

Inhalt

NZM-info

Rechtsprechung: Das „Kaffeesatz“-Sachverständigengutachten im Mieterhöhungsstreit oder: „Wie von Zauberhand“ ... (LG Lüneburg) • Der neue „Signallieferungs-Sammelvertrag“ nach Wegfall des Betriebskostenprivilegs zum 1.7.2024: Beschlusskompetenz trotz Nachteils für vermietende Wohnungseigentümer (AG Hamburg) • Abwasserleitung ist Gemeinschaftseigentum! (AG Berlin-Charlottenburg)

V

Beitragsteil

Beitrag

Jan Dirk Harke, Vertragliche Aufspaltung der Vermieterleistung

409

Literaturschau

Literaturübersicht zum Wohnungseigentum (Drasdo)

415

Rechtsprechung

Wohnraummiete

BGH 27.11.24 – VIII ZR 155/23 Elektronische Prozesskündigung: Zugang in „prüffähiger“ Form über das Gericht ohne „Medienbruch“ im Altfall

423

Gewerbliche Miete

BGH 12.03.25 – XII ZR 76/24 Der „Schwebezeit“-Mietvertrag bis zum (ungewissen) Bedingungseintritt für feste Mietvertragslaufzeit – Kündigungsausschluss im vorformulierten Nutzungsvertrag über den Betrieb einer Windenergieanlage und entgeltlose Wartezeit bei Grundstücksnutzungsmöglichkeit für Zwecke der Landwirtschaft

427

Wohnungseigentumsrecht

BGH 21.03.25 – V ZR 1/24 Teileigentümer als mittelbarer Störer: Herausreißen tragender Wand durch seinen Pächter – Widerklage auf Beschlussersetzung zur Gestattung (Vorbefassungsgebot, Teilurteil)

432

BGH	14.03.25 – V ZR 79/24	Zufahrt nebst Parken als Inhalt des Notwegrechts bei „gefangenem“ Grundstück der Wohnanlage: Sondereigentumsvermietung einer Doppelhaushälfte auf der durch Grundstücksteilung entstandenen „Hinterliegerlage“	437
LG Frankfurt a.M.	07.11.24 – 2-13 S 40/23	Barrierefrei im Wohnungseigentum: Tür statt Fenster bei verbleibender Höhendifferenz?	439

Makler- und Bauträgerrecht

BGH	20.02.25 – I ZR 122/23	Aufklärungspflicht des Wohnimmobilienkreditvermittlers statt Beschwichtigung: Nichtabnahmeentschädigung bei Scheitern des beabsichtigten Grundstückskaufvertrags	440
-----	------------------------	--	-----

Öffentliches Wohnungs- und Steuerrecht

VGH Mannheim	14.04.25 – 3 S 318/25	Duldungsverfügung gegenüber Mieter zur Durchsetzung einer Nutzungsunter-sagung gegenüber dem Vermieter: Behördendurchgriff auf das Mietverhältnis – Das sich um „Hütten“-Grundstück“ entwickelnde Wohnwagenfahrerlager	444
BFH	22.10.24 – VIII R 23/21	Genossenschaftswohnung: Mietherabsetzung gegen Zeichnen weiterer Genos-senschaftsanteile als geldwerter Vorteil – Einnahme aus Kapitalvermögen	448

Sonstiges

BGH	27.03.25 – V ZB 27/24	In der beA-Falle: Rechtsanwalt in der Teilungsversteigerung „in eigener Sache“ – Rechtsmitteleinlegung per Telefax	450
LG Köln	18.07.24 – 6 S 99/23	Kündigung des Kleingartenpächter-Hauptvertrags zur Schaffung von Wohn-bauland	454

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: 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 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

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. Jahrestelei 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.



chbeck.de/nachhaltig-produktsicherheit.beck.de