

## Kommentar

*P. Blümmel.* Und wenn ich nicht mehr weiter weiß ... 1065

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 1068  
Rechtsprechung kompakt 1069

## Namen und Nachrichten 1070

### Rubriken

Aktuelle Daten 1073  
Impressum 1133  
Bücher 1147  
Stellenmarkt 1148  
Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 1160  
Hausverwalter und Makler U 83

## Hintergrund

Berlin im eigenen Umland unterdurchschnittlich 1075  
Heizen mit Gas doppelt so teuer wie 2020 1078  
Haus & Grund Deutschland sucht Musterfälle für verfassungsrechtliche Überprüfung der Grundsteuer 1079  
Ferienwohnung: Airbnb zieht die Zügel an 1079  
Immobilienverbände an den Bundeswirtschaftsminister: Vorschläge zur Vereinfachung von Mieterstrom 1080

## Fragen und Antworten

Verwalterwechsel: Wer muss Nebenkosten abrechnen? 1082  
Minijob: Kosten des Lohnbüros umlegbar? 1082  
Grundsteuererklärung bei zusammengelegten WE? 1083  
Indexmieterhöhung: Geringere möglich? 1083  
Modernisierung durch Mieter: Bei Miete auf Dauer berücksichtigen? 1083  
WEG-Beirat: Vergütung und Aufwendungsersatz? 1084  
Zusammengelegte Wohnungen: Darf der Mieter eine untervermieten? 1085  
Entwässerung der Dachterrasse: Wer zahlt? 1086  
Dachausbau nicht genehmigt: Regress gegen den Architekten? 1086

## Recht kurz kommentiert

Anspruch aus Schönheitsreparaturen gegen den Rückzahlungsanspruch aus der Kautionsaufrechnung 1087  
Kein Mietmangel: Verlegung des Müllplatzes 1088

Gartennutzung ohne Wasseranschluss: Ergänzende Vertragsauslegung in DDR-Altmietvertrag 1088  
Notwegrecht für Wohnhaus in Hanglage: Auch kostspielige Baumaßnahmen zumutbar 1089  
„Mietpreisbremse“ und Ausnahmen: Kein Vormietprivilegiausschluss bei überhöhten Vor-Vormieten 1090  
Unklarer Grenzverlauf: Nachbar muss amtlichen Vermessungsingenieur dulden 1091  
Mieter darf den Motor in der Tiefgarage nicht länger als 90 Sekunden „warmlaufen“ lassen 1092  
Auch ohne eigenes Verschulden: Grundstückseigentümer zur Rattenbekämpfung verpflichtet 1092  
Zahlungsverzug und Kündigung: 66. Kammer des LG Berlin erneut gegen den BGH 1093  
Fristlose Kündigung durch Mieter aus Angst vor Coroneinschränkungen 1093

## Wohnungseigentum

WEG-Versammlung: Ausschluss von der Teilnahme führt zur Ungültigkeit von Beschlüssen 1094  
Unzutreffende Verteilung der Vorauszahlungen für Heizkosten nach Wohnfläche nicht ordnungsgemäß 1094  
Ermächtigung zur Zahlungsklage bei beschlossener Sonderumlage in kleiner Eigentümergemeinschaft 1095

## Sachverständigenbeilage

Adressenverzeichnis 1096

## Recht und Praxis

*Groth/Linsalata.* Blickt bei der Energie-Regulierung noch jemand durch? Und wer vollzieht sie? 1134  
EnSikuMaV: Umsetzung der Informationspflichten durch Vermieter 1136  
*Beck.* Besteuerung von Photovoltaikanlagen: Hohe Energiekosten machen Erneuerbare konkurrenzfähig 1138

## Verwaltungspraxis

*Eitner.* Unterschiede zwischen Alt- und Neuverträgen: Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung 1141  
Vermeidung von Stagnationswasser 1142

## Bauen und Modernisieren

Gebäudeenergiegesetz: Anhebung des Standards für Neubauten ohne verschärfte Dämmvorschriften 1143  
*Schulz.* Serie: Typische Baufehler und ihre Ursachen (290): Rigolen 1144

## Dokumentation

Winterdienst auf öffentlichem Straßenland 1145

**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

**Rechtsprechung**

BGH, 9.8.2022 - VIII ZR 298/20 - Unklare Abtretung an Inkassodienstleister	1149
BGH, 22.2.2022 - VIII ZR 38/20 - DDR-Altmietvertrag	1150
BGH, 20.5.2022 - V ZR 199/21 - Mitwirkungspflicht des Nachbarn bei Grenzvermessung	1153
BGH, 13.5.2022 - V ZR 4/21 - Anspruch auf Notweg bei eigenen Baumaßnahmen; Duldungspflicht des Nachbarn und eines Dienstbarkeitsberechtigten	1155
LG Berlin, 23.8.2022 - 67 S 44/22 - Kein langes Warmlaufen in der Tiefgarage	1157
LG Berlin, 22.9.2022 - 67 S 113/22 - Geltendmachung der Vormiete	1158
BGH, 16.9.2022 - V ZR 180/21 - Vertretung der verwalterlosen Gemeinschaft	1160
LG Berlin, 20.9.2022 - 55 S 60/22 WEG - Ungültigerklärung eines Wirtschaftsplanbeschlusses	1163
LG Frankfurt/Main, 30.8.2022 - 2-13 S 4/22 - Aufgrund der Raumgröße verwehrte Teilnahme an der Versammlung führt zur Ungültigkeit von Beschlüssen	1164

**Wenn der Postmann nicht mehr klingelt ...**

... dann befinden Sie sich in Berlin im Jahre 2022. In Berlin leben rund 4,4 % der Bundesbürger, aber aus Berlin kommen 12 % der Beschwerden über die Post, die bei der zuständigen Bundesnetzagentur eingehen. Post wird um Tage, teilweise um Wochen verspätet, teilweise gar nicht ausgeliefert. Das betrifft, wie wir aus vielen Reklamationen wissen, auch diese Zeitschrift, die als Pressepost von den Briefträgern der Post ausgeliefert werden soll, es aber zunehmend häufiger nicht rechtzeitig wird. Nur in einem zeigt die Pressepost Kontinuität: Hemmungslöse jährliche Preiserhöhung bei regelmäßiger Qualitätsverschlechterung.

Dem können Sie etwas entgegensetzen: Steigen Sie um auf unser digitales Abo, das eine Woche vor der Printausgabe zur Verfügung steht!

Das geht ganz einfach telefonisch: 030/414769-11.

Die Informationsseiten **RDM kompakt** finden Sie

■ in der Print-Ausgabe in der Mitte und

■ in der digitalen Ausgabe am Ende des Heftes.

**Gas und Wärme: Entlastungen mit der nächsten Betriebskostenabrechnung**

Beschlossen ist das Gesetz noch nicht, aber nach der Einigung der Bundesregierung auf ein Eckpunktepapier für die Soforthilfe im Dezember scheint im Wesentlichen festzustehen, wie sich die Entlastung im Verhältnis Mieter/Vermieter abspielen soll.

Bei zentral mit Gasheizung oder Fernwärme versorgten Wohnungen gibt es kein direktes Vertragsverhältnis zwischen Gaslieferant und Mieter, sondern die Abrechnungen erfolgen hier zwischen Gaslieferant und Vermieter und dann über die Heizkostenabrechnung im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter. Für diese Mietverhältnisse gilt für die Soforthilfe im Dezember:

1. Haben Vermieter die monatliche Vorauszahlung noch nicht an die gestiegenen Energiepreise angepasst, kommen die höheren Preise für das Jahr 2022 auf die Mieter erst im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zu, die 2023 erstellt wird. Vorgesehen ist deshalb, dass Vermieter die Entlastung erst mit der nächsten jährlichen Betriebskostenabrechnung an die Mieter weitergeben, sofern die monatlichen Vorauszahlungen noch nicht angepasst worden sind. Damit profitieren Mieter von der Entlastung zu dem Zeitpunkt, in dem sie die gesamten Preissteigerung des Jahres 2022 durch eventuelle Nachzahlungen tragen müssten.
2. Sind dagegen die Betriebskostenvorauszahlungen wegen gestiegener Gas- oder Wärmekosten in den letzten neun Monaten vor Inkrafttreten des Gesetzes bereits erhöht worden, müssen Mieter den Erhöhungsbetrag im Dezember nicht bezahlen. In Gebäuden mit Gaszentralheizung muss ein Viertel der im Dezember 2022 anfallenden Betriebskosten nicht bezahlt werden, wenn der Mietvertrag in den letzten neun Monaten neu geschlossen wurde. Denn bei Neuverträgen ist davon auszugehen, dass die Höhe der Betriebskostenvorauszahlung dem aktuellen Preisniveau entspricht. Die endgültige Höhe der Entlastung wird erst im Rahmen der nächsten Lieferantenrechnung ausgewiesen.
3. Im Bereich Wärme erfolgt aufgrund anderer Vertragsstrukturen als bei leitungsgebundenem Erdgas die Entlastung für den Dezember durch eine pauschale Zahlung, die sich an der Höhe des im September gezahlten Abschlags bemisst.

**Was nun tun?**

Zunächst nichts. Erst muss die Verabschiedung des Gesetzes abgewartet werden; derzeit sind auch noch viele praktische Fragen offen. Vorgesehen sind auch wieder umfangreiche Vorabinformationspflichten für Vermieter. DAS GRUNDEIGENTUM wird Sie wie immer auf dem Laufenden halten und rechtzeitig die notwendigen Formulare zur Verfügung stellen.

**WIR KAUFEN IHRE HAUSVERWALTUNG!**

**Sprechen Sie uns gerne an.**

Walter-Benjamin-Platz 3 in 10629 Berlin  
Tel.: (030) 89 52 88-93 / Fax: (030) 89 52 88-12  
zentrale@christ-co.com / www.christ-co.com

**Christ & Co.**  
Hausverwaltung