

Zweiwochenschrift

22/2024

Seiten 921–960, 27. Jahrgang, 22. November 2024

## Inhalt

## NZM-info

Rechtsprechung: **Fernwärmeliefer-AGB** zur Preisanpassung: Fortentwicklung der „**Dreijahreslösung**“ des BGH (BGH) • OGH zu **Preisänderungsklausel**: Wertsicherung über **Baukostenindex** in der AGB-Kontrolle (OGH) • **Unwirksamkeit** der **Schönheitsreparaturklausel** trotz Gesetzesabschrift: Fenster („von innen“) (LG Neuruppin) • **Lesbarkeit** der modernisierungsbedingten **Mieterhöhungserklärung** (LG Darmstadt) • Asylbewerberunterbringung: **WEG-Vermietungsbeschränkung** zulässig? (KG)

V

## Beitragsteil

## Beitrag

Frank Zschieschack/Wolfgang Dötsch, Neu im WEG: „**Steckersolargeräte**“ und „**virtuelle Eigentümerversammlungen**“

921

## Praxistipp

Jochen Neumann, **(Schrift-)Formheilungsklauseln**: „Wiederauferstanden von den Toten“ in der **Bürokratieentlastung IV?**

931

## Rechtsprechung

## Wohnraummiete

LG Berlin II

04.07.24–67T 37/24

Kautionsprozess: **Kostenhaftung** des Vermieters infolge unterlassener **Veräußerungsmitteilung**

933

## Wohnungseigentumsrecht

BGH

19.07.24–V ZR 226/23

Gestattung **baulicher Veränderung** mit **faktischem Sondernutzungsrecht** für bauwillige Wohnungseigentümer „schlägt“ Nutzungsvereinbarung – **Nichtigkeit** des „**Gartenhütten**“-Beschlusses gegen **Kompensationszahlung** durch die Oberlieger in der Kleinstgemeinschaft

933

BGH

20.09.24–V ZR 195/23

Relevanz eines **Jahresabrechnungsfehlers** für „**Abrechnungsspitze**“ – **Umsatzsteuerabsenkung** in der Pandemie ohne Anpassung der beschlossenen Vorschüsse bei **Umsatzsteueroptimierung** der GdWE

938

## Makler- und Bauträgerrecht

OGH Österreich

26.04.24–4 Ob 182/23b

**Konkludente Änderung** eines **Maklervertrags** in Österreich: „Suche Wohnung, erhalte Büroräume“

940

OLG Nürnberg

21.03.24–13 U 695/23

Mangelsymptom „**feuchter Keller**“ bei Konstruktion in „Weißer Wanne“: Richterliche Überzeugungsbildung anhand von sachverständig ermittelten Wahrscheinlichkeitsgraden – **Bauträgers Nacherfüllungshaftung** auch ohne genaue Lokalisierung der Wassereintrittsstelle

942

BFH	17.07.24 – XI R 8/21	<b>Umsatzsteuer</b> auf Lieferung von über eine <b>Photovoltaikanlage</b> selbst erzeugtem Strom durch den Vermieter (bei <b>Reststromzukauf</b> gegen <b>Gewinnaufschlag</b> ): Keine unselbstständige Nebenleistung der umsatzsteuerfreien (langfristigen) Vermietung von Wohnraum	945
BFH	17.08.23 – III R 59/20	<b>Gewerbesteuerrechtliche Hinzurechnung</b> von Aufwendungen für die <b>Überlassung</b> von <b>Ferienimmobilien</b> zur Weiterüberlassung an Feriengäste: Einordnung als Mietvertragsverhältnis bei Vermarktung im eigenen Namen und entgeltlicher Gebrauchsüberlassung	949

Sonstiges

BGH	25.09.24 – IV ZR 350/22	<b>Transparenz</b> von <b>AGB</b> in der <b>Wohngebäudeversicherungs</b> : Obliegenheit des Versicherungsnehmers zur Einhaltung „aller gesetzlichen, behördlichen sowie vertraglich vereinbarten Sicherheitsvorschriften“ – Der <b>entflammte Pizzaofen „Marke Eigenbau“</b> , Unzulässigkeit eines Teilurteils bei objektiver Klagehäufung aus Anlass des Brandgeschehens	954
OLG Frankfurt a. M.	02.07.24 – 6 UF 213/23	<b>Wohnrecht</b> im <b>Zugewinnausgleich</b> : Anfangsvermögen bei <b>Belastung geerbter Immobilie</b>	959



**ARBER SEMINARE** Anwaltsfortbildung



→ **HYBRID-Lehrgang**  
Sie haben die Wahl!

## Fachanwalts-Lehrgang Miet- & WEG-Recht

**Stuttgart u./o. ONLINE** ab 20.02.2025

- Reine Online-Version möglich
- Klausuren z.B. auch in Berlin, Frankfurt/M., Hannover, Köln, München, Leipzig und Heilbronn möglich

**Informieren und buchen: [www.ARBER-seminare.de](http://www.ARBER-seminare.de)**

## BECK Stellenmarkt Online

---

Ihre Aus- und Weiterbildungsanzeige erscheint auch online unter [www.beck-stellenmarkt.de/Veranstaltungen](http://www.beck-stellenmarkt.de/Veranstaltungen)

- Erhöhte Reichweite durch Online-Präsenz von 45 Tagen
- Präsentation als Teaser- und Layout-Variante
- Verlinkung auf URL, falls angegeben



Mehr erfahren Sie unter: [mediasales@beck.de](mailto:mediasales@beck.de)  
Tel. 089 38189-687 [www.beck-stellenmarkt.de](http://www.beck-stellenmarkt.de)

ISSN 1434-677X

**nzm.de** **NZM** Neue Zeitschrift für  
**Miet- und Wohnungsrecht**

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](mailto:NZM@Beck-Frankfurt.de) **Internet-Homepage:** <http://www.nzm.de>, [www.beck.de](http://www.beck.de)

**Schriftleiter:** Rechtsanwalt *Dr. Andreas Kappus* (V.i.S.d.P.), 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 vervielfältigt, verbreitet oder verwertet

werden. Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

**Media Sales:** Verlag C.H.BECK, Media Sales, Wilhelmstraße 9, 80801 München, Postanschrift: Postfach 40 03 40, 80703 München. **Media Consultants:** Telefon (0 89) 3 81 89-687, Telefax (0 89) 3 81 89-589, E-Mail: [mediasales@beck.de](mailto:mediasales@beck.de) **Auftragsmanagement:** 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, [info@beck.de](mailto:info@beck.de), 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 Adressenänderung 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  
[chbeck.de/nachhaltig-produktsicherheit.beck.de](http://chbeck.de/nachhaltig-produktsicherheit.beck.de)