

## Kommentar

*Eisenberg.* Stellt Erlassanträge für die Grundsteuern! 481

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 484

Rechtsprechung kompakt 485

## Namen und Nachrichten

486

## Rubriken

Aktuelle Daten 489

Impressum 514

Stellenmarkt 532

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 545

Hausverwalter und Makler U 31

## Hintergrund

Mietpreisbremse verlängert und auch verschärft – Neu-  
regelung gilt für ab 1. April geschlossene Verträge 491

Mehr als 50 % der Vermieter betroffen: Verständnis für  
Mieter differenziert ausgeprägt 491

*Tschäpe.* Mietverhältnisse in Zeiten von Corona 492

## Fragen und Antworten

Gewerberaumvermietung: Miete stunden? 494

Ein Ehepartner zieht aus: Wie verhält man sich? 494

Darlehens-Bedienung: Anspruch auf Stundung? 494

Kündigungsmoratorium: Was muss Mieter darlegen? 495

Mietendeckel: Welcher Energiekennwert? 496

Milieuschutz: Wer ist „Mieter“? 497

Krähen stören: Baum fällen oder übernetzen? 498

Corona-Verkehrssicherung: Verwalter-Pflichten? 500

### Mietendeckel:

Miete zurückzahlen? 499

Stichtagsmiete bei Unvermietbarkeit? 501

Auch bei Zustimmung nach Stichtag? 502

Konkurrenz von MietenWoG und BGB? 502

Wie bei Bindungsauslauf? 503

Welche Miete bei Kernsanierung? 503

Rückzahlen oder weiterzahlen? 503

## Recht kurz kommentiert

MietenWoG Bln: Zustimmung zur Mieterhöhung trotz  
Mietendeckels 504

Wegen Corona: Verlängerung der Räumungsfrist 504

Kein gewohnheitsrechtliches Wegerecht aufgrund jahr-  
zehntelanger Duldung durch Nachbarn 505

Formularmäßiger Konkurrenzschutzausschluss plus Be-  
triebspflicht und Sortimentsbindung unwirksam 506

Schuldhaft nicht unerhebliche Verletzung vertraglicher  
Pflichten durch Zahlungsverzug 507

Mietpreisbremse in Berlin gültig: Verordnungsbegrün-  
dung im Internet ausreichend 508

Ausschließliche Zuständigkeit: Abgrenzung bei den  
Mischmietverhältnissen 508

Betriebskostenabrechnung: Nur Teilberücksichtigung  
von Großmieter-Flächen verzerrend unzulässig 509

Aufrechnung gegen Anspruch auf Rückzahlung der  
Kautions mit Schadensersatzanspruch des Vermieters 510

Kostentragungspflicht bei übereinstimmender Haupt-  
sachenerledigung 510

Zulässige dingliche Absicherung eines Wärmecontract-  
ing-Vertrages mit Bezugsbindung 511

Ersatz „fiktiver“ Mängel-Beseitigungskosten 511

## Wohnungseigentum

Herabsetzung einer bestandskräftig beschlossenen  
Sicherheitsleistung für einen Lifteinbau 512

Wer haftet, wenn WEG Dritte mit Pflichten beauftragt?  
Keine eigenständige Haftung für Verkehrssicherung 513

Nichtiger Eigentümerbeschluss über Jahresabrechnung:  
Hauptsachenerledigung in der Revisionsinstanz 514

## Recht und Praxis

*Beck.* Die AV zum Mietendeckel 515

Ausführungsvorschriften zum Gesetz zur Mietenbegren-  
zung im Wohnungswesen (AV-MietenWoG Bln) 518

## Steuern

*Beck.* Steuerliche Erfassung verminderter Mieteinnah-  
men: Corona-Krise und Mietendeckel 525

## Verwaltungspraxis

Mietendeckel-Management in der Hausverwaltungs-  
software *haussoft* 526

Zensus 2021: Datenerhebung wird verschoben 527

## Energie

*Czyliwik.* Förderprogramme für energetische Modernisie-  
rung 528

Bisher nur mäßiges Interesse am Berliner Programm für  
Heizungsaustausch- und Solarstromspeicher 530

Berliner Unternehmen ermöglicht Energieautarkie 531

Auch die GASAG fördert den Heizungsaustausch 532

**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, 26.2.2020 - XII ZR 51/19 - Schriftformeinholung bei Stempelzusatz; unwirksame Konkurrenzschutzvereinbarung im Einkaufszentrum	533	BGH, 13.2.2020 - V ZR 29/15 - Abrechnungsspitze in der beschlossenen Jahresabrech- nung im Verhältnis zu erwähnten Rückständen aus dem Wirtschaftsplan	550
BGH, 24.1.2020 - V ZR 155/18 - Entstehen eines Wegerechts nicht durch Gewohnheits- recht	536	LG Frankfurt/Main, 13.2.2020 - 2-13 S 103/19 - Herabsetzung der bestandskräftigen Festsetzung einer Sicherheitsleistung für einen Lifteinbau; Voraussetzun- gen für gerichtliche Beschlussersetzung	552
KG, 25.2.2020 - 1 W 296/19 - Dingliche Absicherung eines Wärmecontracting-Ver- trages	539		
KG, 2.12.2019 - 8 U 104/17 - Aufrechnung gegen Kautionsrückzahlungsanspruch	540		
KG, 15.8.2019 - 8 U 209/16 - Gerechter Verteilungsmaßstab für Betriebskostenab- rechnung	541		
LG Berlin, 3.3.2020 - 67 S 212/19 - Ordentliche Kündigung des Vermieters bei schuldhafter nicht unerheblicher Verletzung vertraglicher Pflichten (Zahlungsverzug); Schonfristzahlung nach fristloser Kündigung	541		
LG Berlin, 13.2.2020 - 67 O 78/19 - Ausschließliche Zuständigkeit des Amtsgerichts	543		
LG Berlin, 26.3.2020 - 67 S 16/20 - Coronabedingte Verlängerung von Räumungsfristen	543		
LG Berlin, 19.2.2020 - 66 S 143/19 - Verordnung zur Mietpreisbremse in Berlin wirksam	544		
LG Berlin, 14.1.2020 - 67 T 138/19 - Kostenentscheidung bei ungeklärter Rechtsfrage	546		
AG Charlottenburg, 17.3.2020 - 224 C 423/19 - Zustimmung zur Mieterhöhung trotz Mietendeckels	548		
BGH, 13.12.2019 - V ZR 43/19 - Haftung der WEG für Verkehrssicherungspflichten	548		

### Berliner Energietage ~~2020~~ Sommer

Es ist nicht leicht, angesichts der Corona-Krise nicht in einen Tunnelblick zu verfallen und nur auf das Ende der Pandemie zu schauen. Bestimmte Bereiche des Lebens und Arbeitens pausieren, doch das bedeutet nicht, dass die Themen, die vorher wichtig waren, an Bedeutung verloren haben. Eines dieser Themen ist die Energieversorgung, die in den letzten Jahren massiv an Bedeutung gewonnen, und zwar nicht nur im Zusammenhang mit dem Klimaschutz, sondern auch der Wirtschaftlichkeit, Versorgungssicherheit und praktischen Umsetzung. All diese Aspekte der Energieversorgung werden seit über 20 Jahren von den Berliner Energietagen präsentiert und diskutiert. Daran beteiligt sind alle relevanten Interessensgruppe von Herstellern, Planern, Bauherren und Politikern bis zum Nutzer.

In diesem Jahr können die Energietage, wie bereits berichtet, nun pandemiebedingt nicht wie gewohnt durchgeführt werden. Stattdessen werden sie ins Netz verlagert und in einen digitalen Energiesommer ausgeweitet, der Anfang Mai unter [www.energietage.de](http://www.energietage.de) starten soll. Innerhalb weniger Wochen haben die Veranstalter der Energietage vorgemacht, wie der radikale Umbau eines Großprojekts vollzogen werden kann, wenn der Wille – und die Notwendigkeit – da ist. Hoffen wir, dass der Energiesommer ein voller Erfolg wird. Ganz sicher birgt neben den Inhalten auch die Transformation der Energietage viel Lehrreiches.

Die Informationsseiten **Haus & Grund 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.**



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