

1-2/2025

Seite 1–60

26. Jahrgang

7. Januar 2025

Schriftleitung: Univ.-Prof. Dr. Martin Häublein

Inhaltsverzeichnis

■ Aufsätze

Bettina Brückner	Aktuelle Rechtsprechung des BGH zum Wohnungseigentumsrecht	1
Hartmut Wicke	Virtuelle Wohnungseigentümerversammlung – welche Probleme löst sie, welche entstehen neu?	9

■ BGH für Verwalter

Oliver T. Letzner	Delegation von Entscheidungskompetenzen auf den Verwalter	21
-------------------	---	----

■ Rechtsprechung

■ Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum

EuGH	5.9.2024 – C-109/23	Auswirkungen der Russland-Sanktionen auf Wohnungskauf [mAnm Schäffer S. 29]	23
OLG Nürnberg	26.1.2024 – 15 Wx 2137/23	Anforderungen an den Aufteilungsplan	30

■ Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

BGH	22.3.2024 – V ZR 141/23	Veräußerungszustimmung durch andere Eigentümer als Angelegenheit der GdWE [mAnm Häublein S. 35]	33
-----	-------------------------	---	----

■ Verwaltung von Wohnungseigentum

BGH	20.9.2024 – V ZR 195/23	Umsatzsteuerausweis in Wirtschaftsplan und Abrechnung [mAnm Emmerich S. 39]	37
BGH	20.9.2024 – V ZR 235/23	Zweitbeschluss über Wirtschaftsplanvorschüsse nach Abrechnungsreife	41
LG Frankfurt a. M.	6.6.2024 – 2-13 S 603/23	Abgrenzung von Erhaltungsmaßnahme und baulicher Veränderung	45
LG Hamburg	12.6.2024 – 318 S 42/23	Zuweisung der Erhaltungsverantwortung an einzelne Eigentümer	48
LG Frankfurt a. M.	27.6.2024 – 2-13 S 6/24	Bezugnahme auf die Einzelabrechnungen im Abrechnungsbeschluss	51
LG Frankfurt a. M.	10.10.2024 – 2-13 S 33/23	Hybride Versammlung: Anforderungen an den Gestattungsbeschluss	52

■ Verfahren in Wohnungseigentumssachen

BGH	16.5.2024 – V ZR 213/23	Anforderungen an Beschwer in wohnungseigentumsrechtlichen Streitigkeiten	55
-----	-------------------------	---	----

■ Öffentliches Recht

OVG Saarlouis	23.4.2024 – 1 A 78/23	Haftung des eingetragenen Eigentümers für Abfallgebühren aus bestandskräftigem Gebührenbescheid	56
VG München	26.8.2024 – M 8 K 22.6303	Ausübung des Gebietserhaltungsanspruchs nur durch GdWE (Ls.)	58

■ Verwaltungspraxis

Andre Jahns	§ 27 WEG in der Verwalterpraxis		59
-------------	---------------------------------	--	----

■ Vorschau

<i>Oliver Elzer</i> , Der Zweitbeschluss als Instrument ordnungsmäßiger Verwaltung	
<i>Melanie Falkner</i> , Update: Änderung des Kostenverteilerschlüssels	
<i>Olaf Riecke</i> , Ort und Zeit der Versammlung – Ist ein Umdenken notwendig?	
<i>Michael Sommer</i> , Auswirkungen von Entlastungsbeschlüssen – Was bei Vorbereitung und Beschlussfassung zu beachten ist	

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

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, das Werk für die automatisierte Analyse insbesondere zur Erkennung von Mustern, Trends und Korrelationen zu verwenden.

Media Sales: Verlag C.H.Beck oHG, 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 2025: *Jahresabo* inkl. ZWEDirekt: **Inland** € 259,- (inkl. MwSt.); **Einzelheft:** € 35,- (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. Jahrestei 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

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