

## Kommentar

Blümmel. Die tägliche Bürokratie gib uns heute 1

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 4

Rechtsprechung kompakt 5

## Namen und Nachrichten 6

## Rubriken

Aktuelle Daten 9

Bücher 47

Impressum 47

Stellenmarkt 48

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 64

Hausverwalter und Makler U 3

## Hintergrund

Weniger Umwandlungen von Mietwohnungen – in Milieuschutzgebieten ebenso wie außerhalb 11

Steuerliche Änderungen ab dem Jahr 2020 12

## Fragen und Antworten

Rauchwarnmelder: Mieterseits eingebaute akzeptabel? 14

Transparenzregister: Muss ich mich eintragen? 14

Mietwohnung und Scheidung: Mieterwechsel aufgezungen? 14

Balkonsanierung: Wer trägt die Kosten? 14

Mietkautionsbürgschaft: Auszahlung ohne Wenn und Aber? 15

## Recht kurz kommentiert

Auch Nachtstromheizungen mit Gemeinschaftszähler müssen verbrauchsabhängig abrechnet werden 16

Durch Zwangsverwaltung beschlagnahmte Mieten unwiederbringlich weg 16

Kein ausreichender Grund für die Umlagefähigkeit von Kosten des Wach- und ConciergeDienstes 17

Unwirksame Vorkennnisklausel in Maklervertrag 18

Vorsicht vor Übertreibungen im Exposé: Kellerfeuchtigkeit ist eine bautypische Erscheinung von Altbauten, aber ... 18

Bei unbilliger Härte sind Stundungsanträge möglich: Ernstliche Zweifel am Sanierungsausgleichsbetrag 19

Anmietung durch Gemeinde zwecks Überlassung an Flüchtlinge begründet kein Wohnraummietverhältnis 20

## Wohnungseigentum

Verdecktes Sondernutzungsrecht ist nichtig 21

Verpflichtung zu verschiedenen Handlungsoptionen bei der Sanierung des Gemeinschaftseigentums 22

Zuständiges Gericht für die Auseinandersetzung über den Rücktausch zweier Sondernutzungsrechte 23

WEG-Klage gegen Mieter eines Teileigentümers: Keine Nutzung eines „Ladens“ als Eisdiele 24

## Recht und Praxis

Carolin Schultz. Das Besichtigungsrecht im laufenden Mietverhältnis: „Palim Palim! Ich bin's, Ihr Vermieter!“ 26

Kinne. Ein Dauerbrenner in der mietrechtlichen Alltagspraxis: Schimmel & Co. und die Feuchtigkeit in Mieträumen – Ursachen, Beweislasten und die Rechtsfolgen 30

Die aktuellen und neuen Anforderungen des Geldwäschegesetzes (GwG) 42

Direktzahlung der Miete durch Sozialhilfeträger 43

## Bauen und Modernisieren

Schulz. Serie: Typische Baufehler und ihre Ursachen (258): Brüstungshöhen 44

## Dokumentation

Beschluss über Kriterien für die Genehmigung von Wohnungskäufen nach § 172 Absatz 4 Satz 4 BauGB in den Gebieten mit Verordnungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung 46

### Neuigkeiten in der App und über das digitale Abo

Unter „Artikel“ bieten wir Nutzern unserer App ständig Neuigkeiten aus einigen ausgewählten Themenbereichen an. Schauen Sie mal rein, wir aktualisieren ständig!

Der Preis für das Digital-Abonnement beträgt ab 2020 genauso viel wie für das Print-Abo: 175 € inkl. 7 % MwSt. für 24 Ausgaben im Jahr. Wenn Sie vom Print auf das Digital-Abo wechseln möchten, rufen Sie uns einfach an.

Möchten Sie sich das digitale Heft erstmal probeweise anschauen? Kein Problem, wir richten Ihnen ein Test-Abo ein (einmalig für 6 Wochen). Bitte schreiben Sie eine eMail mit dem Stichwort „digitales Test-Abo“ an [gev@grundeigentum-verlag.de](mailto:gev@grundeigentum-verlag.de).

**Mentzel Reparatur und Service GmbH**  
Heizung • Sanitär • Kundendienst

Planung – Ausführung – Wartung – Notdienst

Kolonnenstr. 33 - 10829 Berlin - Tel.: 030 787 97 40 - Fax 030 787 97 418 - [info@mrs-berlin.de](mailto:info@mrs-berlin.de) - [www.mrs-berlin.de](http://www.mrs-berlin.de)



## Rechtsprechung

BGH, 10.10.2019 - V ZB 154/18 - Beschlagnahme von Mieteinkünften in der Zwangsverwaltung	49
BGH, 23.10.2019 - XII ZR 125/18 - Mietvertrag zur Flüchtlingsunterbringung grundsätzlich Gewerbemietvertrag; Kündigungsausschluss für fünf Jahre wirksam	50
BGH, 10.10.2019 - V ZR 4/19 - Hauskauf mit feuchtem Keller; Feuchtigkeit als bautypische Erscheinung mangelhaft abgedichteter alter Gebäude; Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör; gebotener rechtlicher Hinweis	54
LG Berlin, 8.7.2019 - 65 S 231/18 - Drogenhandel und Clan-Kriminalität in großstädtischem Brennpunktgebiet keine ausreichende Begründung für die Umlagefähigkeit von Kosten des Wach- und Schließdienstes und von Concierge-/Pfortnerdienst	55
LG Berlin, 30.4.2019 - 63 S 214/18 - Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung bei Nachtstromheizung	56
LG Berlin, 2.5.2019 - 52 O 304/18 - Unwirksame Vorkenntnisklausel in Maklervertrag	57
BGH, 19.7.2019 - V ZR 75/18 - Verwalterpflichten bei der Vorbereitung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen; keine Sonderbehandlung des vom Bauträger eingesetzten Verwalters; Aufklärungspflichten bei falschen Bauträger-erklärungen	58
BGH, 25.10.2019 - V ZR 271/18 - Unterlassungsanspruch gegen Mieter bei zweckwidriger Nutzung	59
LG Berlin, 22.2.2019 - 85 S 15/18 - Einräumung eines Sondernutzungsrechts	65
LG Frankfurt/Main, 15.10.2019 - 2-13 S 72/19 - Sondernutzungsrechtsübertragungen keine WEG-Sachen	67

OVG Berlin-Brandenburg, 28.11.2019 - OVG 10 S 54.19 - 68  
Ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Sanierungsausgleichsbetrages; unbillige Härte; Stundung

### Winterzeit = Urlaubszeit

**Genauso wichtig, wie alle Stecker zu ziehen, bevor man in den Urlaub fährt, ist es, sich um bestehende Abonnements zu kümmern. Die Zeitschriften verstopfen die Briefkästen, der Zusteller weiß nicht mehr, wohin damit – und schon fehlen einige wichtige Hefte.**

Teilen Sie uns doch einfach mit, welche Hefte wir nachsenden sollen, wenn Sie aus dem Urlaub zurückgekehrt sind. Oder lassen Sie sich die Ausgaben nachsenden (nur in Deutschland). Das ist für uns kein Problem!

Bei Nachsendeaufträgen hingegen 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.

Wir wollen, dass Sie Ihre Zeitschrift so pünktlich wie möglich in den Händen halten, deshalb bitten wir dringend um Ihre Mithilfe.

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 65 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-loll.de - www.walter-loll.de