

Inhalt

NZM-info

Rechtsprechung: Die trügerische Saldoklage bei eingebuchten, aber nicht geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen: *Judex (non) calculat?* (OLG Schleswig) • Eine Frage des nach Fensteraustausch zu steigenden Lüftungsverhaltens: Das 100-mal bessere „Querlüften“ (LG Landshut) • Grundsätze des Einsichtsrechts in die Verwaltungs- und Beiratsunterlagen (LG Frankfurt a.M.) • Grundlegende Umgestaltung durch Grundlagenbeschluss? – Die „Schornstein-Flut“ (LG Itzehoe) • **Tagungsbericht:** Symposium „Moderne Vermietungsformen“ (Lehmann-Richter)

V

Beitragsteil

Beitrag

Hannes Palmen, Kann eine Gesellschaft – auch unter MoPeG – wegen Eigenbedarfs kündigen?

113

Nachgefragt

Michael Selk, Das „Stellvertretende Commodum“ bei vorgetäuschem Eigenbedarf im Mieterzugriff

119

Rechtsprechung

Wohnraummiete

BGH	27. 11. 24 – VIII ZR 278/23	Staffelmiete: Gegenstandswert bei Herabsetzungsklage unter „Mietpreisbremse“	124
BGH	27. 11. 24 – XII ZB 28/23	Nutzungsentschädigung für die frühere, nun überdimensionierte Ehe- wohnung („Mietwert“): Eine Frage des Trennungsunterhalts	127
LG Darmstadt	28. 05. 24 – 8 S 7/23	Lesbarkeit der modernisierungsbedingten Mieterhöhungserklärung	130

Gewerbliche Miete

BGH	30.10.24–XII ZB 173/24	Beschwer bei Verpflichtung zu Urkundenherausgabe, ua Gewerberaummietverträge/Mieteingänge	131
OLG Dresden	08.05.24–5 U 1856/23	Vereinbarung einer Festmiete nebst Umsatzmiete als konkludente Betriebspflichtabrede? – Abgrenzung Gastronomie/Apothekenbetrieb und Bemessung einer Entschädigung für Einrichtungen	132

Wohnungseigentumsrecht

BGH	25.10.24–V ZR 17/24	Zustellung der Beschlussmängelklage „demnächst“: Erkundigungsobliegenheit des Klägers binnen Jahresfrist, falls trotz einer ersten Kostenvorschusszahlung nach Erweiterung der Beschlussanfechtung und offen bleibender weiterer Kostenanforderung nichts weiter geschieht ...	137
OLG München	31.01.24–7 U 7576/21	Abwehrbefugnis des Oberlieger-Wohnungseigentümers gegen Immissionen aus dem Betrieb einer „Eisverkaufsstelle“ im Erdgeschoss in Ansehung der „Hausgeschichte“ in belebter Lage Münchens (Schwabing/Maxvorstadt)	140

Öffentliches Wohnungs- und Steuerrecht

VGH München	30.08.24–12 CS 24.1190	Fremdenbeherbergung durch Eigentümer/Vermieter von Neubauwohnungen bei vorgeblich fehlendem Langzeitanmietungsinteresse: Ein Fall der Zweckentfremdung?	145
VGH München	15.07.24–12 B 23.2195	„Co-Living“ als Wohnnutzung in Abgrenzung zu gewerblicher Fremdenbeherbergung – „Heimstatt im Alltag“ versus „Bestandsschutz von Wohnraum“	147

Sonstiges

BGH	12.11.24–VIII ZB 36/23	Rechtsweg nach Zession – Kommunale Beherbergungsvermittlung wegen Obdachlosigkeit	150
-----	------------------------	---	-----

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

Schriftleiter: Rechtsanwältin *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 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 Werbekürzungen 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, das Werk für die auto-

matisierte Analyse insbesondere zur Erkennung von Mustern, Trends und Korrelationen zu verwenden.

Media Sales: Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG, 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 Auftragsmanagement: 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 GmbH & Co. KG, Wilhelmstraße 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, Postbank München IBAN: DE82 7001 0080 0006 2298 02, BIC: PBNKDEFFXXX. Amtsgericht München, HRA 48 045. Persönlich haftende Gesellschafter: Dr. h. c. Wolfgang Beck (Verleger in München) und C.H.Beck Verwaltungs GmbH, Amtsgericht München, HRB 254521.

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 zusätzlich. Die Rechnungsstellung erfolgt zu Beginn eines Bezugszeitraums. Nicht eingegangene Exemplare können nur innerhalb von 6 Wochen nach

dem Erscheinungstermin reklamiert werden.

Jahresteierteil 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 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