

10/2025

Seite 341–384

26. Jahrgang

1. Oktober 2025

Schriftleitung: Univ.-Prof. Dr. Martin Häublein

Inhaltsverzeichnis

■ Aufsätze

Dominik Skauradszun/ Alana Julia Harnack	Das Notwegrecht nach § 917 BGB im Falle eines nach dem WEG geteilten, verbindungslosen Grundstücks	341
Patrick Meier	Wohnungseigentumsrechtliche Fragestellungen im Zusammenhang mit der GEG-konformen Sanierung von Heizungsanlagen	347

■ BGH für Verwalter

Oliver T. Letzner	Änderung des Verteilungsschlüssels auch für die Rücklage möglich	353
-------------------	--	-----

■ Rechtsprechung

■ Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum

OLG Brandenburg	27.3.2025 – 5 W 62/24	Aufhebung von substanzlosem Sondereigentum und Übertragung der Miteigentumsanteile	355
-----------------	-----------------------	---	-----

■ Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

BGH	14.3.2025 – V ZR 79/24	Notwegerecht zugunsten des Wohnungseigentumsgrundstücks	357
LG Frankfurt a. M.	6.3.2025 – 2-13 S 79/24	Kein Schaden des Eigentümers bei Verwalterpflichtverletzung	359
LG Frankfurt a. M.	13.3.2025 – 2-13 S 8/24	Gemeinschaftliche Heizungsanlage in einem dem Sondereigentum zugewiesenen Raum	360

■ Verwaltung von Wohnungseigentum

BGH	4.7.2025 – V ZR 225/24	Juristische Person als taugliches Beiratsmitglied [mAnm Hilmer (geb. Traut) S. 366]	363
BGH	18.7.2025 – V ZR 29/24	Balkon-Solaranlage als rechtswidrige bauliche Veränderung [mAnm Hogenschurz S. 370]	367
LG Lüneburg	4.3.2025 – 9 S 28/24	Ladung durch eine nicht gewählte Verwaltungsgesellschaft	372
AG Mitte	7.5.2025 – 22 C 4/25 WEG	Rückwirkende Änderung der Kostenverteilung	373

Verfahren in Wohnungseigentumssachen

BGH	25.10.2024 – V ZR 17/24	Sachstandsanfrage bei Gericht als Voraussetzung einer Zustellung „demnächst“	375
BGH	22.5.2025 – V ZR 186/24	Streitwertfestsetzung und Rechtsmittelbeschwer	378
LG Frankfurt a. M.	17.3.2025 – 2-13 T 7/25	Streitwert bei auf Aussetzung der Beschlussdurchführung gerichteten Verfügung	379
LG Frankfurt a. M.	18.3.2025 – 2-09 T 271/24	Streitwertfestsetzung bei Anfechtung des Abrechnungsbeschlusses	380

Verwaltungspraxis

Martin Häublein	50 Jahre Austausch mit der Verwaltungspraxis in Fischen im Allgäu	383
-----------------	---	-----

Vorschau

Azusa Fujimaki, Die Reform des japanischen Wohnungseigentumsgesetzes – Neue Entwicklungen und offene Fragen

Herbert Grziwotz, Risiken für Wohnungseigentum aus (neuem) Bau-, Abgaben und Grundbuchrecht?

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

Felix Wobst, Einführung einer Veräußerungszustimmung nach § 12 WEG aufgrund einer Öffnungsklausel

ISSN 0948-8790

ZWE Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht

Schriftleitung: Univ.-Prof. Dr. Martin Häublein, o.ö. 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 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 zuzüglich. Die Rechnungsstellung erfolgt zu Beginn eines Bezugszeitraumes. Nicht eingegangene Exemplare können nur innerhalb von 6 Wochen nach dem Erscheinungstermin reklamiert werden.

Jahrestitelei 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
produkt sicherheit.beck.de