

## Inhalt

### NZM-info

Rechtsprechung: Erstreckung der **Schonfristzahlung** auf die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung: Eine neue (Berliner) Runde ...  
(LG Berlin)

V

### Beitragsteil

### Beitrag

Kai Zehelein, Quellen der Rechtsprechung: Formularvertragliche Abwälzung der **Schönheitsreparaturen** bei Übergabe einer unrenovierten Wohnung

65

### Praxistipp

Matthias Meyer-Abich, Fallstricke in der **Gewerbemiete**: Textform und Betriebskostenumlage

91

## Rechtsprechung

### Wohnraummiete

EuGH	18. 12. 25 – C-417/23	Unmittelbare und mittelbare <b>Diskriminierung</b> durch nationale Regelung zur Verringerung von Familienwohnungen im öffentlichen Wohnungswesen bei Bezug auf ethnische Herkunft	99
BGH	13. 11. 25 – III ZR 165/24	Janusköpfigkeit von Vertragsbedingungen im Mehrpersonenverhältnis: Individualvereinbarung hier, AGB dort – Laufzeit des <b>Ferienwohnungsvermittlungsvertrags</b> bei Selbstnutzungsmöglichkeit in Wohnanlage, Transparenzgebot	100
BGH	28. 10. 25 – VIII ZR 17/25	<b>Härtefall-Widerspruch</b> und rechtliches Gehör	104

BGH	14. 11. 25 – V ZR 190/24	Vorschüsse auf <b>Wohngeld</b> und Zurückbehaltungsrecht: Der Abrechnungsskizze in der GdWE, Abgrenzung zur Aufrechnung	108
BGH	05. 12. 25 – V ZR 238/24	Dauerwohnrecht: Entstehung/Verjährung des <b>Heimfallanspruchs</b>	110

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](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. Ad-  
resse zu richten. Es besteht keine Haf-  
tung für Manuskripte, die unverlangt  
eingereicht werden. Sie können nur zu-  
rückgegeben werden, wenn Rückporto  
beigefügt ist. Die Annahme zur Veröf-  
fentlichung muss in Textform erfolgen.  
Mit der Annahme zur Veröffentlichung  
überträgt die Autorin/der Autor dem  
Verlag C.H.Beck an ihrem/seinem Bei-  
trag für die Dauer des gesetzlichen Urhe-  
berrechts das exklusive, räumlich und  
zeitlich unbeschränkte Recht zur Vervi-  
elfältigung und Verbreitung in körper-  
licher Form, das Recht zur öffentlichen

Wiedergabe und Zugänglichmachung,  
das Recht zur Aufnahme in Datenban-  
ken, das Recht zur Speicherung auf elek-  
tronischen Datenträgern und das Recht  
zu deren Verbreitung und Vervielfälti-  
gung sowie das Recht zur sonstigen Ver-  
wertung in elektronischer Form. Hierzu  
zählen auch heute noch nicht bekannte  
Nutzungsformen. Das in § 38 Abs. 4  
UrhG niedergelegte zwingende Zweitver-  
wertungsrecht der Autorin/des Autors  
nach Ablauf von 12 Monaten nach der  
Veröffentlichung bleibt hiervon unbe-  
rührt.

#### Redaktionsrichtlinie C.H.Beck:

Redaktionsrichtlinien und Werkabkür-  
zungen sind im Zitierportal des Verlags  
C.H.Beck abrufbar: [www.zitierportal.de](http://www.zitierportal.de)

**Urheber- und Verlagsrechte:** Alle in die-  
ser Zeitschrift veröffentlichten Beiträge  
sind urheberrechtlich geschützt. Das gilt  
auch für die veröffentlichten Gerichts-  
entscheidungen 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 ähn-  
liche Einrichtungen. Kein Teil dieser  
Zeitschrift darf außerhalb der engen  
Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ohne  
schriftliche Genehmigung des Verlags in  
irgendeiner Form vervielfältigt, ver-  
breitet oder öffentlich wiedergegeben oder  
zugänglich gemacht, in Datenbanken  
aufgenommen, auf elektronischen Da-  
tenträgern gespeichert oder in sonstiger  
Weise elektronisch vervielfältigt, ver-  
breitet oder verwertet werden. Der Verlag  
behält sich auch das Recht vor, das Werk

für die automatisierte Analyse insbe-  
sondere 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, Tele-  
fax: (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 Mün-  
chen) und C.H.Beck Verwaltungs GmbH,  
Amtsgericht München, HRB 254521.

**Erscheinungsweise:** Zweimal im Monat.

**Bezugspreise 2026:** Jährlich € 399,-  
(inkl. MwSt.); Vorzugspreis für Mitglie-  
der der ARGE Mietrecht und Immobilien  
im DAV: € 309,- (inkl. MwSt.); Einzel-  
heft € 26,- (inkl. MwSt.); **Versandkosten**  
jeweils zu- züglich. Die Rechnungs-  
stellung erfolgt zu Beginn eines Bezugszeit-  
raums. 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 Ti-  
tel 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 Wir-  
kung 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