

Zweiwochenschrift

16/2025

Seiten 625–672, 28. Jahrgang, 22. August 2025

Inhalt

NZM-info

Rechtsprechung: MoPeG: Voreintragung einer Grundbesitz-GbR im Gesellschaftsregister vor auflösungsbedingten Folgeeintragen im Grundbuch (BGH) • Zuständigkeit im Unionsraum: Klage auf Nutzungsent-schädigung gegen Personenmehrheit auf Mieterseite – Fortzug ins EU-Ausland (EuGH) • Gerichtsstandsbestimmung: Urkundenprozess gegen die Streitgenossen Mieter und Bürge (OLG Brandenburg)

V

Beitragsteil

Beitrag

Arnold Lehmann-Richter, Textform langfristiger Mietverträge – Plädoyer für eine kündigungseindliche Auslegung

625

Praxistipp

Sonja Andrea Riedasch, Die „Formfiktion“ für empfangsbedürftige Willenserklärungen im Wohnraummietprozess

630

Nachgefragt

Beate Flatow, Abschöpfung einer vom Vermieter erlangten Mietdifferenz nach unberechtigter Vertreibung des Mieters?

636

Rechtsprechung

Wohnraummiete

VerfGH Berlin 13.05.25 – VerfGH 26/25

Gehörsverstoß im Räumungsschutzverfahren des depressiv-suizidalen, in seiner Geschäftsfähigkeit eingeschränkten Mieters: Substanziertes Vortrag einer Überforderung mit Therapieplatzsuche & Co. – „Räumungsangst“

640

BGH 05.06.25 – IX ZR 69/24

Insolvenz des gewerblichen Untervermieters: Im vorläufigen Insolvenzverfahren nach Anordnung eines Zustimmungsvorbehalts eingezogene Mieten, Kosten der Untervermietung, risikobehaftete (Drittschuldner-)Stellung des Untermieters

642

BayObLG 19.03.25 – 101 AR 15/25e

Einklagen einer Nebenkostennachforderung im „Gerichtsstand der Erbschaft“: Das trotz Verbrauchs- und Nebenkostenlast sowie einer Schönheitsreparaturverpflichtung „unentgeltliche“ Wohnungsrecht

647

Wohnungseigentumsrecht

OLG München 13.02.25 – 32 W 102/25 WEG e

Anfechtung eines „Aufforderungsbeschlusses“ zur Beseitigung einer baulichen Veränderung („Fensterverhängung“): Erforderlichkeit einer Nebenintervention von Wohnungseigentümern aufseiten der beklagten GdWE bei bloß vorübergehender Verwaltervakanz?

649

LG Frankfurt a.M. 13.03.25 – 2-13 S 8/24

Heizungsanlage im Sondereigentums-Keller: Was tun?

651

Makler- und Bauträgerrecht

BGH	12.06.25 – VII ZR 14/24	Bauträgers Verjährungsgrube im Handwerkerregress bei Streitverkündungsfehler im Zahlungsprozess gegen den Erwerber – Das „schrumpfende“ Bambusparkett	654
BGH	08.05.25 – VII ZR 86/24	Baustellenabsicherung bei arbeitsteiliger Vorgehensweise: Schutzbereichslehre	656
BGH	22.05.25 – VII ZR 129/24	Vertragsstrafe wegen Bauverzögerung trotz Vollzugs des im Bauträgervertrag vereinbarten Rücktrittsrechts	658

Öffentliches Wohnungs- und Steuerrecht

BFH	02.04.25 – XR 6/22	Die „wohnungswirtschaftliche Verwendung“ von in Altersvorsorgevertrag gebildetem Kapital: Tilgung des Darlehens des Ehegatten – Ein Mosaikstein zum „mietfreien Wohnen im Alter“	661
BVerwG	07.11.24 – 10 C 12.23	Bodenschutzrechtliche Sanierungsanordnung: Festsetzung einer (grundstückswertorientierten) Haftungsobergrenze – Vornutzung durch chemische Reinigungsbetriebe	663
OVG Lüneburg	08.04.24 – 1 MN 29/24	Rechtsmissbräuchlichkeit eines Normenkontrollantrags: Keine Antragsbefugnis aufgrund angeblich unzureichendem Umgebungsschutz eines Baudenkmals im Außenbereich – Lärm- und Lichtimmissionen	664

Sonstiges

BGH	06.03.25 – I ZB 38/24	Miet- bzw. Mitbenutzungsrecht als Vollstreckungshindernis: Bautenbeseitigung durch Ersatzvornahme?	667
BGH	29.04.25 – II ZR 47/24	Kostenverteilungsänderung und Mehrheitsbeschlusskontrolle im Recht der Gemeinschaft: Das in Miteigentumsanteile aufgeteilte Parkhausgrundstück: Instandsetzung der hydraulischen Hebebühnen	668
BGH	27.06.25 – V ZR 180/24	Wuchshöhe von Anpflanzungen in Hanglage: Der für Bäume, Sträucher & Co. maßgebliche Messpunkt	671

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*. Schlusredaktion: *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

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.

Jahrestitellei 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.



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