

Kommentar

Otremba. Ja, mach nur einen Plan ... 69

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 72

Rechtsprechung kompakt 73

Namen und Nachrichten 74

Rubriken

Aktuelle Daten 77

Impressum 112

Stellenmarkt 112

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 125

Hausverwalter und Makler U 7

Hintergrund

Wohnraumbedarfsbericht 2019 mit statistischen Mängeln: Wie viele neue Wohnungen braucht Berlin? 79

Besonders bei Betriebskostenabrechnungen und Mieterhöhungen darf nicht geschlampt werden 80

Mietkautionsbetrug: Angelockt und abgezockt 81

Energetische Gebäudemodernisierung: Vermieter bleiben bei steuerlicher Förderung draußen 82

Wohnungsmärkte: Statistische Tricks der Wohnungspolitik 82

Berliner Verwaltung spuckt zum Jahresende und zur Jahreswende noch kräftig neue Vorschriften aus 83

Fragen und Antworten

Tierhaltung: Klausel unwirksam? 84

Tod des Mieters: Muss ich Miete zurückzahlen? 84

Recht kurz kommentiert

Eigenbedarf für Haushaltsangehörige: Nur bei Fortführung des gemeinsamen Haushalts? 85

Modernisierung muss wesentliche Bereiche der Wohnung selbst betreffen: Berliner Mietspiegel – Neubaugleiche Modernisierung 85

Fahrradtransport durch das Treppenhaus: Untersagung durch Vermieter möglich? 86

Dauerschuldverhältnis: Regelverjährungsfrist von drei Jahren für Kündigungsfolgeschäden 87

Durch einen Anbau bautechnisch bedingte Grundrissänderung im Milieuschutzgebiet zulässig 87

Räumungsverfügung: Ausnahmsweise auch bei Geschäftsräumen 88

Maklerprovision für Erwerb in Zwangsversteigerung 88

Kündigung: Massive Störung des Hausfriedens 89

Mülltonnen in der Tiefgarage: Streitwert bei Zank über Art und Weise der Nutzung 89

Mieterhöhungserklärung: Verzug mit der Abgabe der Zustimmung im Falle der Anerkennung 89

Widerruf einer Grundstücksschenkung wegen groben Undanks erfordert keine umfassende Begründung 90

Wohnungseigentum

Grundsätze der werdenden WEG sind anzuwenden: Vertragliche Einräumung von Sondereigentum 91

Wenn individuelle und gemeinschaftliche Ansprüche auf Störungsbeseitigung miteinander konkurrieren 92

Sondernutzungsrechte: „Betreten verboten!“ 93

Hausgeldansprüche: Versammlungsprotokoll als Grundlage für Urkundenprozesse 93

Verwalterbestellung durch das Gericht 94

Rechnungen und Bankauszüge dürfen nach zehn Jahren in den Reißwolf 95

Recht und Praxis

Beuermann. Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf sechs Jahre: Neue ortsübliche Vergleichsmiete zur Marktregulierung 96

Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete 96

Dyroff. Grundrissänderung im Milieuschutzgebiet 97

Die 59 Milieuschutzgebiete in Berlin 100

Bauen und Modernisieren

Felder. Störende Kalkausblühungen auf stark farbigen Fassadenbeschichtungen 101

bautec 2020: Bauen und Modernisieren hautnah 104

Wohnen im Alter: Auf alle Fälle vorbereitet 106

Schulz. Serie: Typische Baufehler und ihre Ursachen (259): Fassade: Putzfassade Denkmalschutz 107

Fußbodenheizung nachrüsten: Wärme von unten 110

Novelle der Heizkostenverordnung: Fernablesbare Zähler und Heizkostenverteiler 110

Dokumentation

Neufassung der Prüfkriterien: Treptow-Köpenick – Milieuschutz verschärft 111

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!



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.



Immobilien
WALTER LOLL oHG
über 65 Jahre
Hausverwaltungen

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

Rechtsprechung

BGH, 22.10.2019 - X ZR 48/17 - Begründung des Widerrufs einer Grundstücksschenkung wegen groben Undanks	113
BGH, 13.11.2019 - XII ZB 382/19 - Beschwerdewert bei Streit über Mietsachebenutzung	115
BGH, 10.10.2019 - VII ZR 1/19 - Regelverjährungsfrist für Kündigungsfolgeschaden	116
KG, 1.4.2019 - 10 U 53/17 - Maklerprovision bei Erwerb in der Zwangsversteigerung	117
OLG Frankfurt/Main, 13.9.2019 - 2 U 61/19 - Räumungsverfügung im Geschäftsraummietverhältnis	118
LG Berlin, 30.10.2019 - 66 S 80/19 - Eigenbedarfskündigung für Haushaltsangehörigen	119
LG Berlin, 12.9.2019 - 67 T 89/19 - Verzug mit Mieterhöhungszustimmung	121
LG Berlin, 20.8.2019 - 67 S 66/19 - Neubaugleiche Modernisierung i.S.d. Mietspiegels	121
AG Hamburg-Altona, 5.7.2019 - 318c C 1/19 - Fahrradtransport durch das Treppenhaus	122
BGH, 26.10.2018 - V ZR 328/17 - Rechtsmissbräuchliche Vergemeinschaftung	122
LG Frankfurt/Main, 12.12.2019 - 2-13 S 106/18 - Vertragliche Einräumung von Sondereigentum	125
LG Frankfurt/Main, 11.12.2019 - 2-13 T 106/19 - Hausgeldansprüche im Urkundenprozess; Indizwirkung des Versammlungsprotokolls für Beschlussfassung	126
LG Frankfurt/Main, 7.11.2019 - 2-13 S 103/18 - Kein Betretungsrecht für Sondernutzungsrechtsflächen	127
LG Frankfurt/Main, 7.11.2019 - 2-13 T 82/19 - Vorbefassung bei Verwalterbestellung durch das Gericht	128
AG Lichtenberg, 15.1.2019 - 19 C 22/18 - Vernichtung von Rechnungen und Bankauszügen	130
VG Berlin, 31.10.2019 - VG 13 K 19.16 - Zulässige Grundrissänderung im Milieuschutzgebiet	130

Mietendeckel, Formulare und Handbuch

Das Berliner Mietendeckelgesetz wird vom Berliner Abgeordnetenhaus am 30. Januar beschlossen und Anfang Februar im Berliner Gesetz- und Verordnungsblatt veröffentlicht werden. Es ist damit zu rechnen, dass gegenüber dem bislang bekannten und dem Abgeordnetenhaus zur Beratung zugeleiteten Entwurf noch Änderungen vorgenommen werden.

Aus diesem Grunde können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine abschließenden Vorschläge gemacht werden, in welcher Form auf dieses Gesetz insbesondere beim Abschluss von neuen Mietverträgen reagiert werden kann, damit Vermieter für den Fall, dass das Bundesverfassungsgericht das Gesetz für verfassungswidrig halten sollte, ihrer Rechte nicht verlustig gehen und Mieter die Mietdifferenz zwischen der nach BGB erlaubten und der nach Mietendeckelgesetz erlaubten nachzahlen müssen.

Der Grundeigentum-Verlag wird in jedem Fall zeitnah die nötigen Materialien zur Verfügung stellen.

Außerdem erscheint im Februar das Handbuch zum Berliner Mietendeckel und zum Mietspiegel 2019. Autoren: RA Tobias Scheidacker, RA Tom Martini, Ekart Schuberth und VRIFG Berlin a. D. Hans-Joachim Beck.

Termine

Kurs und Gut Berliner Fachseminare führen in den nächsten Wochen eine Reihe von Fort- und Weiterbildungsveranstaltungen durch. Hier die Termine:

Riskante und einfache Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau. Erläutert werden die Mieterhöhungen wg. Anhebung der Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschalen zum 1. Januar 2020 sowie die umstrittene Erhöhung um 0,1278 €/m² zum 1. April 2020. **Termin:** 20. Februar 2020, 9.00 bis 13.00 Uhr. Referenten: RA Jörg Grützmacher und Wolfgang Lorenz

Crashkurs Geschäftsraumvermietung – Das sollten Sie wissen! Vermittelt wird Grundlagenwissen für Einsteiger und Fortgeschrittene. **Termin:** 18. Februar 2020, 9.00 bis 13.00 Uhr. Referentin: RA Sandra Walburg

Crashkurs Hausverwaltung. In einem Tag wird man kein Hausverwalter, aber man kann lernen, wie man es wird. **Termin:** 19. März 2020, 9.00 bis 17.00 Uhr. Referentin: Ivonne Kutzner

Berliner Projektentwicklungstag: Wohnungsbau – Wer zeigt Engagement? Gemeinsam mit GGSC Gaßner, Groth, Siederer & Coll. Seminare veranstaltete Fachtagung zum Wohnungsbau in Berlin. **Termin:** 13. Mai 2020, 9.00 bis 17.00 Uhr.

Weitere Infos und Anmeldungen unter Telefon 030/4115747

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

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

Wir erhalten Werte.

