

## Inhalt

### NZM-info

**Rechtsprechung:** Der Lohnfrust des „KI“-basiert arbeitenden Gutachters (*LG Darmstadt*) • Geschäftliche Aktivität in der Mietwohnung: Der Stadtführer im streitbelasteten Mietverhältnis (*AG Hamburg*) • Der „digitale Türspion“: Der unbestimmte Gestattungsbeschluss (*AG Hannover*) • **Veranstaltung:** Mietgerichtstag 2026

V

### Beitragsteil

#### Beitrag

*Andreas Kappus*, Quellen der Rechtsprechung: Die kurze mietrechtliche Verjährung – Teil 1: Die reichsgerichtliche Perspektive

1

#### Literaturschau

Literaturübersicht zum Wohnungseigentum – Berichtszeitraum Juli bis September (*Drasdo*)

13

### Rechtsprechung

#### Wohnraummiete

- |     |                          |  |    |
|-----|--------------------------|--|----|
| BGH | 08.10.25 – VIII ZR 18/24 | <b>Mietervorkaufsrecht</b> bei Personenidentität auf Gesellschafterebene Vermieter/Erwerber (Doppelhausgrundstück) – Grundsätze widersprüchlichen Verhaltens bei Ablehnung überteuerter Kaufangebote durch den vorkaufsberechtigten, den Vorkaufsfall aber nicht kennenden Mieter und der Verwirkung | 21 |
|-----|--------------------------|--|----|

#### Wohnungseigentumsrecht

- |      |                         |   |    |
|------|-------------------------|---|----|
| EuGH | 23.10.25 – C-760/23     | Beteiligung der Wohnungseigentümer an „Allgemeinkosten“ der Fernwärmeversorgung ihrer Anlage: Transparenz und Genauigkeit einer mathematischen Formel zur Abrechnung des individuellen Verbrauchs | 27 |
| BGH  | 17.09.25 – V ZB 22/24   | <b>Umwandlungsschutz</b> in Hessen: Eigentümers überhastete Grundstücksaufteilung im Frühjahr 2022  | 34 |
| BGH  | 21.10.25 – XI ZR 187/23 | Immobilienkredit zum Eigentumswohnungskauf: Angaben zur Berechnung der <b>Vorfälligkeitsentschädigung</b> – Fall eines „Objektwechsels“ (Sicherheiten-austausch)                                  | 36 |

#### Makler- und Bauträgerrecht

- |     |                        |   |    |
|-----|------------------------|---|----|
| BGH | 22.10.25 – I ZR 192/24 | EuGH-Vorlage in Maklersache zum Verbraucher-Widerrufsrecht: Heilt die beiderseitige Vertragserfüllung Belehrungsmängel? | 39 |
|-----|------------------------|---|----|

BGH	09.10.25 – I ZR 159/24	Fernkommunikativer Maklervertragsabschluss unter Einsatz einer <b>Makler-software</b> (Buttonaufschrift „Senden“ statt „zahlungspflichtig bestellen“): Wirksamkeit in Gefahr!	45
OLG Dresden	21.05.25 – 22 U 195/25	Dinglicher <b>Arrest</b> gegen Geschäftsführer des insolventen Bauträgers: Abzweigen verfrüht abgeforderten Baugeldes zugunsten eines Projektentwicklers	51

## Öffentliches Wohnungs- und Steuerrecht

BVerwG	17.06.25 – 4 C 3.24	Gemeindliches <b>Vorkaufsrecht</b> : Begriff des „Dritten“ bei auf Einzelperson zugeschnittenen Gesellschaften – Der Hamburger „Billebogen“	56
--------	---------------------	---	----

## Sonstiges

BGH	24.09.25 – XII ZB 114/25	Ehegattenzank um „Familienkutsche“: Bemessung einer trennungszeitbezogenen <b>Nutzungsvergütung</b> nach mietrechtlichen Gesichtspunkten	59
BGH	04.11.25 – 5 StR 483/25	<b>Wohnungseinbruch</b> in für Unterkunftszwecke ausgestattete „Gartenlauben“	62
OLG Brandenburg	17.06.25 – 11 U 2/25	Versicherungsschutz gegen <b>Marderbiss</b> – Wohngebäudeversicherung	62


**ARBER SEMINARE**


**Anwaltsfortbildung**


**→ HYBRID-Lehrgang**  
 Sie haben die Wahl!

# Fachanwalts-Lehrgang Miet- & WEG-Recht

**Köln u./o. ONLINE** ab 19.02.2026

→ **Reine Online-Teilnahme möglich**  
 → **Klausuren** in Berlin, Frankfurt a.M., Hamburg, Hannover, Heilbronn, Köln, Leipzig, München, Stuttgart


**Durchführungsgarantie**

**Informieren und buchen: [www.ARBERT-seminare.de](http://www.ARBERT-seminare.de)**

**BECK**  
**Stellenmarkt**

**Online**

Ihre Aus- und Weiterbildungsanzeige erscheint auch online unter **[www.beck-stellenmarkt.de/Veranstaltungen](http://www.beck-stellenmarkt.de/Veranstaltungen)**

- Erhöhte Reichweite durch Online-Präsenz von 45 Tagen
- Präsentation als Teaser- und Layout-Variante
- Verlinkung auf URL, falls angegeben

Mehr erfahren Sie unter:  
Tel. 089 38189-687



**C.H. BECK**

[mediasales@beck.de](mailto:mediasales@beck.de)  
[www.beck-stellenmarkt.de](http://www.beck-stellenmarkt.de)

ISSN 1434-677X

## NZM Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht

Zweiwöchenschrift

### 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](mailto: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 Mylapa-rampil.

**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](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 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](mailto:mediasales@beck.de)  
 Auftragsmanagement: Telefon: (0 89) 3 81 89-609, Telefax: (0 89) 3 81 89-589, E-Mail: [anzeigen@beck.de](mailto:anzeigen@beck.de).  
 Leitung Media Sales: Simon Holtz.

**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](mailto:info@beck.de), Postbank München IBAN: DE82 7001 0080 0006 2298 02, BIC: PBNKDEFF XXX.  
 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 2026:** Jährlich € 399,- (inkl. MwSt.); Vorzugspreis für Mitglieder der ARGE Mietrecht und Immobilien im DAV: € 309,- (inkl. MwSt.); Einzelheft € 26,- (inkl. MwSt.); **Versandkosten** jeweils zu- züglich. 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](mailto: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.



[chbeck.de/nachhaltig](http://chbeck.de/nachhaltig)  
 produktsicherheit.beck.de