nzm.de

NZM Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht

Miete, Wohnungseigentum, Makler- und Bauträgerrecht, Steuern, Versicherungen, Wohnungswirtschaft

Zweiwochenschrift

7/2024

Seiten 257–304, 27. Jahrgang, 5. April 2024

Inhalt

NZM-info

Rechtsprechung: Schönheitsreparaturen: **Vornahmeklausel** (wirksam) und **Quotenabgeltungsklausel** (unwirksam) – Kein „**Infektionseffekt**“ und **Beweislast des Mieters für Übergabezustand** der Räume *(BGH)* • Pflichtenkreis des Arbeitsgebers beim Laden von **Lithium-Ionen-Akkus** in Mieträumen *(KG)* V

Beitragsteil

Beitrag — *Michael Drasdo*, **Inhalt** und **Grenzen** des **Vermögensberichts** 257

Praxistipp — *Michael Selk*, **Haftungsfalle Mietmandat** 263

Nachgefragt — *Markus Heider/Katharina Meeser/Patrick Wüstefeld*, **Aufklärungspflichten** des **Immobilienverkäufers** in der **Transaktion** 270

Rechtsprechung

Wohnraummiete

BGH 29.11.23 – VIII ZR 211/22 — Vermieters **fristlose „Zerrüttungskündigung“** und Mieters **Verleumdungs-Strafanzeige** 278

BGH 17.10.23 – VIII ZR 61/23 — **Wohnflächenabweichung** im frei finanzierten Wohnungsbau: Der **Balkon** als „Stolperfalle“ und **Verjährung des Bereichungsausgleichsanspruchs** des Mieters 281

OVG Berlin-Brandenburg 23.05.23 – OVG 5 B 29.19 — Zusammenhang zwischen **Zweckentfremdung** und **Ersatzwohnraumangebot** – Abrissgenehmigung, „**Mietenexplosion**“ 284

Gewerbliche Miete

OLG Bamberg 24.08.23 – 12 U 58/22 **VOB/B-Einbeziehung** gegenüber Gewerberaummieter und Pflicht des Bodenlegers zur Erteilung eines **Bedenkenhinweises** bei fehlender Unterkellerung bzw. zur Erprobung auf fehlenden Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit – **Bodenbelagswechsel** und „Verseifung" des Klebstoffs („dichter" PVC-Belag statt des vorhandenen „atmenden" Terrazzo-Bodens) 289

Wohnungseigentumsrecht

BGH 26.01.24 – V ZR 162/22 Erhaltungsmaßnahmen: **Pflichtenstellung** des **Verwalters** „wie ein **Bauherr**" – Erbringen von **Abschlagszahlungen** und Pflicht zur Hinzuziehung von **Sonderfachleuten** bei gewichtiger **Sanierungsmaßnahme** (Dacheindeckung) 293

LG Frankfurt a. M. 09.11.23 – 2-13 S 3/23, 2-13 T 24/23 **Jahresabrechnung** ist kein Vermögensbericht: **Verwalterentlastung** kippt! 297

Makler- und Bauträgerrecht

OLG Zweibrücken 26.09.23 – 8 U 138/22 **Einfamilienhausvermittlung**: Voraussetzungen **maklerrechtlicher „Abwälzungsvereinbarung"**, Vertragsabschluss via E-Mail in Stellvertretung, Vorkenntniseinwand 299

Öffentliches Wohnungs- und Steuerrecht

BFH 09.08.23 – VI R 20/21 **Unterkunftskosten** als **Werbungskosten** bei **doppelter Haushaltsführung** im Ausland – Dienstwohnung eines deutschen Botschafters 301

Sonstiges

BGH 17.10.23 – VI ZR 27/23 **Ersatzfahrzeugmiete** nach Verkehrsunfall: Anforderungen des Transparenzgebots an **wirksame Rückabtretungsklausel** („im Umfang durch mich geleisteter Zahlungen" nebst „Zug um Zug"-Zusatz) 303

ISSN 1434 – 677X

nzm.de NZM Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht

Zweiwochenschrift

Schriftleitung: *Allg. Adresse:* Beethovenstraße 7 b, 60325 Frankfurt a. M. Postanschrift: Postfach 11 02 41, 60037 Frankfurt a. M.
Telefon: (0 69) 75 60 91-0,
Telefax: (0 69) 75 60 91-49
E-Mail: NZM@Beck-Frankfurt.de
Internet-Homepage:
http://www.nzm.de, www.beck.de

Schriftleiter und Verantwortlicher Redakteur: Rechtsanwalt *Dr. Andreas Kappus*, Beethovenstraße 7 b, 60325 Frankfurt a. M., Telefon: (0 69) 75 60 91-39, Telefax: (0 69) 75 60 91-49. Stellvertreterin: Rechtsanwältin *Kerstin Korn*. Schlussredaktion: *Gina Mylaparampil*.

Manuskripte und andere Einsendungen: Alle Einsendungen sind an die o. g. Adresse zu richten. Es besteht keine Haftung für Manuskripte, die unverlangt eingereicht werden. Sie können nur zurückgegeben werden, wenn Rückporto beigefügt ist. Die Annahme zur Veröffentlichung muss in Textform erfolgen. Mit der Annahme zur Veröffentlichung überträgt die Autorin/der Autor dem Verlag C.H. BECK an ihrem/seinem Beitrag für die Dauer des gesetzlichen Urheberrechts das exklusive, räumlich und zeitlich unbeschränkte Recht zur Vervielfältigung und Verbreitung in körperlicher Form, das Recht zur öffentlichen Wiedergabe und Zugänglichmachung, das Recht zur Aufnahme in Datenbanken, das Recht zur Speicherung auf elektronischen Datenträgern und das Recht zu deren Verbreitung und Vervielfältigung sowie das Recht zur sonstigen Verwertung in elektronischer Form. Hierzu zählen auch heute noch nicht bekannte Nutzungsformen. Das in § 38 Abs. 4 UrhG niedergelegte zwingende Zweitverwertungsrecht der Autorin/des Autors nach Ablauf von 12 Monaten nach der Veröffentlichung bleibt hiervon unberührt.

Redaktionsrichtlinie C.H.BECK: Redaktionsrichtlinien und Werkabkürzungen sind im Zitierportal des Verlags C.H.BECK abrufbar: www.zitierportal.de

Urheber- und Verlagsrechte: Alle in dieser Zeitschrift veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Das gilt auch für die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen und ihre Leitsätze, soweit sie vom Einsendenden oder von der Schriftleitung erarbeitet oder redigiert worden sind. Der Rechtsschutz gilt auch im Hinblick auf Datenbanken und ähnliche Einrichtungen. Kein Teil dieser Zeitschrift darf außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ohne schriftliche Genehmigung des Verlags in irgendeiner Form vervielfältigt, verbreitet oder öffentlich wiedergegeben oder zugänglich gemacht, in Datenbanken aufgenommen, auf elektronischen Datenträgern gespeichert oder in sonstiger Weise elektronisch vervielfältigt, verbreitet oder verwertet werden. Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Anzeigenabteilung: Verlag C.H.BECK, Anzeigenabteilung, Wilhelmstraße 9, 80801 München, Postanschrift: Postfach 40 03 40, 80703 München. Media-Beratung: Telefon (0 89) 3 81 89-687, Telefax (0 89) 3 81 89-589. Disposition, Herstellung Anzeigen, technische Daten: Telefon (0 89) 3 81 89-609, Telefax (0 89) 3 81 89-589, E-Mail: anzeigen@beck.de
Verantwortlich für den Anzeigenteil: *Dr. Jiri Pavelka*.

Verlag: Verlag C.H.BECK oHG, Wilhelmstr. 9, 80801 München, Postanschrift: Postfach 40 03 40, 80703 München, Telefon: (0 89) 3 81 89-0, Telefax: (0 89) 3 81 89-398, Postbank München IBAN: DE82 7001 0080 0006 2298 02, BIC: PBNKDEFFXXX. Amtsgericht München, HRA 48 045. Gesellschafter sind Dr. Hans Dieter Beck und Dr. h. c. Wolfgang Beck, beide Verleger in München.

Erscheinungsweise: Zweimal im Monat.

Bezugspreise 2024: *Jährlich* € 369,– (inkl. MwSt.); Vorzugspreis für Mitglieder der ARGE Mietrecht und Immobilien im DAV: € 285,– (inkl. MwSt.); *Einzelheft* € 23,– (inkl. MwSt.); **Versandkosten** jeweils zuzüglich. Die Rechnungsstellung erfolgt zu Beginn eines Bezugszeitraums. Nicht eingegangene Exemplare können nur innerhalb von 6 Wochen nach dem Erscheinungstermin reklamiert werden.
Jahrestitelei und -register sind nur mit dem jeweiligen Heft lieferbar.
Hinweise zu Preiserhöhungen finden Sie in den beck-shop AGB unter Ziff. 10.4.

Bestellungen über jede Buchhandlung und beim Verlag.

KundenServiceCenter:
Telefon: (0 89) 3 81 89-750
Telefax: (0 89) 3 81 89-358
E-Mail: kundenservice@beck.de

Abbestellung:
Abbestellfristen finden Sie unter: www.beck-shop.de/nzm-neue-zeitschrift-miet-wohnungsrecht/product/1582

Adressenänderungen: Teilen Sie uns rechtzeitig Ihre Adressenänderungen mit. Dabei geben Sie bitte neben dem Titel der Zeitschrift die neue und die alte Adresse an.

Hinweis gemäß Art. 21 Abs. 1 DS-GVO: Bei Anschriftenänderung kann die Deutsche Post AG dem Verlag die neue Anschrift auch dann mitteilen, wenn kein Nachsendeauftrag gestellt ist. Hiergegen kann jederzeit mit Wirkung für die Zukunft Widerspruch bei der Post AG eingelegt werden.

Druck: Druckerei Himmer GmbH, Steinerne Furt 95, 86167 Augsburg.

myclimate shape our future
chbeck.de/nachhaltig