

Zweiwochenschrift

**9/2025**

Seiten 313–360, 28. Jahrgang, 2. Mai 2025

## Inhalt

### NZM-info

**Rechtsprechung:** Kündigungsdoppel im Zahlungsverzug und begrenzte Wirkung einer Schonfristzahlung: BGH „bleibt bei seinem Leisten“! (BGH) • Ausnutzen einer zwecks Sanierung abgeschlossenen „Umsetzungsvereinbarung“ mit der angeblichen „Messie“-Mieterin über Verpachtung an Betreiber eines „Servicewohnen“-Modells: Zugriff auf das „stellvertretende Commodum“ (LG Berlin II) • In der beA-Falle: Der Rechtsanwalt „in eigener Sache“ (Teilungsversteigerung) (BGH)

V

### Beitragsteil

### Beitrag

*Philipp I. Lee*, Modernisierung durch „zeitlich gestreckte“ GEG-Umsetzung – Weitere Praxisfragen zur GEG-Heizungsanlagenmodernisierung am Beispiel Wärmenetzanschluss

313

*Alexandra Milster/Frank Böhme/Tom Wahlig*, Umstellung der Wärmeversorgung auf Fernwärme in Bestandsmietverträgen – Ein Blick auf die Kostenverteilung bei der „Hardware“

326

*Johann-Frederik Schuldt*, Hydraulischer Abgleich nach § 60c GEG – Mangelbeseitigung, Betriebskosten oder Modernisierung?

336

### Rechtsprechung

### Wohnraummiete

BGH 26.03.25 – VIII ZR 152/23 Kollusives Verhalten zwischen Mieter und Vermietervertreter beim Mietvertragsabschluss? – „Vergunstmiete“ nach anfänglicher Mietzahlungsfreistellung für Komplettrenovierung einer Berliner Großwohnung

345

## Gewerbliche Mieta

- BGH 29.01.25 – XII ZR 96/23 Verjährungsbeginn mit „Rückerhalt“ der Mietsache: Schlüsseleinwurf in Briefkasten des alsdann fehlende Empfangsbereitschaft erklärenden, die Schlüssel aber behaltenden Vermieter 349

## Wohnungseigentumsrecht

- BGH 11.04.25 – V ZR 96/24 Teilanfechtung abrechnungsbezogener Beschlüsse: Liquiditätssicherung über Erhaltungsrücklage, Behandlung einer Rückführung (Wohnungsrückstand) – Nachweis der Unrichtigkeit eines Empfangsbekennnis 351

## Sonstiges

- BGH 28.03.25 – V ZR 185/23 Oberlieggers Bambus-„Hecke“: Zulässige Höhe einer auf „unvordenklicher“ Aufschüttung angepflanzten „grünen Wand“ – Abwehr „einmauerungs-gleicher“ Grenzanlage über das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis 356

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

dem Erscheinungstermin reklamiert werden.

Jahresteile 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](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)