

## Kommentar

*P. Blümmel.* Zahlen rechtfertigen kein Umwandlungsverbot 1133

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 1136  
 Rechtsprechung kompakt 1137

## Namen und Nachrichten 1138

## Rubriken

Aktuelle Daten 1141  
 Impressum 1176  
 Stellenmarkt 1176  
 Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 1189  
 Hausverwalter und Makler U 71

## Hintergrund

Herbstgutachten des ZIA untersucht wirtschaftliche Folgen des Corona-Virus: Kaum Auswirkungen auf Wohnimmobilien 1143  
 Vorurteile gegen Vermieter von ETW größtenteils falsch: Umwandlungsverbot – Nur Nachteile für Mieter 1144  
 Senat will schon vor förmlicher Gebietsfestlegung verfahrensfreie Modernisierungsmaßnahmen blocken 1145

## Fragen und Antworten

WEG-Majorisierung: Haben Minderheiten nichts zu sagen? 1146  
 Erpresserischer Mieter: Mit „Mängeln“ zur neuen Küche? 1146

### Mietendeckel:

Widerspruch bei Neuvertragsmiete? 1146  
 Differenzmiete aus Kautions nehmen? 1147  
 Welcher Stichtag ist maßgebend? 1147

## Recht kurz kommentiert

Verspätete Mietzahlungen: Kündigung muss zeitnah erfolgen 1148  
 Mietendeckel: Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung, aber nicht auf Zahlung der Erhöhungsbeträge 1148  
 Vermieter- und Mieterexemplar mit unterschiedlichen Fassungen: Auslegung lückenhaft und im Doppel abweichend ausgefüllte Mietvertragsformulare 1149  
 Mit Bleirohren ausgestattete Immobilie auch ohne akuten Sanierungsbedarf sachmängelbehaftet 1150

Behördliche Schließung von Geschäftsräumen wg. Corona: Miete ist trotzdem weiterhin zu zahlen 1151  
 Auch der Umfang von Grunddienstbarkeiten kann sich im Laufe der Zeit verändern 1152  
 Einer sah über den Gartenzaun: Beschwer bei Abriss einer Grenzanlage 1153  
 Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen lange Zeit vor Beginn beabsichtigter Veränderungen 1154  
 Nicht geschuldete Renovierung: Kein Anspruch des Mieters auf Kostenerstattung 1155  
 Extrawurst für Abgeordnete versagt: Kein generelles Recht auf Grundbucheinsicht für politische Zwecke 1155  
 Grundstückskaufvertrag: Formbedürftigkeit späterer Abreden? 1156

## Wohnungseigentum

Hausgeldbeiträge: Fünfjährige Nachhaftung des ausgeschiedenen Gesellschafters einer GbR 1157  
 WEG-Untergemeinschaften: Regelungen für getrennte Stimmrechte und gemeinsame Eigentümerversammlung 1158  
 Imageverlust für die Wohnanlage: Nach außen hin deutlich wahrnehmbare Ausübung der Prostitution in Eigentumswohnung unzulässig 1159  
 Nichtzulassungsbeschwerde an den BGH: Die Rechtsmittelbeschwerde richtet sich nach dem einfachen Interesse des Rechtsmittelführers 1160  
 WEG-Sonderumlage: Streit um die berechnete Höhe der Sonderumlage 1160

## Recht und Praxis

*Beck.* Am 23. November 2020 tritt § 5 MietenWoG in Kraft: Berliner Mietendeckel, Stufe 2 – Die Absenkung der Mietzahlung zum 1. Dezember 2020 1161  
 Das Formular zur temporären Senkung des Zahlbetrags ab der Miete für den Dezember 2020 1169  
*Brückner.* Wenn der Mieter nicht ausziehen will: Auswirkungen des Berliner Mietendeckels auf das Nutzungsentgelt und die Kautionsabrechnung 1170  
 Die „Unbewohnbarkeit“ nach § 1 Nr. 3 MietenWoG Bln: Mietendeckel und neuer Wohnraum 1173

## Bauen und Modernisieren

*Schulz.* Serie: Typische Baufehler und ihre Ursachen (263): Bauschäden im Badezimmer (1): Schadensursache | Gutachterliche Einstufung | Beseitigung | Vorbeugung | Lösungsdetails 1174

**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!



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.



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

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

## Rechtsprechung

BGH, 2.7.2020 - V ZB 137/19 - Beschwer bei Abriss einer Grenzanlage (Bretterzaun)	1177
OLG Düsseldorf, 22.10.2019 - I-24 U 251/18 - Mit Bleirohren ausgestattetes Haus weist einen Sachmangel auf	1177
OLG Karlsruhe, 21.7.2020 - 12 U 34/20 - Zum Umfang einer Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)	1179
LG Berlin, 1.9.2020 - 67 S 108/20 - Verfrüht (16 Monate vor Beginn) ausgesprochene Modernisierungsankündigung unwirksam	1181
LG Berlin, 31.7.2020 - 65 S 71/20 - Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung, aber nicht auf Zahlung der Erhöhungsbeträge	1183
LG Heidelberg, 30.7.2020 - 5 O 66/20 - Mietzahlungspflicht trotz Schließung der Geschäftsräume wegen Corona	1184
LG Wiesbaden, 9.7.2020 - 3 S 91/20 - Kein Kostenerstattungsanspruch des Mieters wegen nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen; zur Form von Betriebskostenabrechnungen	1188
LG Freiburg, 30.6.2020 - 9 S 4/20 - Auslegung lückenhaft ausgefüllter Mietvertragsvertragsformulare; Erklärungsinhalt von abweichend ausgefüllten Formularen	1188
LG Leipzig, 12.5.2020 - 2 S 401/19 - Unwirksame zeitverzögerte Zahlungskündigung	1190
BGH, 3.7.2020 - V ZR 250/19 - Fünffährige Nachhaftung des ausgeschiedenen Gesellschafters einer Wohneigentum haltenden BGB-Gesellschaft	1190

BGH, 26.6.2020 - V ZR 199/19 - Kostenregelungen für Untergemeinschaften der WEG; anfängliche Baumängel und spätere Instandhaltung	1194
BGH, 2.7.2020 - V ZR 2/20 - Rechtsmittelbeschwer bei versuchter Verhinderung einer Finanzierungsart für Baumaßnahmen in WEG	1196
LG Berlin, 21.8.2020 - 85 S 23/20 WEG - Teilungültigerklärung einer Sonderumlage	1196



**Lernen Sie unsere App kennen und testen Sie 2 Monate kostenlos!**

Test-Freischaltcode anfordern:  
[gev@grundeigentum-verlag.de](mailto:gev@grundeigentum-verlag.de)

Gebundene Ausgaben unserer Zeitschrift

## **DAS GRUNDEIGENTUM**

an Selbstabholer zu verschenken. Auch einzelne Jahrgänge (wenn vorhanden). Bitte schreiben Sie bei Interesse eine eMail an [gev@grundeigentum-verlag.de](mailto:gev@grundeigentum-verlag.de)

Die Informationsseiten **Haus & Grund kompakt** finden Sie

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

## Wir erhalten Werte.



**KUPERION®**  
Grundstücksgesellschaft mbH

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

