

## Inhalt

### NZM-info

DAV-Stellungnahme zu „Mietrecht II“: Zum **Referentenentwurf** eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete V

### Beitragsteil

### Beitrag

*Beate Gsell*, Verfassungsrechtliche Dimension **gewinnerzielender Untervermietung** im Dreieck Hauptvermieter-Mieter-Untermieter 241  
*Elmar Streyll*, Abschöpfung von **Untervermietungseinnahmen** 252  
*Elias Arp/Torben Kieseewetter*, Der studentische Mieter: Spielball des **Wohnraummangels?** 255

### Rechtsprechung

#### Wohnraummiete

BVerfG 08.01.26 – 1 BvR 183/25 Verfassungsmäßigkeit der Verlängerung der **„Mietpreisbremse“ 2020** 261  
 BGH 21.01.26 – VIII ZR 247/24 **Eigenbedarf** der (eigens errichteten) Familien-GbR bei Einbringung vermieteten Wohnraums durch den Alleineigentümer à la „Münchener Modell“? 269  
 BGH 21.01.26 – XII ZB 142/25 Schwiegermutter's Alptraum: Erst Trennung „der Kinder“, dann droht auch noch **Eigenbedarf** 274

#### Gewerbliche Miete

OLG Rostock 08.10.25 – 3 U 109/22 Abwälzung von **Wartungskosten** ohne Obergrenze, Verjährung des Belegeinsichtsrechts 276  
 OLG München 12.02.26 – 14 U 1880/25e **Wartungskostenumlage** ohne Obergrenze? 279

## Wohnungseigentumsrecht

BGH	24.10.25 – V ZR 129/24	Ausbauverzug: <b>Konventionalstrafe</b> laut Gemeinschaftsordnung – Herabsetzungsstreit	280
BGH	29.01.26 – V ZB 39/25	Beschwerbemessung in der <b>Abrechnungsbeschlussersetzung</b> nach Nennbetrag – Irrelevanz der „Abrechnungsspitze“	284

## Sonstiges

BGH	28.01.26 – XII ZB 108/25	Überlassung der <b>Ehewohnung</b> : Pflicht zur Mitwirkung an Vermieter-mitteilung? – Familienstreitsache, fehlerhafte Rechtsmittelbelehrung und anwaltliche Sorgfaltspflichten (auch im Fall plötzlicher Erkrankung)	285
-----	--------------------------	---	-----

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 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](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  
Auftragsmanagement: Telefon: (0 89) 3 81 89-609, Telefax: (0 89) 3 81 89-589, E-Mail: 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, 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

### 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  
produktsicherheit.beck.de