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-lobl.de - www.walter-lobl.de

Rechtsprechung

BGH, 14.12.2021 - VIII ZR 94/20 - Rechtliche Verbundenheit zwischen Wohnungs- und Stellplatzmietvertrag	301
BGH, 19.1.2022 - XII ZB 324/21 - Wohnen in Abgrenzung zum ambulant betreuten Wohnen	302
BGH, 19.10. 2021 - VIII ZR 160/20 - Anwaltlicher Gegenstandswert für den Auftrag zur Ein- legung der Nichtzulassungsbeschwerde	303
BGH, 4.11.2021 - III ZR 249/20 - Haftung für Schäden am Hausanschluss	304
KG, 24.1.2022 - 8 W 2/22 - Streitwert für Auswechslung eines Mieters	306
OLG Düsseldorf, 1.10.2021 - I-24 U 301/20 - Beratertätigkeit als Mietzins	307
LG Berlin, 28.12.2021 - 65 S 120/21 - Mierrückforderung bei Staffelmietvereinbarung	308
LG Berlin, 8.2.2022 - 63 S 7/21 - Kein Rechtsschutzbedürfnis für Auskunftsanspruch des Mieters zu Sondertatbeständen nach der Mietpreis- bremse	311
LG Berlin, 27.10.2021 - 65 S 125/21 - Erhöhter Bestandsschutz durch Mietvertragsklausel „Kündigung nur in Ausnahmefällen“	312
LG Berlin, 21.12.2021 - 65 S 134/21 - Mietzahlung auf das falsche Bankkonto	313
AG Mitte, 24.1.2022 - 20 C 198/21 - Mietpreisbremse für befristete Kettenmietverträge	314
AG Essen, 2.2.2022 - 196 C 97/21 - Voraussetzungen für die Entziehung des Wohnungs- eigentums	315

Nur noch wenige Tage Zeit

Bis zum 31. März noch Grundsteuererlass beantragen

Vermieter haben grundsätzlich Anspruch auf einen Teilerlass der Grundsteuer, wenn sie im vergangenen Jahr unverschuldete erhebliche Mietausfälle hatten. Zuständig für den Erlassantrag sind die Steuerämter der Städte und Gemeinden, in den Stadtstaaten wie Berlin, Hamburg oder Bremen sind es die Finanzämter. Die Frist ist nicht verlängerbar. Wird der Termin versäumt, kommt nur noch ein Erlass infrage, der allerdings im Ermessen des Finanzamtes bzw. der jeweiligen Gemeinde liegt.

Der Antrag auf Erlass der Grundsteuer muss bis zum 31. März 2022 gestellt werden. Zuständig ist in den meisten Bundesländern die Gemeindebehörde, in den Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen das Finanzamt.

Nach § 33 GrEStG können Sie einen Erlass der Grundsteuer beantragen, wenn die Mieträume im Jahre 2021 leer standen oder Sie aus anderen Gründen weniger Miete erhalten haben. Haben Sie weniger als die Hälfte der üblichen Jahresmiete eingenommen, wird ein Viertel der Grundsteuer erlassen. Wenn Sie überhaupt keine Einnahmen hatten, wird die Hälfte der Grundsteuer erlassen.

Der Erlass ist immer dann möglich, wenn die Ursache der Mietausfälle in Leerstand, allgemeinem Mietpreisverfall oder struktureller Nichtvermietbarkeit liegt. Auch außergewöhnliche Ereignisse wie Wohnungsbrände oder Wasserschäden, die zu leerstandsbedingten Mietausfällen führen, berechtigen zu einem Grundsteuererlass. Allerdings darf der Vermieter die Mietausfälle nicht selbst verschuldet haben. Dies setzt bei nicht vermieteten Wohnungen vor allem ernsthafte und nachhaltige Vermietungsbemühungen voraus, die stets dokumentiert werden sollten.

Auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Vermieters kommt es dabei nicht an. Voraussetzung ist lediglich, dass Sie den Mietausfall nicht zu vertreten haben.

Um die Antragsfrist zu wahren, reicht ein einziger Satz. Die Begründung des Antrags und die Berechnung können nachgereicht werden.

Gebundene Ausgaben unserer Zeitschrift

DAS GRUNDEIGENTUM

an Selbstabholer zu verschenken. Auch einzelne Jahrgänge (wenn vorhanden). Bitte schreiben Sie bei Interesse eine eMail an gev@grundeigentum-verlag.de

Die Informationsseiten **Haus & Grund Plus** finden Sie

- in der Print-Ausgabe in der Mitte und
- in der digitalen Ausgabe am Ende des Heftes.

Wir erhalten Werte.



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