

## Inhalt

### NZM-info

**Rechtsprechung:** Fertigstellung eines „steckengebliebenen Baus“: Zumutbarkeitsgrenzen bei fehlendem „ersten Spatenstich“ (BGH) • **Veranstaltung:** Deutscher Zwangsverwalterttag

V

### Beitragsteil

### Beitrag

*Ulf P. Börstinghaus/Gerhard Breuer*, Bußgeldverfahren wegen Mietpreisüberhöhung bei juristischen Personen und Personengesellschaften

1

*Herwig Unnerstall*, Refinanzierung der Kosten einer energetischen Modernisierung: Handlungs- und Gestaltungsoptionen im geltenden Mietrecht

11

### Rechtsprechung

#### Wohnraummiete

BGH	13. 11. 24 – VIII ZR 15/23	DDR-Altmietvertrag: Kündigung wegen Eigenbedarfs	33
BGH	27. 11. 24 – VIII ZR 159/23	Schriftsatzkündigung „qualifiziert elektronisch signiert“ vor dem 17.7.2024: Der hinderliche „Medienbruch“ bei Gericht gegenüber dem anwaltlich nicht vertretenen Mieter	36
BGH	23. 10. 24 – VIII ZR 106/23	Bestätigung der BGH-Rechtsprechung zum „Kündigungsdoppel“ im Zahlungsverzug	41

#### Gewerbliche Miete

BGH	17. 10. 24 – IX ZR 244/22	Nutzungsentschädigungszahlung als insolvenzrechtliches „Bargeschäft“: Nichtzahlung der gegenüber Dritten geschuldeten Betriebs- und Nebenkosten als Indiz für Gläubigerbenachteiligungsabsicht	42
-----	---------------------------	--	----

## Wohnungseigentumsrecht

BGH	20.09.24–V ZR 123/23	Die „Hybridversammlung“ der Wohnungseigentümer: Aktivwerden des „Online“-Teilnahmewilligen in pandemischer Zeit	45
BGH	11.10.24–V ZR 261/23	Signaturfehler bei Einreichung der Beschlussmängelklage: Wahrung der Ausschlussfrist? – Folgen der (Teil-)Unbestimmtheit eines Eigentümerbeschlusses und „Organisationsbeschluss“ in Vorbereitung einer Grundbuchbereinigung	48
BGH	11.10.24–V ZR 22/24	Oberbürgermeister-Gedenkstein im „Ziergarten“ der Wohnanlage und ein „friedhofsähnlicher“ Gesamteindruck beim Blick einer Trauerwitwe aus dem Wohnzimmer	52
LG Frankfurt a. M.	01.08.24–2-13 S 581/23	„Hurra, es ist beschlossen“: Der stillgelegte Aufzug wird runderneuert! Aber: „Gemach, gemach ...“	54

## Öffentliches Wohnungs- und Steuerrecht

BFH	31.07.24–II R 30/21	Aufhebung einer Wohnungseigentümergeinschaft: Grunderwerbsteuerbefreiung bei Bereinigung einer „verworrenen Miteigentümerstruktur“?	57
OVG Hamburg	23.05.24–4 Bs 140/23	Wohnnutzungsgebot trotz laufenden Zwangsversteigerungsverfahrens	60

## Sonstiges

BGH	13.11.24–IV ZR 212/23	Schwammschaden-Ausschlussklausel in der Wohngebäudeversicherung als mögliche Vertragszweckgefährdung, „Ausübungskontrolle“ bei wirksamer Vertragsgestaltung auf Rechtsmissbrauch hin und spezifische Beratungspflichten des Versicherers bei Vertragsabschluss – Leitungswasseraustritt im in Holzständerbauweise errichteten Wohnhaus	62
-----	-----------------------	--	----

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:

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 beigelegt 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, das Werk für die automatisierte Analyse insbesondere zur Erkennung von Mustern, Trends und Korrelationen zu verwenden.

**Media Sales:** Verlag C.H.Beck oHG, 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: PBNKD-EFFXXX.

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 2025:** *Jährlich* € 389,- (inkl. MwSt.); Vorzugspreis für Mitglieder der ARGE Mietrecht und Immobilien im DAV: € 299,- (inkl. MwSt.); *Einzelheft* € 25,- (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.

Jahrestitellei 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  
[chbeck.de/nachhaltig-produktsicherheit.beck.de](http://chbeck.de/nachhaltig-produktsicherheit.beck.de)