

## Kommentar

*P. Blümmel.* Mieter mit und ohne Dividendenberechtigung 1441

## Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 1444  
Rechtsprechung kompakt 1445

## Namen und Nachrichten 1446

## Rubriken

Aktuelle Daten 1449  
Impressum 1484  
Stellenmarkt 1484  
Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 1497  
Hausverwalter und Makler U 87

## Hintergrund

„Wissenschaftliche“ Anekdoten vom Wohnungsmarkt 1451  
Grüne wollen für Gewerberäume Mietpreisbremse wie bei Wohnraum 1452  
Mietendeckel: Der populistischen Mogelpackung fehlt der Warnhinweis auf Risiken und Nebenwirkungen 1454  
Ein Viertel empfindet die Miete als zu hoch 1454

## Fragen und Antworten

Aufzug: Was heißt „schwollenlos erreichbar“? 1456  
Mietpreisbremse: Welche Neuvertragsmiete? 1456  
Möbel im WEG-Treppenhaus: Was dagegen tun? 1458

### Mietendeckel:

Mietsenkung anteilig oder nicht? 1455  
Gewerbezuschlag ein- oder herausrechnen? 1455  
Bei Neuvermietung kleine Anpassung zulässig? 1455  
Welches Baujahr? 1456  
Ab wann gilt die Senkung? 1457  
Welche Miete ist denn einzutragen? 1457  
Überhöhten Anteil zur Kautions? 1458

## Recht kurz kommentiert

Das Verwendungsrisiko trifft den Mieter: Ungeminderte Mietzahlung bei coronabedingter Schließung von Gewerberäumen 1459  
LG München beruft sich vor allem auf Entscheidungen des Reichsgerichts: Wegen coronabedingten Beschränkungen des Mietgebrauchs Mietminderung für Gewerberäume 1460

Revisionsgrund aufzeigen: Vorläufige Einstellung der Räumungsvollstreckung nur bei mindestens vagen Aussichten auf Erfolg 1461  
Nachweis für Eigenbedarf: Glaubhafte Schilderung in Einzelheiten nötig 1462  
Räumungsvollstreckung bei Tod eines Mitmieters: Rechtsnachfolgeklausel nur bei tatsächlichem Mitbesitz der Erben an den Mieträumen erforderlich 1463  
Neuvermietung unter Mietpreisbremse: Keine Berücksichtigung einer „Vorvormiete“ 1464  
Modernisierungsankündigung: Notwendiges Ausweichquartier bei umfangreichen Bauarbeiten muss noch nicht sofort benannt werden 1464  
Wer ist für die Klagen zuständig? Rechtsweg für Zahlungsansprüche aus Kostenübernahmeerklärungen des Sozialhilfeträgers 1465  
Räumungsvollstreckung: Einstellung vor Berufungseinlegung? 1465

## Wohnungseigentum

Einstweilige Verfügung: Vogelfütterungsverbot plus Vertragsstrafe 1466  
Bedeutung einer Verwalter-Rücktrittserklärung 1466  
Austausch von Holz- gegen Kunststofffenster: Abgrenzung der modernisierenden Instandsetzung 1467

## Steuern

*Beck.* Besonderheiten im Steuerrecht für WEG-Verwalter und Eigentümer von Eigentumswohnungen 1468

## Verwaltungspraxis

Unternehmensverkauf: Das Lebenswerk erfolgreich veräußern 1470

## Energie

Gebäudethermographie im Aktionszeitraum Winter 2020/2021: Wissen Sie, wo Ihre Wärme bleibt? 1471  
BHKW: Strom selbst erzeugen und entstehende Abwärme nutzen: Kraftwerk im Keller 1472

## Bauen und Modernisieren

*Schulz.* Serie: Typische Baufehler und ihre Ursachen (267): Bauschäden im Badezimmer (5): Abdichtungsanschluss – bodentiefe Fenster 1473  
Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft: Neue Anforderungen für den Energieausweis 1474

## Dokumentation

Umwandlung: Teilungserklärung jetzt beurkunden 1475  
Wohnungseigentumsgesetz (Wortlaut) 1475

**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!

**Überzeugen Sie sich von unserer Leistungsfähigkeit. Wir besprechen gern Ihre Wünsche für eine seriöse Haus- und Grundbesitzverwaltung.**

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

RDM FIABCI

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

Immobilien  
**WALTER LOLL oHG**  
über 60 Jahre  
Hausverwaltungen

## Rechtsprechung

BGH, 19.8.2020 - VIII ZR 374/18 - 1485

Maßgebliche Vormiete für Mietpreisbremse; gewerbliche Zwischenvermietung und Mietpreisbremse

BGH, 25.8.2020 - VIII ZR 59/20 - 1487

Fristlose Kündigung; hilfsweise ordentliche Kündigung; Abmahnung; einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung; Nichtzulassungsbeschwerde

BGH, 30.4.2020 - I ZB 61/19 - 1488

Räumungstitel gegen Gesamtschuldner wirkt auch gegen jeden einzelnen Schuldner (hier: Mieter)

BGH, 5.8.2020 - VIII ZB 46/19 - 1492

Rechtsweg aus Kostenübernahmeerklärungen des Sozialhilfeträgers zwecks Unterbringung von Obdachlosen; Natur des Rechtsverhältnisses als maßgebliche Beurteilungsgrundlage

LG München I, 22.9.2020 - 3 O 4495/20 - 1493

Mietminderung für Gewerberäume wegen coronabedingten Beschränkungen des Mietgebrauchs

LG Frankfurt/Main, 2.10.2020 - 2-15 O 23/20 - 1495

Ungeminderte Mietzahlung bei coronabedingter Schließung von Gewerberäumen

LG Berlin, 2.10.2020 - 63 S 192/19 - 1496

Nicht bewiesener Eigenbedarf

LG Berlin, 6.8.2020 - 67 S 46/20 - 1497

Benennung einer Ausgleichswohnung in der Modernisierungsankündigung

LG Berlin, 29.10.2020 - 67 S 314/20 - 1501

Einstweilige Einstellung der Räumungsvollstreckung bei Bewilligung von Prozesskostenhilfe

LG Frankfurt/Main, 1.10.2020 - 2-13 T 64/20 - 1501

Beschlussaussetzung für Vertragsstrafenregelung und Vogelfütterungsverbot

LG Frankfurt/Main, 25.6.2020 - 2-13 S 78/19 - 1502

Fensteraustausch als einfach gelagerte modernisierende Instandsetzung

LG Frankfurt/Main, 31.8.2020 - 2-13 S 87/19 - 1504

Niederlegung des Verwalteramts

**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 Plus** finden Sie

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

Die Gesamtauflage enthält eine Beilage der **GASAG**, Henriette-Herz-Platz 4, 10178 Berlin.

**Wir erhalten Werte.**



**KUPERION®**  
 Grundstücksgesellschaft mbH  
 Bismarckstraße 80  
 10627 Berlin (Charlottenburg)  
 Telefon (030) 323 18 14  
 Telefax (030) 323 27 04

