

Inhalt

NZM-info

Rechtsprechung: „Ewig“-Optionsrecht in Mieter-AGB: Unwirksamkeit bei Abkopplung von der Marktmiete (KG) • Ausbauberechtigung: Verwerfung eines mit Skizzen unterfütterten Gestattungsantrags „in Bausch und Bogen“ (AG Heilbronn) • Verwalterhaftung: Ungewöhnliche Festanlage von Mitteln der Erhaltungsrücklage (AG Böblingen) • Verteilungsschlüssel „Anz“ in der Betriebskostenabrechnung (AG Hanau) • Baustellenabsicherung bei arbeitsteiliger Vorgehensweise: Schutzbelehre (BGH)

V

Beitragsteil

Beitrag

Matthias Meyer-Abich, Aktuelle Rechtsprechungstendenzen der Instanzgerichte im Betriebskostenrecht

505

Nachgefragt

Kai Mediger, Das klimatisierte Wohnungseigentum: Auch eine Frage der Nachrüstung ...

516

Rechtsprechung

Wohnraummiete

BGH 26.03.25 – VIII ZR 283/23 Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung: Prognose statt „Echtbetriebs“-Erkenntnisse über längeren (Vergleichs-)Zeitraum hinweg

521

Gewerbliche Miete

BGH 02.04.25 – XII ZR 15/23 Verspätetes Zurverfügungstellen von Zugtrassen: Mietvertraglicher Mangel-
folgeschaden

525

OLG Dresden 19.03.25 – 5 U 1633/24 Flächenabweichung und Vereinbarung „echter Quadratmetermiete“ bei
Erkennbarkeit der Abweichung über die (richtige) Nebenkostenabrechnung:
Leistung in Kenntnis der Nichtschuld, Verwirkung, Verjährung

533

BGH	28.03.25 – V ZR 105/24	Gestattung der Nachrüstung eines Split-Klimageräts für das Penthouse: Nachgelagerte Immissionsabwehr „tieffrequenten Schalls“ durch sich im Betrieb beeinträchtigt fühlenden Wohnungseigentümer	536
Makler- und Bauträgerrecht			
EuGH	27.02.25 – C-674/23	Unionsrechtskonformität einer Deckelung der Maklerprovision in der Wohnimmobilienvermittlung – Slowenien	539
Sonstiges			
BGH	11.04.25 – V ZR 194/23	Siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht: „Wer zu spät kommt“ mit der einvernehmlichen Aufhebung des ursprünglichen Kaufvertrags – Freiflächenphotovoltaikanlage	547
BGH	14.03.25 – V ZR 153/23	Der für ungültig erklärte Zuschlagsbeschluss: Rückabwicklungsansprüche nach Errichtung eines den Grundstückswert (erheblich) steigernden Neubaus durch den Erwerber – Rechtsprechungsänderung hin zu einem weiten Verständnis des Begriffs „Verwendungen“	550
OLG Nürnberg	24.02.25 – 15 W 200/25	Beschränkt-persönliche Dienstbarkeit nachvollziehbaren Inhalts bei Profanierung einer Kirche: Die „kirchenunwürdige Nutzung“ (Eintrag bei „Wiktionary“ als Erkenntnisquelle)	558

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 Kappas* (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 Verwaltungen 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.

Jahrestitelei 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.

