

**Inhalt****NZM-info**

**Gesetzgebung:** Sozialere Ausgestaltung des Rechts auf Kündigung wegen Eigenbedarfs – Eine Initiative aus Hamburg • **Rechtsprechung:** Kostenverteilungsänderung durch Mehrheitsbeschluss (BGH) • Nutzungsuntersagung: Die kündigungsfristgleiche „Befolgsfrist“ (OVG Lüneburg)

V

**Beitragsteil****Beitrag**

*Andreas Kappus*, Quellen der Rechtsprechung: Individualvereinbarung in Miet- und Maklersachen

153

**Rechtsprechung****Wohnraummiete**

BGH	22. 10. 24 – VIII ZR 249/23	Mieterhöhung bei „EOF“-Wohnung plus Stellplatz: Lehre vom „einheitlichen“ Mietverhältnis	172
BGH	18. 12. 24 – VII ZB 30/23	Räumungsvollstreckung aus Zuschlagsbeschluss: Das „evidente“ Besitzrecht des angeblichen Mieters im Klauselerteilungsverfahren – Mietvertragskopie nebst eidesstattlicher Versicherung	176
LG Landshut	08. 01. 25 – 15 S 339/23	Vermieterhinweise zum (gesteigerten) Lüftungsverhalten nach Austausch „zugiger“ Fenster – Das 100-mal wirkungsvollere „Querlüften“	177

**Wohnungseigentumsrecht**

LG Frankfurt a.M.	13. 01. 25 – 2-13 S 615/23	Grundsätze des Einsichtsrechts in die Verwaltungs- und Beiratsunterlagen	179
-------------------	----------------------------	--	-----

## Makler- und Bauträgerrecht

BGH	06.12.24–V ZR 229/23	Bedeutung der Angabe „Dach komplett erneuert“ im Maklerexposé	180
OLG München	23.07.24–27 U 213/24	Auslegung einer Bestimmung zur Gewährleistungsverlängerung im Hausbauvertrag; Das unbehelfliche „Schülerlexikon“ (Ls.)	183
OLG Köln	21.02.24–17 W 13/24	Feuchtigkeitsschäden bei Kauf sanierter Wohnung; Nebenintervention des planenden Architekten aufseiten der Erwerber im selbstständigen Beweisverfahren?	183

## Öffentliches Wohnungs- und Steuerrecht

BFH	13.08.24–IX R 31/23	Abschluss einer energetischen Maßnahme: Steuerermäßigungsfeindliche Ratenzahlungsabrede bei Einbau eines Gasbrennwert-Heizkessels	184
-----	---------------------	---	-----

## Sonstiges

BGH	12.11.24–IV ZB 7/24	Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht: Erstattungsanspruch des eine Versicherung für die unbekanntenen Erben abschließenden berufsmäßigen Nachlasspflegers?	187
BGH	14.06.24–V ZR 8/23	Grundstückskauf und nicht protokollierte Vorauszahlungsabrede: Widerlegung der (Infektions-)Vermutung aus § 139 BGB	189
BGH	06.06.24–V ZB 31/23	Bruchteilseigentum in der Grundstückszwangsversteigerung: Gesamt- oder Einzelausschreibung, Zäsur der Zuschlagserteilung für Rechtsmittel gegen Ablehnung eines am Tag vor dem Versteigerungstermin gestellten Vollstreckungsschutzantrags	191

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



chbeck.de/nachhaltig  
produktsicherheit.beck.de