nzm.de

NZM Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht

Miete, Wohnungseigentum, Makler- und Bauträgerrecht, Steuern, Versicherungen, Wohnungswirtschaft

Zweiwochenschrift

14-15/2025

Seiten 561–624, 28. Jahrgang, 8. August 2025

Inhalt

NZM-info

Rechtsprechung: Bereicherungsrechtliche Nutzungsentschädigung bei Zurücklassen von Wohnungsmobiliar: Die „Lagerraummiete“ *(BGH)* • Abwehr von Bienenflug: „Flugschneise“ überm Swimmingpool *(LG Köln)* • Was bedeutet „besenrein“? *(AG Rheine)* • V

Beitragsteil

Beitrag

Ulf P. Börstinghaus, Quellen der Rechtsprechung: Flächenermittlung und Rechtsfolgen von Flächenabweichungen 561

Nachgefragt

Philipp I. Lee, Energetische Modernisierung und Prognose nachhaltiger Einsparung: Wegweisendes vom BGH (und einige offene Fragen) 583

Rechtsprechung

Wohnraummiete

BGH 14.05.25 – VIII ZR 256/23 Mieters Verzug mit Leistung formularmäßig vereinbarter Bankbürgschaft: Fristlose Kündigung? 588

BGH 08.04.25 – VIII ZR 245/22 Keine Individualvereinbarung bei dem Mieter überlassener Wahl zwischen vorgegebenen Alternativen zur Gestaltung der Vertragsbedingungen zu Schönheitsreparaturen („Quotenabgeltung“) – Verstoß gegen „Mietpreisbremse“ bei im Vormietverhältnis nicht effektiv gewordener Mietstaffel, Kautionsstreit 593

BGH 29.04.25 – X ARZ 79/25 Nutzung einer Werkdienstwohnung über das gekündigte Arbeitsverhältnis hinaus: Nutzungsersatzklage und Aufwendungsersatz-Widerklage – Bindungswirkung einer Rechtswegverweisung vom Arbeits- an das Amtsgericht mangels „extremen Verstoßes“ gegen die Zuständigkeitsordnung 597

Gewerbliche Miete

BGH 14.05.25 – XII ZR 88/23 Änderung der Vorauszahlungen auf Nebenkosten als Schriftformproblem und Irrelevanz eines aus dem Verhältnis Erstvermieter/Mieter resultierenden Treuwidrigkeitseinwands im Erwerberverhältnis 598

Wohnungseigentumsrecht

BGH	23.05.25 – V ZR 39/24	Kosten von Standsicherheitsprüfungen am Gemeinschaftseigentum in Teilerbbauberechtigtengemeinschaft und der Vorrang des Selbstorganisationsrechts – Fernbahnhof Frankfurt a. M./Flughafen	600
BGH	23.05.25 – V ZR 128/24	Nachrüstungsgestattung: Lärmschutzanforderungskonform betreibbare Split-Klimaanlage	604
BGH	22.05.25 – V ZR 186/24	NZB-Sperrwirkung der Streitwertfestsetzung nach Beschlussklägerangaben: Ausbaurecht	606
BGH	22.05.25 – V ZR 163/24	NZB-Wertgrenze: Der von der GdWE verlorene Rückbaustreit	607
LG Frankfurt a. M.	28.11.24 – 2-13 S 27/24	Einsichtsrecht in Verwaltungsunterlagen: Anspruch auf Beschaffung digitaler Bankbelege?	608

Öffentliches Wohnungs- und Steuerrecht

BVerwG	11.12.24 – 8 C 12.23	Restitution von Wohn- und Gartengrundstücken „nach Jahr und Tag“: Keine Sperrwirkung einer (im Wesentlichen schenkweisen) „Übertragungskette“ nach Restitutionsanmeldung – Wohnrechtsvorbehalt, Tragen der reinen Bewirtschaftungskosten im Familienkreis, Pflegeverpflichtung (Altenteil)	609
BVerwG	23.01.25 – 7 C 4.24	Lärmschutzbedingte Betriebsbeschränkungen bei Erweiterung eines Windparks („Vorbelastungslage“): Reduzierter Nachtzeit-Modus, Messungen, Nachweise, Abschaltzeiten	614

Sonstiges

EuGH	23.01.25 – C-518/23	Nachtstrom zum „Niedertarif“ und Informationspflichten des Stromanbieters zur Preisberechnung („Tarifrechner“)	617
BGH	27.03.25 – I ZR 65/22	Nachtstrom zum „Niedertarif“ und Informationspflichten des Stromanbieters zur Preisberechnung in Ansehung der Verkehrsauffassung der Wohnimmobilien-Marktteilnehmer: Prinzip der selbstständigen Preisberechnungsmöglichkeit („Tarifrechner“)	617
BGH	23.01.25 – V ZB 10/24	Vorkaufsrechtsänderung: Von „subjektiv-dinglich“ (grundstücksbezogen) zu „subjektiv-persönlich“ (Eigentümerin des Grundstücks) möglich?	623

ISSN 1434 – 677X

nzm.de **NZM** Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht

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 Mylaparampil*.

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

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 automatisierte 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 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 DS-GVO: 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.

myclimate shape our future
chbeck.de/nachhaltig
produktsicherheit.beck.de