# Inhalt




## Kommentar

*Blümmel.* Wer die Musik bestellt, … 1197

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 1200

Rechtsprechung kompakt 1201

## Namen und Nachrichten 1202

## Rubriken

Aktuelle Daten 1205

Bücher 1242

Impressum 1244

Stellenmarkt 1243+1244

Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 1260

Hausverwalter und Makler U 75

## Hintergrund

Vorschläge für eine Reform des Mietspiegelrechts 1207

Künftig erheben BSR und BWB Gebühren und Beiträge statt Entgelte 1208

Zulässigkeitsprüfung für Volksbegehren abgeschlossen 1209

## Fragen und Antworten

Modernisierungszwang und Erhöhungsverbot? 1210

Rauchwarnmelder: Wer zahlt für Fehlalarm? 1210

Mietendeckel: Bestandsmieter auch anschreiben? 1210

Mietendeckel und WEG: Baualter? Aufzugskosten? 1211

Gefällter Baum und Sondernutzung: Wer zahlt? 1212

## Recht kurz kommentiert

Beweislast des Grundstückskäufers für offenbarungspflichtige Umstände: Unterbliebene Aufklärung über unsichtbare Mängel 1213

Beim Immobilienkauf muss der Notar eindeutig klären, ob der Käufer Unternehmer oder Verbraucher ist 1214

Auch ein „Mobilheim" auf Rädern kann mit Grund und Boden fest verbunden sein 1215

Umsatzeinbruch wegen Corona: Mietzahlungspflicht bleibt unberührt 1216

Keine Mietreduzierung nach § 313 BGB während der Corona-Krise für Gewerberaummietverträge 1216

Mietermittlung: Berücksichtigung einer mieterseitigen Ausstattung 1217

Bürgschaft neben Barkaution: Auch auf Verlangen des Vermieters wirksam? 1217

OVG bestätigt Verwaltungsgericht: Baunutzungsplan ist weitgehend funktionslos 1218

Schadensersatz: Verzug des Vermieters mit der Beseitigung von Schäden 1218

Fernwärmeversorgung: Preisanpassungsklauseln müssen Kostenentwicklung berücksichtigen 1219

Treuwidrige Umlegung von Grundsteuernachforderungen 1220

Die Abgabensatzungen der Stadt Potsdam für Wasser und Abwasser sind nichtig 1221

## Wohnungseigentum

Konkurrenz mit Vollstreckungsverbot der Staatsanwaltschaft: Bevorrechtigung von Hausgeldansprüchen 1222

## Recht und Praxis

*Dyroff.* OVG Berlin-Brandenburg bestätigt Verwaltungsgericht: Weitreichende Funktionslosigkeit des Berliner Baunutzungsplans! 1223

*Beck.* Auslegung des § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln: Nur das Fordern und Annehmen ist verboten 1226

*Brückner.* § 7 Abs. 1 MietenWoG Berlin: Anzeige und Entgegennahme einer Mieterhöhung nach Modernisierung durch den Vermieter 1229

## Energie

Das neue Energierecht: Ab 1. November gilt das Gebäudeenergiegesetz 1232

Wärmepumpen sind auch in Bestandsgebäuden eine zuverlässige und klimafreundliche Energiequelle 1234

Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz lässt noch auf sich warten: Künftig müssen Bauherren für spätere Nachrüstung von Ladestationen vorsorgen 1235

EEG-Förderung für Neuanlagen bleibt: Gute Gründe für Strom vom eigenen Dach 1236

Nutzerverhalten spart Heizenergie: Nutzerverhalten beeinflusst Energieverbrauch 1237

## Bauen und Modernisieren

*Schulz.* Serie: Typische Baufehler und ihre Ursachen (264): Bauschäden im Badezimmer (2): Abdichtung, allgemein 1238

Kleiner Raum – großer Preis: „Was kostet ein neues Bad?" 1240



**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, 6.3.2020 - V ZR 2/19 - 1245
Beweislast des Grundstückskäufers für unterbliebene Aufklärung über offenbarungspflichtige Umstände

BGH, 28.5.2020 - III ZR 58/19 - 1246
Pflicht des Notars zur Ermittlung der Verbrauchereigenschaft

OLG Rostock, 3.8.2020 - 3 U 91/18 - 1249
Mängelanzeige und Mahnung Voraussetzung für Schadensersatzanspruch

LG Berlin, 11.8.2020 - 67 S 140/20 - 1250
Berücksichtigung mieterseitiger Ausstattung bei der Mietermittlung

LG Heidelberg, 28.5.2020 - 5 S 42/19 - 1250
Kein Kürzungsrecht bei rechnerischer Trennung der einheitlich entstandenen Kosten verbundener Anlagen

LG Frankfurt/Main, 7.8.2020 - 2-05 O 160/20 - 1252
Bestehenbleibende Zahlungspflicht des Gewerbemieters trotz coronabedingter Umsatzeinbrüche

LG Mannheim, 9.7.2020 - 23 O 22/20 - 1253
Keine Mietminderung während der Corona-Pandemie für Gewerberaum

AG Brandenburg/Havel, 28.8.2020 - 31 C 231/19 - 1255
Bürgschaft neben Barkaution; Kündigung des Bürgschaftsvertrags

BGH, 28.5.2020 - V ZB 56/19 - 1256
Vorrecht der WEG gegenüber nachrangigen Sicherungsrechten der Staatsanwaltschaft

OVG Berlin-Brandenburg, 15.9.2020 - OVG 2 B 10.17 - 1259
Zur partiellen Funktionslosigkeit des Berliner Bebauungsplans von 1958/60

**„Schattenmiete" ins Licht stellen**

### 1. Dezember 2020: „Mietsenkung" unter dem Berliner Mietendeckel

Viele Vermieter müssen ab dem Dezember den im November 2020 in Kraft getretenen § 5 MietenWoG beachten. Der bestimmt grundsätzlich, dass „eine überhöhte Miete im Sinne dieses Gesetzes verboten ist". Eine Ordnungswidrigkeit begeht aber nur, wer ohne erforderliche Genehmigung nach § 8 eine höhere als die nach den §§ 3 bis 7 MietenWoG Bln zulässige Miete *fordert* oder *entgegennimmt*.
Der Berliner Mietendeckel hat zu einem zweigleisigen Preissystem geführt: dem BGB-Miet(preis)recht, das nach wie vor gilt, und dem öffentlichen Berliner Mietpreisrecht, das so lange gilt, bis es in fünf Jahren ausläuft oder vorher vom Bundesverfassungsgericht kassiert wird.
Von interessierter Seite wird das BGB-Miet(preis)recht als „Schattenmiete" diskreditiert, doch haben das Bundesverfassungsgericht und – noch sehr viel deutlicher – die 65. Zivilkammer des Landgerichts Berlin (GE 2020 [16] 1057) die Parallelität von BGB-Recht und Mietendeckel bestätigt.

### Nichts verschenken

Vermieter, die zum 1. Dezember aufgrund des Mietendeckels „die Miete senken", müssen deshalb darauf achten, dass sie tatsächlich nicht die Miete senken, sondern ab Dezember 2020 nur den Teil der vereinbarten (und nach wie vor wirksam vereinbarten) Miete „fordern und entgegennehmen", der nach § 5 MietenWoG Bln zulässig ist. Das entsprechende Anschreiben an die Mieter muss deshalb sorgfältig formuliert werden und darf nicht nur für den Mieter keinen Anlass geben, anzunehmen, dass „die Miete" gesenkt wird, sondern dass nur temporär ein geringerer Zahlbetrag gefordert wird und die Differenz zwischen Zahlbetrag und Vertragsmiete nachgefordert wird, sollte sich der Berliner Mietendeckel als verfassungswidrig erweisen.

### Formulare nutzen

Nutzen Sie am besten das vom Grundeigentum-Verlag zu diesem Zweck herausgegebene Formular „Zahlungsreduktion MietenWoG Bln" – Artikel-Nr. 369/20. Sie erhalten es in Papierform, aber auch als am Bildschirm ausfüllbares Exemplar auf unseren beiden Plattformen FormularWeb (premium.grundeigentum-verlag.de) und ratiofill.de.

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