

## Kommentar

*Blümmel.* Kleinvieh macht auch Mist 725

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 728

Rechtsprechung kompakt 729

## Namen und Nachrichten

730

## Rubriken

Aktuelle Daten 731

Impressum 760

Stellenmarkt 760

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 772

Hausverwalter und Makler U 59

## Hintergrund

Ergebnisse der Befragung von Haus & Grund Deutschland: Private Vermieter sind das Rückgrat des Mietwohnungsmarktes 733

BFW und BBU mit unterschiedlicher Sicht auf den Wohnungsbau: Privat gegen öffentlich – Gebaut wird jetzt überwiegend mit dem Geld – und auf Risiko – anderer 736

Neues Fördermodul für E-Mobilität in Mietquartieren: Berlin diskriminiert Privateigentümer beim Bau von Ladeinfrastruktur für Elektroautos 737

Die Rückkehr der Dinosaurier oder „den Sozialismus in seinem Lauf halten weder ...“: Berliner SPD macht Ernst mit der Vergesellschaftung 738

## Fragen und Antworten

Modernisierungs-Kappungsgrenze: Nach sechs Jahren nachlegen? 739

Nebenhaus abgebrochen: Wer dämmt meinen Giebel? 739

Bruttomiete und Minderausstattung: Wie kann ich vorgehen? 739

## Recht kurz kommentiert

Änderungswünsche des Mieters bei Vertragsabschluss berücksichtigt, aber ...: Individualabreden erfordern mehr als die Wahl zwischen vorformulierten Vertragsbedingungen 741

Auch ohne Verzug des Vermieters: Eigenständige Toilettenreparatur durch den Mieter 741

Kostenrechnung: Keine Haftung für rückgezahlten Vorschuss 742

Festlegungen in den Nachbarrechtsgesetzen der Bundesländer: Festgelegte Wuchshöhen für Bäume, Sträucher und Gehölze sind vom Bodenaustritt zu ermitteln 742

Kein Anspruch auf Mitteilung des Kontos: Schuldner kann statt Barzahlung hinterlegen 743

Zwischenvermietung kein Weg zur Umgehung der Mietpreisbremse: Spätere Mietsenkung heilt Gesetzesverstoß nicht 743

Verstoß gegen die Mietpreisbremse: Auch in Sonderlagen gilt der Mietspiegel und kein Anspruch auf Gutachten 744

Gemietete Photovoltaikanlage: Verschmutzung rechtfertigt keine Kündigung 744

Befugnis des Bruchteilserben: Teilungsversteigerung auch ohne Zustimmung der Miterben möglich 745

Verkäufer durfte nach dem Vertrag auf dem Hausgrundstück wohnen bleiben: Leihvertrag jederzeit kündbar – Nur mündlich zugesichertes lebenslanges Wohnrecht wertlos 745

## Wohnungseigentum

Variationen gegenüber der ursprünglichen Planung: Verstoß gegen den Bauträgervertrag oder unzulässige bauliche Veränderung? 746

Einkünfte aus V+V: Ferienwohnung kann erste Tätigkeitsstätte sein 746

BGB-Gemeinschaft: Überprüfung von Beschlüssen auf Billigkeit? 747

## Recht und Praxis

*Groth/Binz.* Leerstand beseitigen, Wohnangebot erhöhen: Umwandlung von Gewerbegebäuden zu Wohnungen – Das Planungsrecht erweist sich noch als große Hürde 748

Eine noch zu wenig beachtete Möglichkeit zur Lösung der Wohnungskrise: Umnutzung von Gewerberäumen in Ferienwohnungen oder Mietwohnungen 752

## Steuern

*Beck.* Die Sonderabschreibung nach § 7b EStG und ihre „Geschwister“: Die steuerliche Förderung des Wohnungsbaus 753

**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, 8.4.2025 - VIII ZR 245/22 - Nicht ausgehandelte Quotenhaftungsklausel; Staffelmiete als Vormiete	761
BGH, 27.6.2025 - V ZR 180/24 - Wuchshöhen für Sträucher und Gehölze sind vom Bodenaustritt zu ermitteln	763
BGH, 20.3.2025 - V ZB 63/23 - Befugnis des Bruchteilserben zur Teilungsversteigerung des Gesamtgrundstücks ohne Zustimmung der Miterben	764
OLG Celle, 14.5.2025 - 24 U 8/25 - Leihvertrag über Wohnraum jederzeit kündbar	766
LG Berlin II, 1.7.2025 - 67 S 285/24 - Berliner Mietspiegel 2023 und 2024 als Schätzungsgrundlage	767
LG Berlin II, 11.2.2025 - 63 S 141/24 - Zwischenvermietung und Mietprelsbremse	768
LG Aachen, 7.7.2025 - 1 O 293/22 - Keine Haftung für rückgezahlten Vorschuss	770
LG Baden-Baden, 27.6.2025 - 2 S 24/24 - Fehlende Angabe einer Bankverbindung des Gläubigers; Hinterlegung als Erfüllung	770
AG Bernau bei Berlin, 4.4.2025 - 10 C 513/24 - Toilettenreparatur durch den Mieter bei fehlendem Verzug des Vermieters	773
BGH, 16.5.2025 - V ZR 270/23 - Anspruch werdender Eigentümer auf Beseitigung rechtswidriger baulicher Änderungen	

Die Informationsseiten **RDM kompakt** finden Sie

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

**Urlaub und Nachsendung**

Noch einmal unser Vorschlag, dass Sie sich unsere **Rechnungen per eMail** senden lassen. Das spart nicht nur Zeit und Geld, sondern vor allem Papier und Kapazitäten bei der Post.

Auch das **Digital-Abonnement** ist eine Möglichkeit, diese Einsparungen umzusetzen. Und Sie können das Heft ungefähr eine Woche früher lesen, als die gedruckte Ausgabe bei Ihnen ankommt.

Pro Digital-Abonnement können 3 Personen die Hefte auf Computer, Tablet oder Handy lesen.

Zur Zeit nutzen bereits **1.043 Abonnenten** die Möglichkeit, sich das Heft digital anzuschauen.

Beides können Sie problemlos auf den Weg bringen. Rufen Sie uns einfach an: 030/414769-0

Und wenn Sie bei dem gedruckten Exemplar bleiben wollen, beachten Sie bitte Folgendes:

Bei **Nachsendeaufträgen**, die Sie der Deutschen Post erteilen, **sendet die Post keine Zeitschriften nach**. Sie werden einfach vernichtet. Im günstigsten Fall (der ist leider eher selten) teilt uns die Post mit, dass ein Abonnent verzogen ist, und nennt auch gleich die neue Anschrift. Überwiegend wird uns jedoch nur mitgeteilt, dass der Empfänger unter der angegebenen Anschrift nicht zu ermitteln ist. Verfügen wir dann weder über Telefonnummer noch eMail-Adresse, können wir nichts machen – noch nicht mal das Abonnement gutschreiben. Die nicht zustellfähigen Hefte werden aufgrund unserer Vereinbarung mit der Post auch nicht zurückgesendet, sie werden vernichtet. Wenn Sie sich also nach einem Umzug erst nach Monaten bei uns melden und reklamieren, keine Hefte mehr bekommen zu haben, können wir unter Umständen nicht mal mehr nachliefern, denn unsere Lagerkapazitäten sind begrenzt. Das betrifft selbstverständlich auch zeitlich begrenzte Nachsendeaufträge.

Um die reibungslose Zustellung Ihres Abonnements zu gewährleisten, ist also jedwede Art der Adressänderung dem Verlag unverzüglich mitzuteilen. Wir haben einen Vorlauf von ca. 7 Werktagen für die Änderungsmitteilung, d. h. erst danach kann eine andere Anschrift berücksichtigt werden.

Ihr Grundeigentum-Verlag



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

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

Mit unserer Erfahrung aus 70 Jahren Verwaltung von Miethäusern 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](mailto:info@walter-loll.de) - [www.walter-loll.de](http://www.walter-loll.de)