

Kommentar

Blümmel. Stiefkind Mieterstrom 817

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 820

Rechtsprechung kompakt 821

Namen und Nachrichten

822

Rubriken

Aktuelle Daten 825

Bücher 863

Impressum 864

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 880

Hausverwalter und Makler U 51

Hintergrund

Absenkung der Umsatzsteuersätze: Auch die Eingangsrechnungen müssen sorgfältig auf die zutreffenden Steuersätze geprüft werden 827

Wasserbetriebe erwirtschaften 113 Mio. € Gewinn 830

Fragen und Antworten

Umsatzsteuer und Maklerprovision

Nach Vertrag oder Kaufpreisfälligkeit? 831

Über zwei Monatsmieten zulässig? 831

Umsatzsteueranpassung

Auch für Bestandsmietverträge? 831

Alle Mieter zeitnah anschreiben? 831

Wie Nachzahlungen behandeln? 832

Welcher Betriebskosten-Steuersatz? 832

Mieterhöhung: Anspruch auf Energieausweis? 832

Bonus bei Mini-Job: Als Betriebskosten umlegbar? 832

Staffel- vs. Stichtagsmiete: Warmmiete zeitweise? 833

Mietendeckel: Konkurrent gezahlt – zugestimmt? 833

Streitobjekt Markise: WEG-Gemeinschaftseigentum? 833

Recht kurz kommentiert

Beeinträchtigungen von Mietern durch Bauarbeiten auf einem Nachbargrundstück: BGH „schließt“ das umstrittene Kapitel der Baulückenrechtsprechung 835

Nur „Modernisierung light“: Duldungspflicht des Mieters im Milieuschutzgebiet 836

Ordentliche Kündigung: Ausgeurteilte Duldung von Modernisierungsmaßnahmen verweigert 837

Kryptische Entscheidung des LG Berlin: „Deutlich“ vor dem Stichtag liegendes Verlangen einer Mieterhöhung mit Wirkungszeitpunkt danach 838

Mieterhöhungsverlangen vor dem Stichtag des Mietendeckels: Einbeziehung von mitvermieteten Hobbyräumen außerhalb der Wohnung in die Wohnfläche 839

Vermietung mit Kabelanschluss: Mieter kann nicht gesondert kündigen 839

Grenzen für wg. Hirnschädigung nur bedingt belastbare Mieter: Fristlose Kündigung wegen Beleidigungen/Tätlichkeiten gegenüber Mitarbeitern des Vermieters 840

Vermächtnisnehmer: Unterschiede zwischen Vererben und Vermachen 842

Umbau der Mietwohnung: Welche Änderungen dürfen Mieter vornehmen, und wo sind die Grenzen? 842

Immobilienverkauf ohne Deckungsschutz: Grundstücksverkäufer muss nicht ungefragt das Nichtbestehen einer Gebäudeversicherung offenbaren 843

Wohnungseigentum

WEG gleichgerichtet: Zusammenlegung zweier Rücklagen 844

Verwalterwechsel: Unterlagen sind an den Nachfolger zu übergeben 844

Recht und Praxis

Brückner. Handwerklicher Fehler des Mietendeckelgesetzes: Können hohe Bruttomieten überhaupt Gegenstand eines Ordnungswidrigkeitenverfahrens sein? 845

Both. Konsequenzen einer Wohnungsvermarktung über Airbnb & Co.: Die Tücken der Ferienvermietung 849

Pfisterer. Öffentliches Baunachbarrecht: Baulasterklärung des Nachbarn – im Zweifel grundstücksbezogen! 853

Beuermann. Wie handhabt man die Rechte der Mieter? Einsicht in die Belege zur Überprüfung der Betriebskostenabrechnung in Corona-Zeiten 855

Dokumentation

Erste umfassende Gesetzesänderung des Berliner Wohnungsaufsichtsgesetzes seit 30 Jahren: Neu ist nur die Einsetzung von Treuhändern bei Schrottimmobilen 856

Gesetz zur Beseitigung von Wohnungsmisständen in Berlin (Wohnungsaufsichtsgesetz – WoAufG Bln) (Wortlaut) 857

Bauen und Modernisieren

Garage oder Carport?: Unterstellplatz fürs Auto 862

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, 29.4.2020 - VIII ZR 31/18 - Keine Mietminderung wegen nachbarlichen Baulärms bei Hinnahmeverpflichtung des Vermieters ohne eigene Abwehr- und Entschädigungsmöglichkeit	865
OLG Hamm, 28.5.2020 - 4 U 82/19 - Kein Kündigungsrecht für vom Vermieter bereitgestellten Kabelanschluss	873
LG Berlin, 28.5.2020 - 67 S 21/20 - Kündigung wegen verweigerter Modernisierungsmaßnahmen	874
LG Berlin, 27.5.2020 - 65 S 233/19 - Einbeziehung von Hobbyräumen außerhalb der Wohnung in die Wohnfläche; Mieterhöhungsverlangen vor dem Stichtag des Mietendeckels	875
LG Berlin, 10.6.2020 - 65 S 55/20 - „Deutlich“ vor dem 18. Juni 2019 zugegangene Mieterhöhungsverlangen mit nach diesem Datum liegendem Wirkungszeitpunkt; Duschen im Sitzen als Duschmöglichkeit nach Berliner Mietspiegel; Dimensionierung von Fahrradabstellplätzen nicht zur Bewohnerzahl; Flug- und Kopfsteinpflasterlärm	876
LG Berlin, 16.12.2019 - 65 S 124/19 - Duldungspflicht des Mieters; Milieuschutzsatzung	877
AG Pankow/Weißensee, 20.2.2020 - 3 C 340/19 - Fristlose Kündigung wegen Beleidigungen von Mitarbeitern des Vermieters	878
LG Düsseldorf, 20.2.2019 - 25 S 3/18 - Spezielle Regelungen für Rücklagen	879
AG Mitte, 14.5.2020 - 29 C 5022/19 WEG - Herausgabe von Unterlagen seitens der ausgeschiedenen Verwalterin	883

Mehrwertsteuersenkung

Wir haben glücklicherweise die Corona-Zeit glimpflich überstanden. Der Verlag war „halb“ besetzt, damit wir Abstand voneinander halten konnten. Die Mitarbeiterinnen haben fleißig gearbeitet, damit wir unsere Kunden beliefern und beraten konnten. Wir haben keine staatliche Unterstützung beantragt, u. a. weil wir tolle Kunden haben, die ihre Jahresabonnementsrechnung sofort bezahlt haben. Und wir haben selbstverständlich die eingenommene Mehrwertsteuer ans Finanzamt abgeführt.

Und jetzt? Jetzt sollen wir an die 6.500 Rechnungen zur Hälfte gutschreiben (mit 7 %) und neu berechnen (mit 5 %). Und nachdem wir das bewältigt haben, schicken wir Gutschrift und neue Rechnung frankiert im Umschlag an Sie. Und schwups: Schon sind die 2 % Mehrwertsteuersenkung schon wieder weg. Wenn's mal reicht. Denn für unsere Arbeitszeit bleibt kein Cent übrig.

Aber: Wir machen das selbstverständlich, wenn Sie es wünschen. Am Rechnungsbetrag ändert sich nichts, denn wir haben einen Bruttopreis als Aboppreis vereinbart. Sie können sich die Umsatzsteuer vom Finanzamt wiederholen, wenn Sie vorsteuerabzugsberechtigt sind.

Bitte schreiben Sie uns eine eMail, wenn Sie eine neue Rechnung brauchen; wir arbeiten die Aufträge nach und nach ab.

Einige Leser haben uns schon geschrieben, was sie von dem „Geschenk“ halten. Kaffee können wir jedenfalls genug trinken. Da wäre auch noch eine Tasse für Sie dabei, wenn Sie Ihr Weg mal wieder in den Verlag führt.

„Nach Studium Ihres völlig berechtigten Kommentars (Seite 753) teile ich Ihnen mit, dass ich weder auf die Berechnung der MwSt. noch auf die Erstattung der 1,63 € Wert lege und gerne darauf verzichte. Sollten Sie keine andere Möglichkeit sehen, dann spende ich den Erstattungsbetrag hiermit für die Kaffeekasse in der Redaktion.“

Sollte Herr Blümmel, wie befürchtet, nun eine Strafe absitzen müssen, so teilen Sie mir bitte rechtzeitig seine Anschrift für die Zusendung aufmunternder Durchhalte-Worte mit ...“

„In Punkto Mehrwertsteuererstattung haben Sie recht, genau so wie bei vielen anderen Dingen: riesiger Aufwand. Es springt insbesondere bei der Teilerstattung von der abonnierten Zeitschrift nicht wirklich was raus außer einer großen Menge vergeudeter Arbeitszeit. Für den Verlag, Außer Spesen nichts gewesen! Ich verzichte gerne auf die Mehrwertsteuererstattung in Höhe von 1,63 € durch Ihren Verlag – sofern es möglich ist und nichts dagegen spricht. Es würde mich freuen, dem Verlag die enormen Kosten der Steuererstattung ersparen zu können.“

„Ich kann mich nur hinter Ihren Kommentar stellen und finde die MwSt.-Senkung absurd und überflüssig. Bitte veranlassen Sie Ihre Buchhaltung, mir keine Erstattung des überschüssigen MwSt.-Satzes zu überweisen! Stattdessen kann der Betrag getrost Ihre Kaffeekasse auffüllen.“

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

Diesem Heft liegt eine Beilage der Firma HausPerfekt GmbH & Co. KG, Campus Fichtenhain 71, 47807 Krefeld bei.



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 65 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.

Immobilien



WALTER LOLL oHG
Über 65 Jahre
Hausverwaltungen

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


