Kommentar

Blümmel. Möblierter Wohnraum wird auch gebraucht 401

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 404

Rechtsprechung kompakt 405

Namen und Nachrichten 406

Rubriken

Aktuelle Daten 408

Impressum 436

Stellenmarkt 436

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 448

Hausverwalter und Makler U 35

Hintergrund

Berliner Wohnraumbedarfsbericht 2025: Die Wohnraumversorgung ist besser als ihr Ruf 409

Bei Erdgas und Fernwärme ist Berlin am sparsamsten: Erste Bilanz der Heizsaison 2024/25 – Der Energieverbrauch ist unerwartet deutlich gestiegen 410

Veränderte Rahmenbedingungen werden nicht einkalkuliert: Kostencheck – Gasheizungen immer teurer 411

Fragen und Antworten

Heizungs-Effizienz-Check: Umlagefähige Betriebskosten? 412

Erhöhung der Betriebskostenpauschale: Möglich oder ausgeschlossen? 412

WEG-Verwaltungsabrechnungen: Geht das nicht verständlicher? 412

Badentlüfter: Sondereigentum? 414

Recht kurz kommentiert

„Gefangenes" Wohngrundstück: Das Notwegrecht umfasst auch die Zufahrt mit Kraftfahrzeugen zum Parken 415

Sieben Meter hohe Bambushecke und noch dazu auf einer Aufschüttung: Landesnachbarrechtsgesetze enthalten keine allgemeine Höhenbegrenzung für Hecken 416

Wenn noch keine Verjährung eingetreten ist, sind Rückforderungen möglich: Unwirksamkeit der von Banken verwendeten Vertragsklausel zur Vorfälligkeitsentschädigung 418

Umgehungsgeschäft oder doch zulässig? Regelungen zur Mietpreisbremse nicht anzuwenden bei dinglichem Wohnungsrecht mit Nutzungsentgelt 419

Einwendungen gegen Stromrechnung: Steigerung um 557 % reichte dem Gericht nicht 419

Bei einem nicht zu ersetzenden Nachteil: Einstweilige Einstellung der Zwangsräumung 420

Wohnungseigentum

Massiver Eingriffe eines Pächters – tragende Wand eingerissen: Vorgehen der Wohnungseigentümergemeinschaft gegen einen Schwarzbau – im Einzelfall treuwidrig? 421

Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage: Nachschuss-Beschluss – Teilanfechtung möglich! 422

Recht und Praxis

Beuermann. Verkehrslärm und Baulärm: A-100-Chaos – Können Mieter die Miete mindern? 423

Haaß. Berliner Regelung ist ein unverhältnismäßiger Eingriff in das Eigentum: Zweckentfremdungsverbot bei Ersatzbau eines Einfamilienhauses – Kritik und Lösungsvorschläge 424

Steuern

Beck. Befreiung von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer: Die neue Wohngemeinnützigkeit 429

Verwaltungs- oder Betriebsvermögen? Zusatzleistungen eines Wohnungsunternehmens und Begünstigung bei der Schenkungsteuer 431

Energie

Rinke. Energiewende im urbanen Raum mitgestalten: Sonnenstrom für die Wohnungswirtschaft – Berliner „StadtWatt" als Erfolgsmodell 432

Bauen und Modernisieren

Schulz. Serie: Typische Baufehler und ihre Ursachen (310): Fassade Sichtflächenbewertung 433

Schulz. Mangelhafte Planung und unzureichende Detailausarbeitung: Architektur der Bauschäden oder Pfusch am Bau? 435

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, 28.3.2025 - V ZR 185/23 - 437
Keine den Hecken immanente Höhenbegrenzung in den Landesnachbargrenzen

BGH, 14.3.2025 - V ZR 79/24 - 439
Notwegerecht umfasst auch Kfz-Zufahrt zum Parken

BGH, 8.4.2025 - VIII ZR 17/25 - 441
Einstweilige Einstellung der Zwangsräumung

OLG Celle, 4.3.2025 - 13 U 60/24 - 441
Einwendungen gegen hohe Stromrechnung

AG Pankow, 12.3.2025 - 2 C 5016/24 - 443
Dingliches Wohnrecht und Mietpreisbremse

BGH, 11.4.2025 - V ZR 96/24 - 444
Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage sind verteilungsneutral

BGH, 21.3.2025 - V ZR 1/24 - 447
Haftung des Wohnungseigentümers als mittelbarer Handlungsstörer

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

Vereinbarte Beschlusskompetenz

Altbeschlüsse unter Druck – Handeln Sie bis Ende 2025!

5. Juni 2025
14.30 bis 17.30 Uhr, Berlin

VRiKG Dr. Oliver Elzer

*Viele Wohnungseigentümergemeinschaften haben in der Vergangenheit **auf Grundlage von Öffnungsklauseln Beschlüsse gefasst** – etwa zur Kostenverteilung, Sondernutzungsrechten oder Zweckbestimmungen. Diese „Altbeschlüsse" **verlieren jedoch zum 1. Januar 2026 ihre Bindungswirkung gegenüber Sondernachfolgern**, wenn sie bis dahin nicht ins Grundbuch eingetragen wurden. Die Klauseln selbst bleiben bestehen – aber ihre praktische Wirkung steht auf dem Spiel. Verwaltung und Eigentümer müssen jetzt prüfen, nachtragen oder neu fassen.*

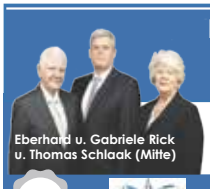
Inhalt
- Was sind Öffnungsklauseln – und worauf beruhen betroffene Altbeschlüsse?
- Übergangsrecht: Welche Fristen gelten?
- Identifikation und Prüfung von Altbeschlüssen
- Eintragung oder Neubeschluss?
- Verwaltungsaufgaben
- Informationspflichten
- mögliche Haftung

Kosten pro Person
250 € zzgl. 19 % MwSt.
inkl. Skript und Pausenerfrischungen

Weitere Informationen unter
www.fachseminare.de

KURS UND GUT Berliner Fachseminare GmbH

Anmeldung unter
info@fachseminare.de
oder
030 / 411 57 47



Die vollste Zufriedenheit unserer Kunden ist und bleibt oberstes Ziel im Hause WALTER LOLL
Mit unserer Erfahrung aus 70Jahren 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.

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

IMMOBILIEN WALTER LOLL 70 Jahre oHG HAUSVERWALTUNGEN