

## Kommentar

*Blümmel.* Nach dem Deckel ist vor dem Deckel 449

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 452

Rechtsprechung kompakt 453

## Namen und Nachrichten 454

## Rubriken

Aktuelle Daten 457

Bücher 492

Impressum 492

Stellenmarkt 492

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 505

Hausverwalter und Makler U 31

## Hintergrund

Normenkontrollklage des Bundestages und zwei Richtervorlagen waren erfolgreich – Karlsruhe: „Der Berliner Mietendeckel ist nichtig!“ 459

SPD, Grüne und Linke wollen Einkommensteuerreform – Motto: Die Armen werden dadurch nicht wirklich reicher, aber so werden die Reichen wenigstens ärmer 462

Mehrheit der Berliner hat weder Effekte gespürt noch für ein Scheitern des Mietendeckels vorgeschlagen 463

## Fragen und Antworten

Eingetragene GbR: Wo kann ich mich registrieren? 464

Maklerprovision: Halbe-halbe oder doch nicht? 464

Verwüstete Wohnung: Kann ich Pfandstücke verkaufen? 465

Mietendeckel im Milieuschutz: Wie ist die neue Miete zu berechnen? 466

Untervermietungserlaubnis: Auch für Einzimmerwohnung? 466

## Recht kurz kommentiert

Hohes Alter ist keineswegs von vornherein ein Härtegrund im Falle eines Wohnungswechsels 468

Schadensersatzanspruch wegen unberechtigter Räumung – selbst wenn das JobCenter die Miete zahlt 470

Vertragsüberschrift und Vereinbarung einzelner Bestimmungen im Mietvertrag sind unerheblich 471

Einfriedung durch Maschendrahtzaun war bereits vorhanden: Nachbar darf zusätzlich einen Holzlattenzaun anbauen 472

Kein Formverstoß, kein Zahlungsverzug: Störung der Geschäftsgrundlage 473

Schriftform – GbR: Wenn nur ein Gesellschafter unterzeichnet 474

Zerstrittene Eigentümergemeinschaft: Gebäudeabriss notwendige Erhaltungsmaßnahme? 475

„Keine mündlichen Nebenabreden“ : Vollständigkeitsklauseln im Mietvertrag sind keineswegs Allheilmittel 475

Adaption aus dem Arbeitsrecht: Verdacht der Tötung des Vermieters rechtfertigt fristlose Kündigung 476

## Wohnungseigentum

Nachweis der Prozessführungsbefugnis: Kein Beschlussanfechtungsrecht für Nießbraucher 477

Gefasste Beschlüsse sind nichtig: Wohnungseigentumsversammlung in Form der Vertreterversammlung unzulässig 478

WEG-Beschlussanfechtung einer verweigerten Sonderumlage: Position des Rechtsmittelführers und sein Änderungsantrag maßgebend für Beschwerdewert 479

Ankündigung: Serie über das neue WEG 479

## Recht und Praxis

*Agatsy.* Die Obhut des Verwalters über das Vermögen der Vermieter und der Wohnungseigentümer 480

## Energie

*Dümke.* Geförderter Mieterstrom nach dem neuen EEG 2021 – so geht's! 485

Energiewende: Ist der Vorsteuerabzug auf Mieterstrom zulässig? 488

Kleinfinanzierungen unerwünscht: KfW-Kredite häufig nicht einzeln buchbar 488

Solarzwang auch in Milieuschutzgebieten 489

Umlagefähigkeit der CO<sub>2</sub>-Bepreisung: Lenkungswirkung, ja! Aber wie? 490

Bundesrechnungshof kritisiert Energiewende: Staatliche Umsetzung blauäugig und übersteuert 491

**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, 3.2.2021 - VIII ZR 68/19 - 493  
 Hohes Alter nicht à priori Härtegrund im Falles eines Wohnungswechsels; Kündigung wegen Eigenbedarfs; Anwendung der Sozialklausel; lange Mietdauer

BGH, 13.1.2021 - VIII ZR 66/19 - 496  
 Wohnraummietrecht nach Vertragszweck; konkludente Vereinbarung von Wohnraummietrecht bei der Vermietung von Räumen zur gewerblichen Nutzung; Weitervermietung an Dritte als Nutzungszweck

BGH, 3.3.2021 - XII ZR 92/19 - 498  
 Vollständigkeitsklausel im Gewerbemietvertrag; Abschluss mündlicher Nebenabreden

BGH, 6.11.2020 - LwZR 5/19 - 500  
 Verletzung der Schriftform durch Unterzeichnung nur eines GbR-Gesellschafters ohne Zusatz der Vertretungsberechtigung

KG, 11.3.2021 - 8 U 1106/20 - 501  
 Schriftformverstöße; Kündigung wegen Zahlungsverzugs und Störung der Geschäftsgrundlage

OLG Dresden, 10.11.2020 - 4 U 1355/18 - 504  
 Zustimmung von Miteigentümern zum Teilabriss eines denkmalgeschützten Gebäudes; Gebäudeteilabriss als erforderliche Erhaltungsmaßnahme im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung

KG, 3.3.2021 - 26 U 29/20 - 505  
 Keine Verpflichtung zur Entfernung eines an einen Maschendrahtzaun zur Verhinderung von Sichtkontakten angebauten Holzlatenzauns

LG Berlin, 1.12.2020 - 65 S 4/17 - 506  
 Schadensersatzanspruch des von Hartz IV lebenden Mieters nach unberechtigter Vollstreckung

BGH, 27.11.2020 - V ZR 71/20 - 507  
 Kein Beschlussanfechtungsrecht für Nießbraucher

BGH, 17.12.2020 - V ZB 36/19 - 510  
 Unterschiedlicher Wert der Beschwer bei Beschlussanfechtung für anfechtende und beklagte Wohnungseigentümer; Negativbeschluss und ordnungsgemäße Verwaltung; Sonderumlage für Zahlung eines gerichtlich angeforderten Kostenvorschusses

AG München, 29.10.2020 - 483 C 8456/20 WEG - 512  
 Wohnungseigentumsversammlung in Form der Vertreterversammlung

**Aus für den Mietendeckel:  
 Was bleibt jetzt zu tun?**

Mit seinem Beschluss vom 23. März 2021 hat das Bundesverfassungsgericht das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoGBln) für nichtig erklärt, weil dem Land dafür die Gesetzgebungskompetenz fehlt. Da der Mietendeckel von Anfang an unwirksam ist, sind die Vorschriften des BGB in Kraft geblieben. Soweit Vermieter die Miete zum 1. März 2020 auf die Stichtagsmiete zum 18. Juni 2019 abgesenkt haben und soweit sie die Miete zum 1. Dezember 2020 (oder zum 23. November 2020) auf die Kappungsgrenze abgesenkt haben, müssen die Mieter die Miete nachzahlen. Eine besondere Frist sieht das Gesetz hierfür nicht vor.

Soweit Vermieter bei einer Wiedervermietung neben der nach dem Mietendeckel zulässigen Miete noch die nach dem BGB zulässige Miete vereinbart haben, gilt rückwirkend ab Vertragsschluss die sogenannte BGB-Miete, die von den Mietervertretern als „Schattenmiete“ verunglimpft wurde. Die Differenz müssen die Mieter nachzahlen.

Soweit Vermieter von ihren Mietern die Zustimmung zu einer Anhebung der Miete nach § 558 BGB, aber einen geringeren Zahlungsbetrag verlangt und die Mieter zugestimmt haben, ist die Differenz nachzuzahlen. Musste auf Zustimmung geklagt werden, und ist die Klage noch bei dem Zivilgericht anhängig, muss das Gericht darüber jetzt nach den Vorschriften des BGB entscheiden. Wurde ein solches Verfahren rechtskräftig abgeschlossen und war der Vermieter unterlegen, bleibt es bei dem Urteil.

Der Grundeigentum-Verlag stellt für die Mietnachforderungen ein Formular (**Mietnachforderung MietenWoG**) zur Verfügung, das die unterschiedlichen Grundlagen für die jeweilige Nachforderung berücksichtigt.

Die Informationsseiten **Haus & Grund Plus** 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.**

Eberhard u. Gabriele Rick  
 u. Thomas Schlaak (Mitte)

RDM FIABCI

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

Immobilien  
**WALTER LOLL** oHG  
 über 65 Jahre  
 Hausverwaltungen