

## Inhalt

## NZM-info

Neue Rechtsprechung: **Kautionsrückforderungsprozess**: Aufrechnung mit **verjährter Schadensersatzforderung** (LG Lübeck) • **Schönheitsreparaturen**: Unwirksamkeit von Vornahme-, Quotenabgeltungs- und Reinigungsklausel (LG Berlin) • **Miet-AGB in Österreich: Flächenabweichung** und „**Ausmalklausel**“ (OGH)

V

## Beitragsteil

Beitrag	Michael Drasdo, Quellen der Rechtsprechung: <b>Pandemiemiete</b>	305
Nachgefragt	Kai Zehelein, <b>Mietwohnung</b> nebst <b>Keller</b> bzw. <b>Garage/Stellplatz</b> : Wirklich ein Fall „ <b>getrennter</b> “ <b>Anmietung</b> ?	311
Literaturschau	Literaturübersicht zum <b>Mietrecht</b> (Over)	322

## Rechtsprechung

## Wohnraummiete

BGH	30.01.24 – VIII ZB 43/23	Schönheitsreparaturen: <b>Vornahmeklausel</b> (wirksam) und <b>Quotenabgeltungsklausel</b> (unwirksam) – Kein „ <b>Infektionseffekt</b> “, Mieters <b>Beweislast</b> für <b>Übergabezustand</b> , <b>Rechtsbeschwerde</b> gegen <b>Kostenentscheidung</b>	325
BGH	24.01.24 – XII ZR 123/22	Beherbergungsverbot: Schicksal der pandemiebedingt <b>frustrierten Hotelzimmer-Anzahlung</b> – „Saisoneroöffnungsfahrten“	329
OLG München	25.05.23 – 33 Wx 36/23e	Fehler des Testamentsvollstreckers bei der <b>Immobilien-„Abwicklungsvollstreckung“</b> : Missachten <b>des Gebots „tunlicher Beschleunigung“</b> durch jahrelange Vermietung, Vermischung von Mieterlösen mit Privatvermögen und fehlende Einrichtung eines Mietkautionskontos	332

## Wohnungseigentumsrecht

- BGH 08.03.24 – V ZR 80/23 Die „**Pandemie-Versammlung**“ der Wohnungseigentümer: Die **Vertreterversammlung** 334
- BGH 09.02.24 – V ZR 33/23 **Barrierefreiheit** im Wohnungseigentum II: **Vorrang gesetzlich privilegierter Maßnahme** trotz erheblichen Bauaufwands – Anlegen eines **rampengestützten „Gartenzugangs“** zur Erdgeschosswohnung 337

## Öffentliches Wohnungs- und Steuerrecht

- BFH 26.09.23 – IX R 14/22 **Nutzung zu eigenen Wohnzwecken** bei Abtrennung und Veräußerung eines unbebauten Teils des Wohngrundstücks – Maßgeblichkeit des **einheitlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhangs** 341
- OVG Lüneburg 21.11.23 – 1 ME 119/23 **Untersagung einer Nutzung als Zweitwohnung** und zur **Vermietung als Ferienwohnung im reinen Wohngebiet**: Der in der Baugenehmigung verwendete Begriff **„Wohnanlage“** 343

ISSN 1434-677X



Zweiwochenschrift

**Schriftleitung:** *Allg. Adresse:* Beethovenstraße 7b, 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](http://www.beck.de)

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

**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 Wie-

dergabe 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](http://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 ver-

vielfältigt, 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](mailto: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 zugänglich. Die Rechnungsstellung erfolgt zu Beginn eines Bezugszeitraums. Nicht eingegangene Exemplare können nur innerhalb von 6 Wochen nach

dem Erscheinungstermin reklamiert werden.

Jahresteierteile 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](mailto:kundenservice@beck.de)

**Abbestellung:** Abbestellfristen finden Sie unter: [www.beck-shop.de/nzm-neue-zeitschrift-miet-wohnungsrecht/product/1582](http://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 DSGVO:** 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.



shape our future  
[schbeck.de/nachhaltig](http://schbeck.de/nachhaltig)