

**Inhalt****NZM-info**

Rechtsprechung: Mieterschutz durch **erwerbsvertragliche Kündigungsbeschränkung** mit Wiederkaufssanktion für den Verstoßfall (BGH); **Musik jenseits von Zimmerlaustärke** oder: Bis die Polizei kommt ... (AG Zweibrücken); Die „**Zerrüttungskündigung**“ des in der Mietwohnung praktizierenden **Rechtsanwalts (in eigener Sache)** oder: Vom „Prototyp eines Juristen, den Vermieter sich eher nicht wünschen ...“ (AG Dortmund) • Veranstaltungen: Deutscher Mietgerichtstag 2019; Baurechtstage 2019 des eid; Wohnungseigentum in der Verwalterpraxis (vhw) • Vorschau

V

**Beitragsteil****Beitrag**

Nikolaj Fischer, Der Mietrichter als prozessualer Dienstleister des Vermieters oder: Iudex (non) calculat? – Zur **Saldoklage** im Mietrecht

929

**Nachgefragt**

Beate Flatow, **Anfangsrenovierung des Kostenmieters** gegen Mietnachlass: Wirklich keine rückforderbare „Einmalleistung“?

939

**Rechtsprechung****Wohnraummiete**

BGH	19.09.18 – VIII ZR 231/17	Fristlose, hilfsweise fristgemäße <b>Zahlungsverzugskündigung</b> (Anm. <i>Singbartl/Kraus</i> )	941
BGH	22.08.18 – VIII ZR 287/17	Individualvertragliche <b>Anfangsrenovierung</b> als die Kostenmiete sprengende „Einmalleistung“? – Kompensation durch „Gutschrift“ einer Monatsmiete im Verhältnis zu den tatsächlich aufgewendeten Renovierungskosten von 1:10	947
BGH	25.09.18 – VIII ZR 121/17	<b>Modernisierungsmieterhöhung</b> ohne Abzug für ersparte Instandhaltungsmaßnahmen nach altem Recht: Wärmedämmung der Außenfassade	948
LG Berlin	28.06.18 – 67 S 373/15	Gebührenstreitwert der <b>Modernisierungsduldung</b> bei anschließend beabsichtigter Veränderung der Betriebskostenvereinbarung	949
LG Berlin	01.02.18 – 66 S 283/17	Folgen <b>falscher Maßnahmenankündigung</b> für Mieterhöhung: Instandsetzung statt Modernisierung	949
LG Berlin	25.01.18 – 67 T 9/18	<b>Modernisierungsankündigung</b> und Inverzugsetzen des Mieters zur Erklärung seiner Duldungsbereitschaft	951
LG Hamburg	13.07.17 – 333 S 45/16	<b>Modernisierungsmieterhöhung</b> : Schätzung der Instandsetzungskosten	952

BGH	04.05.18 – V ZR 163/17	<b>Instandsetzung einer Dachterrasse</b> als teilungserklärungsbedingte Last des Wohnungseigentümers – Das Privileg eines „Freisitzes“	953
-----	------------------------	--	-----

Öffentliches Wohnungs- und Steuerrecht

BFH	17.04.18 – IX R 27/17	Bindungswirkung rechtswidriger „ <b>Sanierungsgebiet</b> “-Bescheinigung	955
-----	-----------------------	--	-----

Sonstiges

BGH	04.10.18 – III ZR 292/17	Taggenaue <b>Heimentgeltabrechnung</b> beim eigenkündigungsbedingten Einrichtungswechsel des Pflegeversicherten während laufender Kündigungsfrist – Sozialrechtliches Vergütungssystem („Auslastungskalkulation“) verdrängt Wohn- und Betreuungsvertrag	956
KG	06.09.18 – 1 W 88/18	<b>Aufgabenkreis des Betreuers:</b> „Veräußerung der Eigentumswohnung“ – Belastungsvollmacht vor Eigentumsumschreibung	959

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 und Verantwortlicher Redakteur:** Rechtsanwalt *Dr. Andreas Kappus*, Beethovenstraße 7b, 60325 Frankfurt a.M., Telefon: (0 69) 75 60 91-39, Telefax: (0 69) 75 60 91-49.  
Schlussredaktion: Diplom-Wirtschaftsjuristin (FH) *Ivelina Willer*.

**Manuskripte:** Manuskripte sind an die Redaktion zu senden. Der Verlag haftet nicht für Manuskripte, die unverlangt eingereicht werden. Sie können nur zurückgegeben werden, wenn Rückporto beigelegt ist. Die Annahme zur Veröffentlichung muss schriftlich erfolgen. Mit der Annahme zur Veröffentlichung überträgt der Autor dem Verlag C.H.BECK an 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 des Autors nach Ablauf von 12 Monaten nach der Veröffentlichung bleibt hiervon unberührt.

**Urheber- und Verlagsrechte:** Alle in dieser Zeitschrift veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Das gilt auch für die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen und ihre Leitsätze, denn diese sind geschützt, soweit sie vom Einsender oder von der Schriftleitung erarbeitet oder redigiert worden sind. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen 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 Daten-

trägern gespeichert oder in sonstiger Weise elektronisch vervielfältigt, verbreitet oder verwertet werden.

**Anzeigenabteilung:** Verlag C.H.BECK, Anzeigenabteilung, Wilhelmstraße 9, 80801 München, Postanschrift: Postfach 40 03 40, 80703 München.  
Media-Beratung: Telefon (0 89) 3 81 89-687, Telefax (0 89) 3 81 89-589.  
Disposition, Herstellung Anzeigen, technische Daten: Telefon (0 89) 3 81 89-603, Telefax (0 89) 3 81 89-599, E-Mail [anzeigen@beck.de](mailto:anzeigen@beck.de)  
Verantwortlich für den Anzeigenteil: *Bertram Götz*.

**Verlag:** Verlag C.H.BECK oHG, Wilhelmstr. 9, 80801 München, Postanschrift: Postfach 40 03 40, 80703 München, Telefon: (0 89) 3 81 89-0, Telefax: (0 89) 3 81 89-3 98, Postbank München IBAN: DE82 7001 0080 0006 2298 02, BIC: PBNKDEFFXXX. Der Verlag ist oHG. Gesellschafter sind Dr. Hans Dieter Beck und Dr. h. c. Wolfgang Beck, beide Verleger in München.

**Erscheinungsweise:** Zweimal im Monat.

**Bezugspreise 2018:** Jährlich € 299,- (inkl. MwSt.); Vorzugspreis für Mitglieder der ARGE Mietrecht und Immobilien im DAV: € 229,- (inkl. MwSt.); Einzelheft: € 15,50 (inkl. MwSt.); **Versandkosten** jeweils zugänglich. 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 noch mit dem jeweiligen Heft lieferbar.

**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)

**Abbestellungen** müssen 6 Wochen vor Jahresschluss erfolgen.

**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 § 7 Abs. 5 der Postdienstleistungs-Datenschutzverordnung: Bei Anschriftenänderung des Beziehers kann die Deutsche Post AG dem Verlag die neue Anschrift auch dann mitteilen, wenn kein Nachsendeantrag gestellt ist. Hiergegen kann der Bezieher innerhalb von 14 Tagen nach Erscheinen dieses Hefts beim Verlag widersprechen.

**Druck:** NOMOS Druckhaus, In den Lissen 12, 76547 Sinzheim.