Kommentar

Blümmel. Von Schwarzen Riesen und Roten Zwergen 409

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 412

Rechtsprechung kompakt 413

Namen und Nachrichten 414

Rubriken

Aktuelle Daten 416

Bücher 444

Impressum 444

Stellenmarkt 444

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 456

Hausverwalter und Makler U 35

Hintergrund

Bundesregierung einigt sich auf dem Rücken der Vermieter: Versprochen – gebrochen. Das Heizungsgesetz wird nicht abgeschafft, es wird nur anders heißen 417

Neuvermietungen ausgereizt? Mieten steigen nur noch leicht – in Berlin sinken sie 417

Gesetze, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und mehr: Neues aus der Berliner Rechtsvorschriftenküche 418

IBB Geschäftsbericht 2025: Förderergebnis der Investitionsbank 418

VDIV warnt vor dem Aus vieler Mieterstromprojekte: Wegfall der PV-Einspeisevergütung – Solarausbau in Mehrfamilienhäusern wäre gefährdet 419

Fragen und Antworten

Untervermietung: Besonderheiten im Milieuschutz? 420

Recht kurz kommentiert

Trotz erheblicher Verschattung einer Photovoltaikanlage: Waldkiefer schlägt erneuerbare Energien 421

Keine Anwendung der Mietpreisbremse: Eintritt neuer Mieter durch dreiseitigen Vertrag bei gleichzeitiger Mieterhöhung 422

Förderung nach ModInstRL: Unzulässige Staffelmiete bei Ausschluss im Fördervertrag 422

Verstoß formularvertraglicher Preisklauseln gegen AGB-Recht: Unwirksamkeit von Anfang an oder erst nach rechtskräftiger Feststellung? 423

Erlaubnis zur Untervermietung: Anspruch bei Auszug eines Mitmieters 423

Wohnungseigentum

Der Bundesgerichtshof „schleift" ein lange bestehendes Dogma: Einholung von Angeboten ist nicht zwingend! 424

Rechtsmittelstreitwerte: Wie konterkariert man den Gesetzgeber? Durch Änderung der eigenen Rechtsprechung! 425

Schadensersatz für schlechte Verwaltung: Wann haftet die Wohnungseigentümergemeinschaft? 426

Wohnungseigentümergemeinschaft: Zuständigkeit für Balkonsanierungen 426

Recht und Praxis

Rothämel. Verschattung von PV-Anlagen: Das Spannungsverhältnis zwischen erneuerbaren Energien und Baumschutz 427

Hellriegel/Wortmann. Vergesellschaftung, Sozialquote, Stichtagsmiete und noch mehr: Verfassungsrechtliche Bewertung der Vorschläge der SPD zur Einführung einer sozialen Wohnungsordnung 430

Neue Verwaltungsvorschriften für soziale Erhaltungsgebiete erlassen: Wohnen auf Zeit in Milieuschutzgebieten ist in Berlin ab sofort von einer Genehmigung abhängig 437

Dokumentation

Verwaltungsvorschriften zu Genehmigungskriterien für bauliche Anlagen in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (VV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete) 438

Genehmigung in Abhängigkeit von den Gesamtkosten: Baukostenliste für Aufzüge in Milieuschutzgebieten 441

Haus- und Grundbesitzervereine

Ansprechpartner, Anschriften und Öffnungszeiten 442

MRS Montage Reparatur und Service GmbH

Heizung • Sanitär • Kundendienst

Planung – Ausführung – Wartung

Fuggerstraße 17 - 10777 Berlin - Tel.: 030 787 97 40 - Fax 030 787 97 418 - info@mrs-berlin.de - www.mrs-berlin.de

Rechtsprechung

BGH, 7.10.2025 - VIII ZR 11/24 - 445
Erlaubnis zur Untervermietung

BGH, 11.3.2026 - XII ZR 51/25 - 447
Eintritt der Unwirksamkeit einer Indexklausel bei Verstoß gegen AGB-Recht

LG Berlin II, 27.11.2025 - 66 S 118/25 - 450
Unzulässige Staffelmiete bei ModInst-Förderung

AG Kreuzberg, 8.4.2026 - 10 C 253/25 - 451
Keine Anwendung der Mietpreisbremse bei Eintritt neuer Mieter durch dreiseitige Vereinbarung in den bestehenden Mietvertrag bei gleichzeitiger Mieterhöhungsvereinbarung; Umgehungsgeschäft

BGH, 27.3.2026 - V ZR 7/25 - 452
Keine allgemeine Pflicht zur Einholung von Vergleichsangeboten

BGH, 27.2.2026 - V ZR 18/25 - 454
Schadensersatzanspruch des Sondereigentümers bei Pflichtverletzungen der Gemeinschaft; Ersatz von Miet- oder Pachtausfallschaden

LG Frankfurt/Main, 2.4.2026 - 2-13 T 13/26 - 457
Streitwertanpassung in laufenden Verfahren im Kontext mit der Änderung der notwendigen Berufungssumme

VG Berlin, 17.3.2026 - 24 K 46/24 - 457
Verschattung einer Photovoltaikanlage durch geschützte Waldkiefer

Die Informationsseiten **RDM kompakt** finden Sie
- in der Print-Ausgabe in der Mitte und
- in der digitalen Ausgabe am Ende des Heftes.

Kurz vor Redaktionsschluss: Mietrecht II vom Kabinett beschlossen

Das Bundeskabinett hat am 29. April den Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete beschlossen („Mietrecht II"). In einem ersten Schritt war bereits die Geltungsdauer der Mietpreisbremse bis zum 31. Dezember 2029 verlängert worden. Das Bundesjustizministerium (BMJV) will allerdings auf Basis der Ergebnisse der Expertenkommission Mietrecht noch weitere Maßnahmen zum Mieterschutz vorschlagen.

Den Referentenentwurf zum „Mietrecht II" hatten wir bereits umfangreich vorgestellt (GE 2026 [4] 161 ff. und GE 2026 [7] 312 ff.). Der jetzt von der Bundesregierung beschlossene Gesetzentwurf hält sich im Wesentlichen an den Referentenentwurf und weist nur unwesentliche Änderungen auf.

Er schlägt folgende wesentliche Änderungen vor:

Begrenzung für Indexmietsteigerungen: In angespannten Wohnungsmärkten sollen Indexmietsteigerungen begrenzt werden. Oberhalb von 3,0 % jährlich sollen die Steigerungen des Verbraucherpreisindexes nur noch zur Hälfte mieterhöhend geltend gemacht werden dürfen.

Möblierungszuschläge: Bei der Vermietung von möbliertem Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten sollen Vermieter den Zuschlag für Möbel gesondert ausweisen müssen. Wird der Möblierungszuschlag nicht ausgewiesen, soll die Wohnung als unmöbliert vermietet gelten. Vermieter können die Ausweisung zwar nachholen, aber auch dann gilt die Wohnung noch zwei Jahre ab Nachholung als unmöbliert. Möblierungszuschläge sollen sich am Zeitwert der Möbel orientieren müssen. Für voll möblierte Wohnungen sollen Vermieter eine Pauschale von 10 % (Ref.-Entwurf noch 5 %) der Nettokaltmiete ansetzen dürfen, ohne den Wert der Möblierung berechnen zu müssen. Im Einzelfall soll bei höherwertiger Möblierung ein höherer Zuschlag möglich sein. Ist die Möblierung nicht angemessen, greift die Pauschale nicht.

Kurzzeitmietverträge: Kurzzeitmietverträge sollen für maximal sechs Monate abgeschlossen werden dürfen und unter bestimmten Voraussetzungen auf insgesamt acht Monate verlängerbar sein. Der Abschluss von Kurzzeitmietverträgen soll nur möglich sein, wenn ein besonderer Anlass für die Kurzzeitvermietung beim Mieter vorliegt.

Schonfristzahlung: Die Regelungen über die sog. Schonfristzahlung soll auch für die ordentliche Kündigung gelten.

Vereinfachtes Verfahren bei Modernisierungen: Die Wertgrenze für Mieterhöhungen nach dem vereinfachten Verfahren soll von 10.000 auf 20.000 Euro angehoben werden.