

## Kommentar

*Blümmel.* Immer mehr Wohnraum ist fehlbelegt 253

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 256

Rechtsprechung kompakt 257

## Namen und Nachrichten

258

## Rubriken

Aktuelle Daten 260

Impressum 282

Stellenmarkt 284

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 298

Hausverwalter und Makler U 23

## Hintergrund

IBB Wohnungsmarktbericht 2025: Stagnierende Angebotsmieten, moderate Bestandsmieten und passable Neubaubilanz 261

Reale Bestandsmieten und reale Neuabschlüsse: Mit der Wirklichkeit auf dem Wohnungsmarkt hat die Debatte darüber herzlich wenig zu tun 262

Anträge sind auch weiterhin möglich: Schallschutzfenster – Das Programm wird fortgesetzt 264

Mehr Einnahmen als Ausgaben durch Zwischennutzung bei Gewerbeimmobilien: Bekämpfung des Wohnraum Mangels durch Leerstandsaktivierung – ein neues Konzept 266

Mieteinnahmen zur Finanzierung der gesetzlichen Krankenkassen: Anrechnung von Mieteinnahmen problematisch 268

## Fragen und Antworten

Mietkaution + Unterlagen: Erwerber aushändigen? 269

Sozialbeiträge für Hausmeister: Umlegbar? 269

Mieterhöhung Sozialwohnungen: Unwirksam? 269

Garage als Lagerraum: Zulässig oder nicht? 270

Winterdienst: Bei Drittbeauftragung anzuzeigen? 270

Hauswart: Lohnabrechnungskosten umlegbar? 270

## Recht kurz kommentiert

Wohnwertmerkmal: Um als „hochwertiges Parkett“ zu gelten, muss es nicht in einem Bestzustand sein 271

Mangel durch unbefugtes Betreten: Ohne Abrede einbehaltener Zweitschlüssel kann für den Vermieter teuer werden 272

Verstöße gegen die Mietpreisbremse: Klagebefugnis des Inkassodienstleisters 272

Grenzen des Vollstreckungsschutzes: Gesundheitsgefahren rechtfertigen Einstellung der Zwangsversteigerung nur bei Selbstnutzern 273

Ehewohnung von GbR gemietet: Streit um Nutzungsrechte als Familiensache 273

Kaufvertrag und Besitzrecht: Rückgabeanspruch ohne Rücktritt vom Vertrag 274

Bauherren-Schutzbund klagt erfolgreich gegen Fertighaus-Hersteller: Unwirksame Klauseln in Bauverträgen 274

Baumaßnahmen durch Mieter grundsätzlich nur mit Vermieter Zustimmung, aber ...: Auf genehmigte Umbauten aufstockende Modernisierungen rechtfertigen keine Kündigung 275

## Wohnungseigentum

Streit in der Gemeinschaft um die Nutzung von Kommunikationsmitteln: Kein Anspruch auf Nutzung des Infokastens, wohl aber des Online-Portals für Mitglieder 276

Gestattungsbeschluss: Bestimmtheit über Inhalte der Niederschrift? 276

Man muss auch den Mieter sehen! Zwangsvollstreckung gegen einen Schwarzbau 277

Haus ohne Dach: Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss abdichten 277

Veräußerung von Wohnungseigentum: Die beabsichtigte Unterbringung von Obdachlosen ist kein wichtiger Grund zur Versagung der Zustimmung 278

Erhaltungsbeschluss: Müssen Angebote eingeholt werden? 279

Hausordnung der Gemeinschaft: Keine Hundehaltung ohne Genehmigung 279

## Recht und Praxis

Überblick über die wesentlichen geplanten Gesetzesänderungen/Teil II: Das einfache Bauen soll nun auch nach Berlin kommen 224

## Energie

Installationskosten im europäischen Vergleich: Wärmepumpen sind in Deutschland mit großem Abstand am teuersten 283

**Die vollste Zufriedenheit unserer Kunden ist und bleibt oberstes Ziel im Hause WALTER LOLL**

Mit unserer Erfahrung aus 70 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.



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, 2.12.2025 - VIII ZR 274/23 - Kündigung aufgrund vom Mieter durchgeführten bau- lichen Veränderungen	285
BGH, 28.1.2026 - XII ZB 108/25 - Anspruch auf Mitwirkung des Ehegatten an Mitteilung an den Vermieter über die Überlassung der Ehwohn- nung	286
BGH, 11.12.2025 - V ZB 3/25 - Einstweilige Einstellung der Zwangsversteigerung we- gen Suizidgefahr nur für Selbstnutzer	289
OLG Dresden, 22.12.2025 - 22 U 1584/24 - Anspruch auf Rückgabe eines Grundstücks	291
LG Berlin II, 28.1.2025 - 67 S 247/24 - Wohnwerterhöhendes Merkmal „hochwertiges Parkett“	292
AG Bielefeld, 11.9.2025 - 408 C 180/24 - Mangel durch unbefugtes Betreten und Schlüsselrück- behalt	293
AG Mitte, 8.1.2026 - 151 C 5079/25 - Inkassodienstleister und Mietprelsbremse	293
LG Frankfurt/Main, 26.2.2026 - 2-13 T 7/26 - Beseitigung einer unzulässigen baulichen Veränderung	295
LG Frankfurt/Main, 30.1.2026 - 2-13 S 37/25 - Rechtzeitigkeit der Vorlage von Unterlagen vor Be- schlussfassung	296
LG Frankfurt/Main, 4.2.2026 - 2-13 S 113/25 - Bauliche Veränderungen durch einen Eigentümer	297
LG München I, 11.7.2024 - 36 S 3273/23 WEG - Hundehaltung; Hausordnung; Beschlussersetzung	297
AG Düsseldorf, 24.11.2025 - 290a C 42/25 - Versagung der Zustimmung zur Veräußerung von Woh- nungseigentum wegen beabsichtigter Unterbringung von Obdachlosen	299

**Seminar in Kürze**

**Berliner  
Mietspiegel 2026**

*Im Mai soll der neue Berliner Mietspiegel ver-  
öffentlicht werden. Als qualifizierter Mietspie-  
gel kommt ihm eine Vermutungswirkung zu, die  
ortsübliche Vergleichsmiete wiederzugeben.  
Damit ist er sowohl für Mieterhöhungen nach  
§ 558 BGB, aber aufgrund der Mietprelsbrem-  
se auch für Neuvertragsmieten das wichtigste  
Werkzeug, über dessen Änderungen und seine  
Anwendung im Seminar „**Berliner Mietspiegel  
2026**“ informiert wird.*

*Melden Sie sich schon heute für unseren Semi-  
nar-Newsletter an, um rechtzeitig informiert zu  
werden.*



**KURS UND GUT** Berliner Fachseminare GmbH

**Anmeldung unter**  
**info@fachseminare.de**  
oder  
**030 / 411 57 47**



Wir erhalten Werte.



**KUPERION®**  
Grundstücksgesellschaft mbH

Bismarckstraße 80  
10627 Berlin (Charlottenburg)  
Telefon (030) 323 18 14  
Telefax (030) 323 27 04

