

7-8/2025

Seite 237–296

26. Jahrgang

1. Juli 2025

Schriftleitung: Univ.-Prof. Dr. Martin Häublein

Inhaltsverzeichnis

■ Aufsätze

Melanie Falkner	Update: Änderung des Kostenverteilerschlüssels	237
David Greiner	Abrechnung für bei der Amtsübernahme bereits abgeschlossene Wirtschaftsjahre	246

■ BGH für Verwalter

Oliver T. Letzner	Keine Beschlusskompetenz für Zahlungen zwischen Wohnungseigentümern	249
-------------------	---	-----

■ Rechtsprechung

■ Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum

OLG Stuttgart	2.4.2024 – 10 U 13/23	Verjährung der Mängelrechte der Wohnungserwerber auch ohne Abnahme	250
OLG Düsseldorf	25.2.2025 – I-22 U 106/24	Vollständige Zahlung als Voraussetzung des fälligen Übereignungsanspruchs I	264
OLG Düsseldorf	31.3.2025 – I-22 U 106/24	Vollständige Zahlung als Voraussetzung des fälligen Übereignungsanspruchs II	265

■ Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

BGH	14.2.2025 – V ZR 128/23	Änderung der Kostenverteilung und Zuführung zur Rücklage durch Beschluss [mAnm Fichtner S. 269]	266
BGH	14.2.2025 – V ZR 236/23	Erfordernis eines sachlichen Grundes für eine ordnungsmäßige Änderung des Kostenverteilungsschlüssels	272
LG Frankfurt a. M.	23.1.2025 – 2-13 S 619/23	Ermessensfehlerhafte Änderung des Kostenverteilerschlüssels	275

■ Verwaltung von Wohnungseigentum

BGH	11.4.2025 – V ZR 96/24	Teilanfechtung und -aufhebung des „Abrechnungsbeschlusses“ [mAnm Leidner S. 281]	277
BGH	28.3.2025 – V ZR 105/24	Rechtmäßige Gestattung des Einbaus einer Klimaanlage	283
LG Gera	28.10.2024 – 5 S 129/24	Stimmkraft bei Anteilsunterteilung [mAnm Schultzky S. 289]	287
LG Frankfurt a. M.	6.1.2025 – 2-13 S 109/24	Keine Pflicht des ausgeschiedenen Verwalters zur Erstellung des Vermögensberichts	290

LG Frankfurt a.M.	23.1.2025 – 2-13 S 71/24	Einberufung der Versammlung durch einen unzuständigen Eigentümer	291
LG Frankfurt a.M.	13.1.2025 – 2-13 S 615/23	Umfang des Einsichtsrechts des Wohnungseigentümers	292

■ **Verwaltungspraxis**

Martin Kaßler Der Koalitionsvertrag und die Wohnungswirtschaft 293

■ **Vorschau**

Michael Drasdo, Die Zuführung zu Erhaltungsrücklagen unter Berücksichtigung steuerrechtlicher Gesichtspunkte

Jost Emmerich, Die Privilegierung von Balkonkraftwerken im neuen § 20 II 1 Nr. 5 WEG

Andre Jahns, Übernahme des Verwalteramtes vom Vorgänger – Worauf man achten sollte

Patrick Meier, Probleme der erstmaligen Herstellung einer GEG-konformen Heizungsanlage

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 (Vi.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 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 Verantwortlich für den Anzeigenteil: Dr. Jiri Pavelka.

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: PBNKDEFFXXX. 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: 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
produktunsicherheit.beck.de