

## Kommentar

Beck. Neue Heizung – die Steuer als Stolperstein 409

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 412

Rechtsprechung kompakt 413

## Namen und Nachrichten 414

## Rubriken

Aktuelle Daten 417

Bücher 444

Impressum 444

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 456

Hausverwalter und Makler U 35

## Hintergrund

IBB-Wohnungsmarktbericht 2022: Nominale Angebotsmieten 1 € höher als im Vorjahr – Reale Angebotsmieten auf dem Niveau von 2019 419

Gebäudeenergiegesetz: „Smarter Klimaschutz statt Angriff auf das Eigentum“: FDP-Bundesparteitag fordert auch eine Anhebung der Kappungsgrenzen bei der Modernisierungserhöhung 421

## Fragen und Antworten

Heizkostenhilfe: 300-€-Pauschale anrechenbar? 422

Mietpreisbremse: Mit Gutachter zu höherer Miete? 422

Grundsteuerbescheid-Einspruch: Wer nach Eigentumswechsel? 422

Müllbehälter auf Fremdgrundstück: Durch Beschluss der GdWE? 422

Umlage Kabelanschlussentgelte: Was ist nun zu tun? 423

Umstellung auf Fernwärme: Kosten umlegbar? 423

Mitwirkung bei der Anmeldung: Vermieter oder Mieter in der Pflicht? 424

Zertifizierter Verwalter: Darf ich noch einmal bestellt werden? 424

## Recht kurz kommentiert

Skontoabzug bei Werklohnforderung: Nur bei Zahlung vor Fälligkeit 425

Schriftformmangel: Kein Verstoß bei Verschiebung der Leistungstermine von Miete und Nebenkosten für nur wenige Tage? 425

Wann haben Bauunternehmer Anspruch auf Bauhandwerkersicherung? Kein Verbraucherbaupvertrag bei Vertrag über einzelnes Gewerk eines Neubauvorhabens 426

Befugnis des Insolvenzverwalters zur Löschung: Wohnungsrecht am eigenen Grundstück 427

Vorläufige Vollstreckung der Räumung: Keine Einstellung in der Revision bei versäumtem Vollstreckungsschutz 428

Gebührenstreitwert: Bei Auskunftsklage zur Mietpreisbremse eher gering anzusetzen 428

AG Mitte folgt AG Neukölln: Weiter uneins – Berliner MietenbegrenzungsVO doch nichtig? 428

Veranlassung zur Klageerhebung bei Schweigen auf Bitten des Vermieters? Geschäftsraummieter muss nicht vor Fälligkeit des Räumungsanspruchs Räumungsbereitschaft erklären 429

Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs bei langjähriger pünktlicher Zahlung: Schriftformmangel durch formlose Änderung der vertraglichen Regelungen zu Umbaumaßnahmen 430

In AGB nicht wirksam vereinbar: BGH kippt Klauseln zu Reservierungsgebühren in Maklerverträgen 430

## Wohnungseigentum

Nicht durch Beschlussersatzklage bei Stimmenmehrheit: Verwalterbestellung in einer Zweier-Gemeinschaft 431

Streitwert 25 % des Wertes der begehrten Beschlüsse: Ermächtigung zur Einberufung einer Versammlung 432

## Recht und Praxis

Beuermann. Angeblich werden besonders in Berlin immer mehr Scheinverträge abgeschlossen: Fragwürdige Untermietverträge: Ein Weg zur Umgehung des Kündigungsschutzes? 433

Brückner. Schönheitsreparaturen und die Kostenbeteiligung des Mieters: Die Wirksamkeit unwirksamer Vereinbarungen – Überlegungen zum Begriff des „Substandards“ 434

Groth. Einfachgesetzliche Änderungen: Möglich, aber nur mit Mut: Die von der schwarz-roten Koalition geplante Berliner Verwaltungsreform im Minenfeld der Verfassung 438

## Steuern

Beck. Umfangreiche Maßnahmen sind begünstigt: Steuergutschrift für energetische Baumaßnahmen an der eigengenutzten Wohnung 442

**MRS Montage Reparatur und Service GmbH**  
Heizung • Sanitär • Kundendienst

Planung – Ausführung – Wartung

Fuggerstraße 17 - 10777 Berlin - Tel.: 030 787 97 40 - Fax 030 787 97 418 - info@mrs-berlin.de - www.mrs-berlin.de



**Rechtsprechung**

BGH, 2.3.2023 - V ZB 64/21 - Pfändbarkeit des Eigentümerwohnungsrechts bei Insolvenz	445
BGH, 16.3.2023 - VII ZR 94/22 - Kein Verbrauchervertrag bei Herstellung einzelner Gewerke	447
BGH, 31.1.2023 - VIII ZA 27/22 - Unterlassener Vollstreckungsschutzantrag in der Berufungsinstanz	449
KG, 16.3.2023 - 8 U 178/22 - Schriftformmangel durch formlose Änderung der Regelungen zu Umbaumaßnahmen; Rechtsmissbräuchlichkeit einer fristlosen Kündigung	450
OLG Düsseldorf, 7.12.2022 - 24 W 39/22 - Schweigen auf Bitte um Mitteilung der Räumungsbereitschaft	452
OLG Hamburg, 24.1.2023 - 4 U 141/22 - Schriftformmangel wegen formloser Änderung der Mietzahlungstermine	454
LG Berlin, 23.3.2023 - 28 O 207/21 - Skontoabzug und Skontofrist	455
LG Berlin, 28.3.2023 - 67 T 20/23 - Gebührenstreitwert für Auskunftsklage aus abgetretenem Recht	456
AG Mitte, 14.3.2023 - 5 C 84/22 - Unwirksame Mietenbegrenzungsverordnung; Jahresbetrag der streitigen Miete für Streitwert maßgeblich	457
LG Frankfurt/Main, 6.2.2023 - 2-13 T 7/23 - Verwalterbestellung durch Beschlussersetzungs-klage in Zweier-GdWE	459
LG Frankfurt/Main, 2.2.2023 - 2-13 T 3/23 - Streitwert für Ermächtigung zur Einberufung der Eigentümerversammlung	460

**In eigener Sache**

Über die Zustellprobleme der Post hatten wir an dieser Stelle schon mehrfach berichtet. Wir sind zwar schon auf einem guten Weg, aber es könnten immer noch mehr Kunden werden, denen wir unsere **Rechnungen per eMail** zustellen dürfen. Das spart nicht nur Zeit und Geld, sondern vor allem Papier und Kapazitäten bei der Post.

Auch das **Digital-Abonnement** ist eine Möglichkeit, diese Einsparungen umzusetzen. Und Sie können das Heft ungefähr eine Woche früher lesen, als die gedruckte Ausgabe bei Ihnen ankommt.

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

Zur Zeit nutzen bereits über 660 Abonnenten (das sind 30 mehr als vor vier Wochen!) 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 beibien 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

Die Informationsseiten **RDM kompakt** finden Sie

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

**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