Kommentar

Blümmel. Erst das Land und dann … oder doch umgekehrt? 253

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 256

Rechtsprechung kompakt 257

Namen und Nachrichten 258

Rubriken

Aktuelle Daten 260

Impressum 284

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 296

Hausverwalter und Makler U 23

Hintergrund

20 % Wertverlust in fünf Jahren: Mieten sind Inflationsbremser Nr. 1 261

BBU Marktmonitor 2024: Baukostensteigerung treibt die Preise – Neubaumieten 85 % über Bestandsmieten 262

Neue Aufgabe statt der vom Rechnungshof empfohlenen Abschaffung: Arbeitsbeschaffung nach Berliner Art – Senat startet seine neue Mietpreisprüfstelle 263

Kostenfreier Kongress: Immobilienwirtschaft trifft Klima & Energie 264

DMB-Prozess-Statistik 2024: Gerichtsprozesse wegen Mieterhöhungen deutlich gestiegen 264

Fragen und Antworten

CO_2-Kostenaufteilung: Wie bei Gewerbeobjekten? 265

Vorerfassung von Heizverbräuchen: Wie und womit? 266

Fernwärme und BEW: AGB-Änderungen nur auf Homepage? 266

Person aus Fahrstuhl befreit: Muss ich die Feuerwehr bezahlen? 267

Grundsteuer: Wie Vorwegabzug für Gewerbe? 267

CO_2-Kostenaufteilung: Was dürfen wir umlegen? 268

Recht kurz kommentiert

Auch wenn der Mietvertrag keine einschlägige Vereinbarung enthält: Zentralheizung plus Wärmecontracting statt Einzelöfen – Umlage der vollen Wärmekosten zulässig 269

BGH über eine häufig vorkommende Vereinbarung bei vorweggenommener Erbfolge: Anspruch auf Rückübertragung eines geschenkten Grundstücks nach dem Tod des Sohnes 270

Hauptsachenerledigung bei Herausgabeklage: Kosten zu Lasten des Mieters trotz Annahmeverzug des Vermieters? 271

Mietpreisbremse und Vormiete: Ein Vergleich mit dem Vormieter ist auch für den Nachmieter bindend 271

Was bedeutet das im allgemeinen Sprachgebrauch genau? „Komplette Dacherneuerung" im Maklerexposé 272

Mieterhöhungserklärung nach einer durchgeführten Modernisierung: Kleingedrucktes Augenpulver reicht nicht – Verstehen setzt zunächst einmal die Lesbarkeit des Textes voraus 273

Rechtliches Gehör verletzt: Beweisanträge zum Mietvertragsinhalt übergangen 274

Barrierefreier Umbau des Bades: Verzug bei der Zustimmung 274

Vorbereitung einer Mieterhöhung: Kein selbständiges Beweisverfahren zur Vergleichsmiete 275

Wohnungseigentum

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen: Relative Unwirksamkeit bei vorläufiger behördlicher Untersagung im künftigen Milieuschutzgebiet 276

Wer ist befugt: Altvereinbarung über Zustimmung zur Veräußerung 276

Brandmeldeanlage eine Hotels musste erneuert werden: Unzulässige Verteilung von Sonderkosten eines Teileigentums auf alle Eigentümer 277

Recht und Praxis

Hoeck-Eisenbach/Semmler. Verletzung von körperlicher Unversehrtheit, der Gesundheit oder Schlimmeres: Schmerzensgeld und Entschädigungen in Geld im Kontext des Miet- und Wohnungseigentumsrechts 278

Steuern

Beck. Entscheidend ist nicht die Einzahlung, sondern der Abfluss der Gelder: Zeitpunkt des Abzugs der Werbungskosten bei vermieteten Eigentumswohnungen 282

Verwaltungspraxis

Der neue Multisensor PLUS von Techem – eine Art Alleskönner, der vor Vielem warnt: Rauchentwicklung, Hitze, Kohlenmonoxid und zu hoher Luftfeuchtigkeit 283

Rechtsprechung

BGH, 6.12.2024 - V ZR 229/23 - 285
„Komplette Dacherneuerung" im allgemeinen Sprachgebrauch

BGH, 18.12.2024 - XII ZR 38/24 - 286
Auslegung von mietvertraglichen Vereinbarungen

BGH, 6.12.2024 - V ZR 159/23 - 287
Anspruch auf Rückübertragung eines geschenkten Grundstücks

OLG Dresden, 11.10.2024 - 5 W 647/24 - 289
Voraussetzungen für die Erfüllung des Räumungsanspruchs

LG Berlin II, 23.10.2024 - 64 T 71/24 - 290
Kein selbständiges Beweisverfahren zur Orientierungshilfe

LG Darmstadt, 28.5.2024 - 8 S 7/23 - 291
Formal unwirksame Mieterhöhung in winziger Schriftgröße

LG Berlin II, 22.1.2025 - 64 S 21/23 - 292
Umstellung von Elektro-Einzelöfen auf Zentralheizung mit Contracting

LG Berlin II, 18.5.2024 und 28.5.2024 - 64 S 50/24 - 295
Wirksame Erhöhung der Vormiete durch nachfolgende Mieterhöhungen

AG Neubrandenburg, 19.12.2024 - 108 C 353/23 - 295
Verzug bei der Zustimmung zum barrierefreien Umbau

BGH, 20.12.2024 - V ZR 277/23 - 295
Vorläufige Untersagung der Umwandlung mit Blick auf eine im Aufstellungsverfahren befindliche Erhaltungsverordnung

KG, 30.1.2025 - 1 W 21/24 - 300
Altvereinbarung über mehrheitliche Veräußerungszustimmung

Zwangsversteigerungsdrama in Brandenburg

BGH ändert für ein gerechtes Ergebnis sogar seine Rechtsprechung

Der Fall ging durch die gesamte Presse: Ein Amerikaner war durch einen Erbfall 1993 Eigentümer eines Grundstücks geworden und im Grundbuch eingetragen. Ab dem Jahr 2008 wurde die Zwangsversteigerung in das Grundstück betrieben. 2010 erwarb es eine Frau in der Zwangsversteigerung und wurde Eigentümerin. Zusammen mit ihrem Ehemann ließ sie ein auf dem Grundstück befindliches Wochenendhaus abreißen und ein neues Wohnhaus errichten, das die Familie seit 2012 bewohnt. Zur Sicherung der für den Hausbau aufgenommenen Kredite wurde das Grundstück mit einer Grundschuld über 280.000 € belastet. Der Zuschlagsbeschluss wurde 2014 auf Betreiben des „früheren" Eigentümers, der am Verfahren nicht beteiligt wurde und erst nach dem Zuschlag Kenntnis von der Zwangsversteigerung erlangt hatte, rechtskräftig aufgehoben. Der nahm nun die Erwerber auf Grundbuchberichtigung, Räumung und Herausgabe, Abriss des Hauses, Zahlung von Nutzungsersatz und Löschung der Grundschuld in Anspruch – beim OLG Brandenburg hatte er damit weit überwiegend Erfolg. Der BGH hat dieses Urteil, das die Folge der Schlamperei eines Amtsrichters bei der Zwangsversteigerung war, aufgehoben und mit „Segelanweisung" an das OLG zurückverwiesen. Die Erwerber müssen das Grundstück zwar herausgeben und räumen, aber weder das von ihnen erbaute Haus abreißen noch müssen sie die Grundschuld löschen lassen. Räumen und herausgeben müssen sie es nur Zug um Zug gegen Zahlung von Verwendungsersatz, den die Erwerber auf mindestens 500.000 € bezifferten.
Um zu diesem Ergebnis zu gelangen, änderte der BGH sogar seine langjährige Rechtsprechung zu § 996 BGB, indem er den Verwendungsbegriff erweiterte. Nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH waren Verwendungen nur solche Vermögensaufwendungen, die der Sache (Grundstück) zugutekommen, ohne sie grundlegend zu verändern; nicht ersatzfähig sollten Verwendungen für die Errichtung eines Gebäudes auf einem fremden Grundstück vorliegen, sofern das Grundstück fortan für einen anderen Zweck genutzt wurde. Das sieht der BGH jetzt anders, um einen gerechten Ausgleich der widerstreitenden Interessen von Eigentümer und gutgläubigem Besitzer herbeizuführen.
(BGH, Urteil vom 14. März 2025 - V ZR 153/23)

Dieses Heft enthält als Beilage das **Stichwortverzeichnis 2024**.

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