

Kommentar

Blümmel. Berliner CDU geht unter die Märchenerzähler 1017

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 1020
Rechtsprechung kompakt 1021

Namen und Nachrichten 1022

Rubriken

Aktuelle Daten 1025
Impressum U 78
Stellenmarkt 1048
Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 1060
Hausverwalter und Makler U 79

Hintergrund

Berlins Finanzverwaltung drängt auf Rücknahme der Einsprüche: Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte – Widerspruch gegen Feststellungsbescheide 1027

Neuer Anlauf für mehr Sozialwohnungen für Berlin: Neue Förderrichtlinien sind in Kraft getreten 1029

Interview mit Dr. Ilja Gop und John Amram, Geschäftsführer TREND CITY GmbH, Berlin: „Für aufgeteilte Objekte in Berlin gibt es nach wie vor gute Exit-Strategien“ 1030

Erstaunliche Einsichten zu energetischen Sanierungsmaßnahmen: Senat – „Milieuschutzrechtliche Vorgaben hemmen“ 1031

IBB-Wohnungsmarktbarometer 2022: Berliner Wohnungsmarkt bleibt weiterhin angespannt 1032

Fragen und Antworten

Schimmelbildung: Sachverständigengutachten? 1033
Fahrstuhlkosten im WEG: Wie aufteilen? 1033
Hydraulischer Abgleich: Umlagefähig oder nicht? 1034
Grundsteuer: Wie die Erklärung für Hofgarage? 1034
Grundsteuer: Was bedeutet „Kernsanierung“? 1034
Grundsteuer WEG und Garagen: Was müssen wir angeben? 1035
Grundsteuer und Zusatzkosten 2022: Als Betriebskosten umlegbar? 1036

Recht kurz kommentiert

Klage auf Betriebskostenabrechnung: Beschwer für Berufung nach wirtschaftlichem Interesse ermittelt 1037

Einholung eines Sachverständigengutachtens erforderlich: Räumungswiderspruch des Mieters wegen einer krankheitsbedingten unzumutbaren Härte 1037

Fast 40.000 € Schaden nach Badezimmerumbau: Vermieteransprüche verjähren nicht vor Rückgabe 1038

Nutzungsentschädigung: Vermieter geht auf Rückgabeangebot nicht ein 1038

Lärmbelastete Lage wohnwertmindernd: Die Mikrolage der Wohnung ist maßgeblich! 1039

Der Berliner Mietspiegel 2021 ist keiner: Trotzdem bleibt er eine Schätzungsgrundlage für die Vergleichsmiete 1039

Berliner Mietspiegel 2021: Auch als Schätzungsgrundlage ist er ungeeignet 1039

Schadensersatz statt der Leistung: Im Mietrecht Berechnung nach fiktiven Kosten 1039

Schadensersatz für Renovierung: Kostenvoranschlag ist bereits ausreichend 1040

Nicht zu vertreten: Coronabedingter Verzug bei der Baufertigstellung 1040

Wohnungseigentum

WEG-Rückbau: Unerlaubter Ausbau des Dachgeschosses 1041

Altes Beschlussanfechtungsverfahren: Kostenverteilung unter den beklagten Wohnungseigentümern 1041

WEG-Beschlussanfechtung: Streitwert von Abrechnungsbeschlüssen 1042

Vermögensschadenshaftpflicht: Umfang der Erläuterung bei mehreren Angeboten 1042

Zertifizierung auf den 1. Dezember 2023 verschoben: Prüfungsordnung der IHK Berlin für Verwalter 1043

Dokumentation

Milieuschutzgebiete: Bezirk Tempelhof-Schöneberg ändert Prüfkriterien: Eine kleine Tür für Aufzüge aufgemacht 1045

Bauen und Modernisieren

Schulz. Serie: Typische Baufehler und ihre Ursachen (289): Bauschäden im Bad (22): Be- und Entlüftung innenliegender Bäder 1045



Schornsteinsanierungs-Technik GmbH
Stellmacherweg 24 · 12351 Berlin

Schornsteinsanierung

Einsatzrohre und Abgasleitungen aus Edelstahl oder Kunststoff. Sagen Sie uns die Höhe Ihres Schornsteins, wir nennen Ihnen die Kosten für die Einbringung des Rohres.
Telefon 621 12 67 / 68 Fax 621 23 20

Rechtsprechung

BGH, 31.8.2022 - VIII ZR 132/20 - Verjährungsbeginn erst nach Rückgabe der Mietsache	1049
BGH, 30.8.2022 - VIII ZR 429/21 - Befürchtete Verschlimmerung der Krankheit als unzumutbare Härte; Einholung eines Fachgutachtens	1051
BGH, 24.8.2022 - XII ZB 548/20 - Klage auf Erteilung einer Betriebskostenabrechnung	1052
BGH, 10.5.2022 - VIII ZR 277/20 - Schadensersatz für unterlassene Schönheitsreparaturen	1053
BGH, 26.4.2022 - VIII ZR 364/20 - Fiktive Berechnung für Schadensersatz statt der Leistung	1054
KG, 24.5.2022 - 21 U 156/21 - Coronabedingter Verzug des Bauträgers	1056
LG Berlin, 10.5.2022 - 63 S 83/22 - Lärm im Wohnumfeld bei ruhiger Lage im Hinterhaus	1057
AG Mitte, 19.4.2022 - 8 C 189/21 - Berliner Mietspiegel 2021 als Schätzungsgrundlage	1058
AG Schöneberg, 16.6.2022 - 7 C 65/21 - Berliner Mietspiegel 2021 keine Schätzungsgrundlage	1059
AG Hamburg, 29.7.2022 - 48 C 331/21 - Keine Vorenthaltung bei mündlichem Angebot der Schlüsselrückgabe	1059
LG Frankfurt/Main, 4.7.2022 - 2-13 S 35/22 - Preisspiegel statt ausführlichen Alternativangeboten	1060
LG Frankfurt/Main, 8.8.2022 - 2-13 S 35/22 - Streitwert bei Anfechtung von Abrechnungsbeschluss	1061
LG Berlin, 25.8.2022 - 85 S 16/21 WEG - Eigenmächtiger Ausbau des Spitzbodens unzulässig	1062
LG Frankfurt/Main, 21.7.2022 - 2-13 S 21/22 - Ausgleichsanspruch im Rahmen der Kosten des Anfechtungsverfahrens	1064

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

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

Formulare zur Erfüllung der EnSikuMaV-Mitteilungspflichten

Für die Erfüllung der Mitteilungspflichten nach EnSikuMaV (vgl. GE [17] 2022, 859 ff.) bietet der Grundeigentum-Verlag folgende Formulare an:

- 1. EnSikuMaV 1** (Versorger haben detaillierte Infos gem. § 9 Abs. 1 Satz 1 geliefert)/mindestens 10 Wohnungen
 - 2. EnSikuMaV 2** (Versorger haben nur typisierte Infos gem. § 9 Abs. 1 Satz 2 geliefert)/mindestens 10 Wohnungen
 - 3. EnSikuMaV 3** (Versorger haben detaillierte Infos gem. § 9 Abs. 1 Satz 1 geliefert)/weniger als 10 Wohnungen
 - 4. EnSikuMaV 4** (Versorger haben nur typisierte Infos gem. § 9 Abs. 1 Satz 2 geliefert)/weniger als 10 Wohnungen
- Haben die Versorger überhaupt keine Informationen geliefert, muss der Vermieter auch nicht tätig werden.

... und der Wahnsinn geht weiter!

Am 10. Oktober 2022 hat die Experten-Kommission Gas und Wärme einen Zwischenbericht zur aktuellen Situation der Gas- und Wärmeversorgung in Deutschland und erste Vorschläge für einen Gaspreisdeckel vorgelegt. Die Kommission wird bis Ende Oktober den abschließenden Bericht vorlegen. Erst dann wird die Politik entscheiden, ob sie den – für Vermieter und Verwalter in der Praxis nicht umsetzbaren – Vorschlägen der Kommission folgt.

Nach diesen Vorschlägen soll der Staat für alle nicht industriellen Fernwärme- und Gaskunden bei den Abschlagszahlungen im Dezember 2022 einen Kostenanteil in Höhe der Abschlagszahlungen für September 2022 übernehmen. Dieser Kostenanteil wird direkt vom Staat an den jeweiligen Energieversorger gezahlt, der wiederum von seinen Kunden diesen Betrag im Dezember nicht einfordern soll. Die Übernahme der Abschlagszahlung durch den Staat soll entsprechend § 560 Abs. 3 BGB behandelt werden, was wohl meint, dass die Vermieter die Betriebskostenvorauszahlungen ihrer Mieter im Dezember 2022 entsprechend absenken sollen. Der auf den Mieter entfallende Anteil soll anhand des Verteilungsschlüssels, „mit dem auch in der Vergangenheit die Gaskosten auf die Wohnungen verteilt wurden“, ermittelt werden. Gemeint ist hiermit vermutlich, dass der Vermieter anhand der Heizkostenabrechnung des Vorjahres ermitteln soll, wie hoch der Anteil des jeweiligen Mieters an den Gesamtenergiekosten gewesen ist. Ein entsprechender Anteil der vom Staat übernommenen Kosten soll dem jeweiligen Mieter für seine Vorauszahlung Dezember 2022 angerechnet werden, so dass diese entsprechend abgesenkt werden soll. Bei Wohnungseigentümergeinschaften mit zentralen Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen soll entsprechend gehandelt werden.

Bleibt zu hoffen, dass die Regierung diesen Vorschlag so nicht umsetzt. Wir bleiben am Ball.

Die vollste Zufriedenheit unserer Kunden ist und bleibt oberstes Ziel im Hause WALTER LOLL

Mit unserer Erfahrung aus 70 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.



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




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

