

Kommentar

Blümmel. Strategieleihen bei Donald Trump 69

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 72

Rechtsprechung kompakt 73

Namen und Nachrichten 74

Rubriken

Aktuelle Daten 77

Stellenmarkt 112

Impressum 112

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 125

Hausverwalter und Makler U 7

Hintergrund

Berliner Grüne: Mietendeckel soll erst einmal bleiben und wieder eine Wohnraumbewirtschaftung kommen 79

Vermieter sollen die Mehrkosten der CO₂-Bepreisung alleine tragen – modernisieren sollen sie auch nicht 81

Fragen und Antworten

Aufzugskosten und neues WEG: Wie beschließen und verteilen? 82

Sondervergütung des WEG-Verwalters: Auch für zusätzliche Versammlung? 82

Generalvollmacht für den Ehemann: Muss die WEG Anwesenheit dulden? 84

Gastherme ohne Wasser: Wer zahlt für das Auffüllen? 84

Pop-up-Radweg blockiert die Straße: Darf Dienstleister Müll stehen lassen? 85

Rauchwarnmelder: Wartungskosten „haushaltsnah“? 85

Rohrverstopfung und Abzocker: Dienst- oder Werkvertrag? 86

Mietendeckel: Wie bei zwischenzeitlicher Erhöhung? 87

Auswirkungen des WEMoG: WEG-Auflösung durch Mehrheit? 87

Recht kurz kommentiert

Einstweilige Anordnung durch Bundesverfassungsgericht zur Aussetzung der Zwangsvollstreckung aus einem Räumungstitel: Akute Suizidgefahr des Räumungsschuldners im Fall der Zwangsräumung 88

Räume nach Auszug des Hauptmieters nicht herausgegeben: Untermieter schuldet für die Zeit der Räumungsfrist das Nutzungsentgelt für die gesamte Wohnung 89

Mietfläche reicht zur Bestimmbarkeit wg. unterschiedlicher Messmethoden nicht: Anforderungen an die Schriftform bei sofortiger Weitergabe der Räume an einen Untermieter 90

Kontrollinteresse des Mieters umfasst auch die Kenntnis von der Zahlung: Bei der Betriebskostenabrechnung erstreckt sich das Einsichtsrecht des Mieters auch auf die Zahlungsbelege 91

Widerrechtliche Drohung des Gemeindegartenamts mit kurzfristiger Räumung: Beiderseitiger Irrtum über die Beendigung des Mietverhältnisses und die Geschäftsgrundlage 92

Mietpreisbremse: Eine Abtretung an die Conny GmbH ist nichtig 92

Wohnungseigentum

WEG-Beschlusskompetenz ist nur durch das Willkürverbot beschränkt: Änderung der Kostenverteilung für Warmwasser 93

Corona-Erleichterungen: Keine Geltung für WEG-„Altverwalter“ 94

Heillos zerstrittene Zweier-WEG ohne bestellten Verwalter: Kein Anspruch auf unmittelbare Erstattung der Aufwendungen für das gemeinschaftliche Eigentum 94

Köhler. Das neue Wohnungseigentumsgesetz nach grundlegender Umgestaltung: WEMoG – Kollision von Wunsch und Wirklichkeit 95

Bauen und Modernisieren

Graue Energie in Dämmmaterialien: Nachwachsende Rohstoffe haben die Nase vorn – zumindest solange nicht recycelt wird 104

Dachdecker-Landesinnung Berlin: Das Flachdach ist besser als sein Ruf 106

Wenn die wahre Schönheit nur noch eine Erinnerung ist: Make-up für die Fassade statt teurer Operation 108

Schulz. Serie: Typische Baufehler und ihre Ursachen (271): Abdichtung 110

Steuern

Beck. Welche steuerlichen Konsequenzen ergeben sich aus der Umwandlung? Prophylaxe gegen politische Karies: Aufteilung eines Mehrfamilienhauses in Eigentumswohnungen 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

BVerfG, 15.10.2020 - 2 BvR 1786/20 - Eilantrag zur Aussetzung der Zwangsvollstreckung aus einem Räumungstitel; akute Suizidgefahr des Räumungsschuldners	113
BGH, 9.12.2020 - VIII ZR 118/19 - Einsichtsrecht in Zahlungsbelege	113
BGH, 11.11.2020 - VIII ZR 191/18 - Beiderseitiger Irrtum über Beendigung des Mietverhältnisses und Geschäftsgrundlage; widerrechtliche Drohung mit kurzfristiger Räumung	114
BGH, 11.12.2020 - V ZR 26/20 - Untermieter schuldet für Räumungsfrist gesamtes Nutzungsentgelt	118
BGH, 4.11.2020 - XII ZR 4/20 - Anforderungen an die Schriftform bei Überlassung an einen Untermieter	119
LG Berlin, 22.10.2020 - 67 S 167/20 - Nichtige Abtretung von Mietendeckel-Ansprüchen an Inkassounternehmen	121
BGH, 2.10.2020 - V ZR 282/19 - Beschlusskompetenz zur Änderung des Verteilungsmaßstabes für den Warmwasserverbrauch	125
BGH, 25.9.2020 - V ZR 288/19 - Keine Erstattung von Zahlungen eines Wohnungseigentümers ohne Eigentümerbeschluss	128
KG, 15.12.2020 - 1 W 1450/20 + 1 W 1451/20 - Keine Pandemie-Sonderregelungen für Altverwalter	132

Wir wollten uns nicht mit fremden Federn schmücken, und stellen gerne richtig, dass der erste Leitartikel in diesem noch so jungen Jahr (GE 1/2021, Seite 1) aus *Dietmar Otrembas* Feder stammt, und nicht, wie irrtümlich gedruckt, von *Dieter Blümmel*.

Kommentar



Nachhaltigkeit

Dietmar Otremba

Nach den gewaltigen Flüchtlingsströmen 2015/2016 sah man nur noch ein Problem: Wie bringen wir die Menschen unter, wie integrieren sie. Da andere Aufgaben in den Hintergrund traten (Wohnungsbedarf oder -not, je nach Lesart, Arbeitslosigkeit, Folgen der Finanzkrise), kratzten sich die üblichen Schwarzseher und Tiergedärmedeuter wie weiland im alten Rom am Kopf und fragten sich, welches Ungemach man nun noch aus der Wundertüte der Unheil-Propheten springen lassen könnte. Und man wurde fündig: Nachhaltigkeit war zu fordern – bei den Bauern und Beamten, bei den Lehrenden und den Lernenden, bei Paukern und Propheten, bei Maklern und Machern, im Weinbau und im Wohnungsbau. Wie bitte – im Wohnungsbau? Das muss erklärt werden, denn ein Bauwerk ist ja wohl das Nachhaltigste, was Menschen erdenken und erschaffen können. Die Pyramiden sind die nachhaltigsten Grabmäler, die ich kenne, die Aquädukte der Römer haben über Jahrhunderte den Menschen gedient, Kirchen und Kathedralen sind im Dauer-geschäft. Palladios Villen kann man noch heute besichtigen und die Bürgerbauten vor wie auch die Siedlungsbauten nach dem ersten Weltkrieg zählen noch immer zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt Berlin. Das alles liegt in der Natur der Sache, sofern als Faktoren die Hege und Pflege der Bauwerke, oft auch Ergänzung, Instandsetzung und Erneuerung hinzukommen. Was dann passiert, wenn nicht gepflegt und erneuert wird, konnte man in Potsdam, in Ost-Berlin und anderen DDR-belasteten Städten ab 1990 überprüfen: Verfall und Verlust! Man muss das im Kopf haben, wenn man die jetzige Berliner Wohnungspolitik auf Nachhaltigkeit abklöpfen will. Und da stößt man dann auf die Mietendeckelung des Senats. Langsam dämmert es den Auguren, dass

gedeckelte Mieten Nutzern (Mieter) auch den vermuteten Ausbeutern (Eigentümern) Schaden zufügen werden, wenn Pflege, Instandhaltung und Erneuerung wegen gedeckelter Mieten unterbleiben. Nun gibt es freilich Möglichkeiten, der sozialistisch gesteuerten Chaospolitik des Senats zu entgehen, Neubau und nachhaltige Bestandspflege zu betreiben – und dabei kommt man am Wohnungseigentum und an der Wohnungsgenossenschaft nicht vorbei. Beide Bau- und Nutzungskonzepte erfreuen sich freilich in ideologisch determinierten politischen Köpfen nur schwächer bis gar keiner Beliebtheit, denn es fehlt am Mietendeckel, an Vorkaufsrechten, an der Fehlleitung öffentlicher Mittel, kurzum: es fehlt am gewohnten Chaos. Woraus folgt: Der inflationäre Gebrauch des Wortes „nachhaltig“ ist geeignet, ihn für die Baurei eher nicht mehr zu verwenden. Laut Brockhaus 2006 war er nämlich damals Sammelbegriff für alles, was als „edel, hilfreich und gut“ gilt. Ohnehin arbeiten bei mir die Lachmuskeln, wenn der Senat seine Arbeit mit dem Prädikat „nachhaltig“ versieht – ich denke dann unwillkürlich an Pop-up-Radwege, die Ablehnung neuer U-Bahn-Linien, die Verunstaltung der Friedrichstraße und die Nichtbebauung der Flughafenränder in Tempelhof – eine besonders krasse Variante nicht nachhaltiger Nutzung innerstädtischer, vollerschlossener Gebiete. Sollen die Leute doch ins Umland ziehen und die dorthin führenden S-Bahn-Linien nachhaltig nutzen. Dann können sich die Brandenburger um alles Weitere kümmern – auch die Steuern der Neubürger kassieren, während sich die Hoffnungen von Berliner SPD-Kandidaten um Sitze im Bundestag und Abgeordnetenhaus nachhaltig in Rauch auflösen.

Gebundene Ausgaben unserer Zeitschrift

DAS GRUNDEIGENTUM

an Selbstabholer zu verschenken. Auch einzelne Jahrgänge (wenn vorhanden). Bitte schreiben Sie bei Interesse eine eMail an gev@grundeigentum-verlag.de

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

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

Wir erhalten Werte.

KUPERION®
Grundstücksgesellschaft mbH
Bismarckstraße 80
10627 Berlin (Charlottenburg)
Telefon (030) 323 18 14
Telefax (030) 323 27 04