Kommentar

Blümmel. Nachhaltigkeit 1

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 4

Rechtsprechung kompakt 5

Namen und Nachrichten 6

Rubriken

Aktuelle Daten 9

Bücher 47

Impressum 48

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 64

Hausverwalter und Makler U 3

Hintergrund

Langsam verlieren selbst professionelle Beobachter den Überblick: Jahreswechsel – Rückblick und Ausblick 11

Die Berliner Gewerbemieten sind nur lückenhaft bekannt – aber nach Meinung der Politik viel zu hoch 13

COVID und die Störung der Geschäftsgrundlage: Gesetzgeber verlagert Lösung auf die Vertragspartner 15

Sozialwohnungsbau: Der Berliner Senat verfehlt selbstgestecktes Ziel mehr als deutlich 15

Fragen und Antworten

Betriebskostenumlage in WEG: Miteigentumsanteile jetzt zwingend? 16

Dach nach EnEV gedämmt: Umlage auch bei Gasetagenheizung 16

Haushaltsnahe Dienstleistungen: Anspruch auch bei Bruttomiete? 17

Recht kurz kommentiert

Unbegründete Klage von wenigermiete.de & Co.: Wirksames Abtretungsverbot im Mietvertrag 18

Vollstreckungsmaßnahmen: Herzustellender Zustand eindeutig zu bestimmen 18

Gerichte dürfen zur Ermittlung der Miethöhe auch kostenträchtige Sachverständigengutachten einholen 19

Dem Vermieter zuzurechnende Eigenmacht kann erheblichen Kündigungsschaden des Mieters auslösen 21

Anspruch auf Namen, Geburtstag und Geburtsort des Untermieters – keinen auf Inaugenscheinnahme 22

Mietergarten als Wohnwertmerkmal 22

Umfangreiche Lagerung von Papier, Textilien und „Erinnerungsstücken" als vertragswidriger Gebrauch? 23

Anspruch auf Durchführung von freiwilligen Energiesparmaßnahmen im Milieuschutzgebiet 24

Wohnungseigentum

Kostenübernahme durch die Sondereigentümer: Instandsetzung muss klar und deutlich geregelt sein 25

WEG-Wirtschaftsplan: Beschlussfassung noch nach Ende des Wirtschaftsjahres? 25

Mietvertrag nicht vorgelegt: Kein Grund zur Verweigerung der Zustimmung für die Vermietung 26

Recht und Praxis

Brückner. Auskunfts-, Hinweis- und Aufklärungspflichten des Vermieters bei neuen Wohnraummietverträgen 27

Wenderoth. Beeinträchtigung von Gewerbemietern durch Covid-19-VO: Minderungsgrund oder Betriebsrisiko? 33

Steuern

Beck. Kaufpreisaufteilung bei Erwerb eines vermieteten Grundstücks: BFH verwirft „Arbeitshilfe" des BMF (1) 39

Vogel. Aufteilung des Kaufpreises zwischen Grund und Boden einerseits und Bauwerkskosten andererseits (2)40

Neue Grundsteuer ab 2025: Brandenburg entscheidet sich für Bundesmodell 41

Bauen und Modernisieren

Contracting als Alternative? Energetische Sanierung in Zeiten des Mietendeckels 42

EuGH: Lieferung von Wärme durch eine WEG an deren Mitglieder unterliegt der Mehrwertsteuer 45

Schulz. Serie: Typische Baufehler und ihre Ursachen (270): Bauschäden im Bad (8): Abdichtung „Sichtestrich" 46

Neues Formular

Das Formular für die Mieterhöhung für preisfreie Wohnungen nach § 558 BGB in Berlin (Nettokaltmiete) unter Berücksichtigung des Berliner Mietendeckels (Mieterhöhung und vorläufig reduzierter Zahlbetrag) steht ab sofort im FormularWeb und bei ratiofill zur Verfügung. Ab ca. Mitte Januar ist auch die gedruckte Variante verfügbar: Artikel-Nr. 115/21

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 - www.mrs-berlin.de

Rechtsprechung

BGH, 18.11.2020 - VIII ZR 123/20 - 49
Mietermittlung durch Gutachten statt Mietspiegel

BGH, 20.10.2020 - VIII ZR 371/18 - 55
Vermieters Eigenmacht und Kündigungsschaden des Mieters

LG Berlin, 30.11.2020 - 64 T 49/20 - 57
Kein Anspruch des Vermieters aufs Kennenlernen des Untermieters

LG Münster, 16.9.2020 - 1 S 53/20 - 58
Kündigung wegen Gefährdung der Mietsache durch Vernachlässigung

LG Berlin, 20.11.2020 - 63 S 52/20 - 59
Mietergarten als Wohnwertmerkmal

AG Tempelhof-Kreuzberg, 24.11.2020 - 11 C 108/20 - 59
Wirksames Abtretungsverbot für Ansprüche aus Mietverhältnis

BGH, 25.9.2020 - V ZR 300/18 - 60
Mietvertragsvorlage keine Bedingung für Zustimmung zur Vermietung

LG Frankfurt/Main, 19.11.2020 - 2-13 S 137/19 - 63
Wirtschaftsplanbeschluss im Folgejahr

VG Berlin, 13.11.2020 - 19 L 288/20 - 65
Anspruch auf Durchführung der nach der EnEV freiwilligen Energiesparmaßnahmen im Milieuschutzgebiet

LG Frankfurt/Main, 4.11.2020 - 2-13 T 73/20 - 68
Wegen Unbestimmtheit nicht vollstreckbare Rückbauverpflichtung

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

Mitteilung des Verlages

Es ist uns in den letzten drei Jahren gelungen, den Abonnementpreis für die Zeitschrift stabil zu halten. Nunmehr sind wir allerdings dazu gezwungen, einen Teil der seitdem – vor allem durch extreme Preiserhöhungen der Post für die Zustellung – erfolgten Kostensteigerungen an unsere Leser weiterzugeben. Dabei ist es uns aber gelungen, mit einer Erhöhung von unter 3 % deutlich unter den Abo-Preiserhöhungen von Kollegen (Tagesspiegel bspw. 5 %) zu bleiben. Auch unter den Fachzeitschriften punktet DAS GRUNDEIGENTUM schon seit vielen Jahren mit einem exzellenten Preis-Leistungs-Verhältnis.

Leider führt angesichts der Kostensteigerungen vor allem für die Zustellung kein Weg daran vorbei, das Entgelt für das Jahresabonnement von bisher 175 € auf 180 € zu erhöhen. Wir bitten für diesen unausweichlichen Schritt um das Verständnis der Leser.

Grundeigentum-Verlag GmbH

In eigener Sache zur Abonnementrechnung

Liebe Abonnenten,
in diesem Monat erhalten Sie die Jahresrechnung für Ihr GRUNDEIGENTUM-Abonnement.
Bitte denken Sie bei der Bezahlung unbedingt daran, die **Rechnungsnummer** und die **Kundennummer** anzugeben – das wäre der Idealfall!
Wenn Sie die Überweisung bei Ihrem **Online-Banking** gespeichert haben, **aktualisieren** Sie bitte Betrag und Rechnungsnummer!
Zahlen Sie für Ihren Enkel, Bruder, Lebensgefährten, Verwaltungseinheit, Erbengemeinschaft? Kein Problem, aber ein kleiner Hinweis auf den Namen des **Rechnungsempfängers** wäre nicht schlecht.
Alle Zahlungen, die sich nicht eindeutig zuordnen lassen, werden von uns zurücküberwiesen.
Wenn Sie die Zeitschrift im Rahmen Ihrer Mitgliedschaft bei einem Haus- und Grundbesitzerverein erhalten, zahlen Sie bitte nicht an uns, sondern den entsprechenden Mitgliedsbeitrag an Ihren Verein.

SEPA-Lastschrifteinzug
Wir geben die Lastschriften ca. eine Woche nach Rechnungsversand an die Bank, um Ihnen genügend Zeit zu lassen, die **Bankverbindung zu prüfen** und ggf. noch zu ändern.
Erst danach fallen bei jeder Abbuchung, die nicht eingelöst werden kann, Bankgebühren an, die wir Ihrem Kundenkonto belasten müssen.
Nach Einreichung bei der Bank dauert es fünf Arbeitstage, bis die Buchung Ihnen belastet und uns gutgeschrieben wird. In dieser Zeit sind keine Änderungen der Bankverbindungen möglich, auch kein Rückruf, wenn Sie zwischenzeitlich selbst überweisen.
Wenn Sie uns eine Einzugsermächtigung erteilt haben, überweisen Sie bitte nicht! Das steht auf der Rechnung bei den Zahlungsbedingungen.
Sollte es trotz Beachtung aller vorstehenden Hinweise zu einer Doppelzahlung kommen, zahlen wir ohne Aufforderung schnellstmöglich den zu viel bezahlten Betrag zurück.