

**12/2024**

Seite 429–472

25. Jahrgang

2. Dezember 2024

Schriftleitung: Univ.-Prof. Dr. Martin Häublein

---

## Inhaltsverzeichnis

### ■ Aufsätze

Philipp Maximilian Holle	Beschluss als Rechtsinstitut, Einbettung in das Wohnungseigentumsrecht und tatbestandliche Entfaltung	429
David Greiner	Ansprüche gegen den (ehemaligen) Verwalter vor und nach einem Verwalterwechsel	436
Martin Häublein	Die Niederschrift über Beschlüsse der Wohnungseigentümer als Informationsquelle und ihr Verhältnis zur Beschluss-Sammlung	442

### ■ BGH für Verwalter

Oliver T. Letzner	Verwalter haftet nicht gegenüber einzelnen Eigentümern	449
-------------------	--	-----

### ■ Rechtsprechung

#### ■ Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum

BGH	21.6.2024 – V ZR 79/23	Sachmängelhaftung des Verkäufers einer „kernsanierten“ Wohnung	451
OLG Stuttgart	6.6.2024 – 13 U 419/19	Verjährung von Mängelrechten bei unwirksamer Abnahmeklausel [mAnm Langjahr S. 459]	454

#### ■ Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

BGH	19.7.2024 – V ZR 226/23	Keine Beschlusskompetenz für Zahlungen zwischen den Eigentümern	460
-----	-------------------------	---	-----

#### ■ Verwaltung von Wohnungseigentum

BGH	5.7.2024 – V ZR 241/23	Ordnungsmäßigkeit der Delegation von Verwaltungsentscheidungen [mAnm Elzer S. 467]	465
BGH	19.7.2024 – V ZR 102/23	Beschluss über die „Genehmigung der Abrechnung“	468
AG Böblingen	17.9.2024 – 11 C 367/24 WEG	Ansprüche gegen den ausgeschiedenen Verwalter	469

## Vorschau

*Bettina Brückner*, Aktuelle Rechtsprechung des BGH zum Wohnungseigentumsrecht

*Olaf Riecke*, Ort und Zeit der Versammlung – Ist ein Umdenken notwendig?

*Michael Sommer*, Auswirkungen von Entlastungsbeschlüssen – Was bei Vorbereitung und Beschlussfassung zu beachten ist

*Harmut Wicke*, Virtuelle Eigentümerversammlung – Welche Probleme löst sie, welche entstehen neu?

ISSN 0948-8790

## ZWE Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht

**Schriftleitung:** *Univ.-Prof. Dr. Martin Häublein*, c/o eid Evangelischer Immobilienverband Deutschland e.V. Littenstraße 10, 10179 Berlin (V.i.S.d.P.).

**Lektorat:** *Dr. Frank Lang*, Verlag C.H. BECK, Wilhelmstr. 9, 80801 München, Telefon: (0 89) 3 81 89-408, Telefax: (0 89) 3 81 89-661, E-Mail: frank.lang@beck.de.

**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 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 Einsender 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, Vervielfältigungen dieses Werkes zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

**Media Sales:** Verlag C.H.BECK, 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 oHG, Wilhelmstr. 9, 80801 München, Postanschrift: Postfach 40 03 40, 80703 München, Telefon: (0 89) 3 81 89-0, Telefax: (0 89) 3 81 89-398, info@beck.de, Postbank München IBAN: DE82 7001 0080 0006 2298 02, BIC: PBNKDEFFXXX.  
Amtsgericht München, HRA 48 045. Gesellschafter sind Dr. Hans Dieter Beck und Dr. h. c. Wolfgang Beck, beide Verleger in München.

**Erscheinungsweise:** 10 Ausgaben jährlich.

**Bezugspreise 2024:** *Jahresabo* inkl. ZWEDirekt: **Inland** € 249,- (inkl. MwSt.); **Einzelheft:** € 33,- (inkl. MwSt.). **Versandkosten:** jeweils zusätzlich. Die Rechnungsstellung erfolgt zu Beginn eines Bezugszeitraumes. 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.

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

**Abbestellungen:**  
Abbestellfristen finden Sie unter: [www.beck-shop.de/zwe-zeitschrift-wohnungseigentumsrecht/product/30752](http://www.beck-shop.de/zwe-zeitschrift-wohnungseigentumsrecht/product/30752)

**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