

## Inhaltsverzeichnis

### Aufsätze

Herbert Grziwotz	Baurecht, Bau-Turbo und WEG	429
Felix Wobst	Kann eine Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG durch Beschluss aufgrund Öffnungsklausel begründet werden?	435

### BGH für Verwalter

Oliver T. Letzner	Juristische Person kann Beiratsmitglied sein	437
-------------------	--	-----

### Rechtsprechung

#### Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum

BGH	17.9.2025 – V ZB 22/24	Auswirkungen fehlender Voraussetzung für die Wohnungseigentumsbegründung bei Antragstellung	438
OLG München	1.10.2025 – 34 Wx 106/25e	Anforderungen an die Zuweisung von Sondernutzungsrechten	440

#### Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

BGH	23.5.2025 – V ZR 36/24	Reichweite einer Kostentragungsvereinbarung bei Beseitigung anfänglicher Mängel [mAnm Ott S. 446]	444
BGH	4.7.2025 – V ZR 77/24	Beauftragung des Verwalters mit der Abmahnung eines Wohnungseigentümers	447
LG Frankfurt a.M.	28.5.2025 – 2-01 S 68/24	Haftung des Verwalters für herabfallende Dachziegel [mAnm Dötsch S. 453]	450

#### Verwaltung von Wohnungseigentum

BGH	23.5.2025 – V ZR 128/24	Rechtmäßige Gestattung eines Klimagerätes	454
LG Itzehoe	28.3.2025 – 11 S 44/23	Voraussetzungen eines Anspruchs auf Gestattung einer baulichen Veränderung	455
AG Böblingen	8.4.2025 – 23 C 72/25	Haftung des Verwalters für nicht ordnungsmäßige Vermögensanlage [mAnm Kapfelsperger S. 465]	462
AG Köln	14.4.2025 – 215 C 57/24	Absenkungsbeschluss mit konkretem Beschlussantrag	467

### Öffentliches Recht

### Vorschau

*Bettina Brückner*, Aktuelle Rechtsprechung des BGH zum Wohnungseigentumsrecht

*Kristina Cyglakow*, Grundbucheintragung von Altregelungen bis zum 31.12.2025

*Florian Jacoby*, Das Verhältnis von Amtsstellung und Verwaltervertrag

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

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 Zuggänglichmachung, 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 Ziportal des Verlags C.H. Beck abrufbar: [www.ziportal.de](http://www.ziportal.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 wurden. Der Rechtsschutz gilt auch im Hinblick auf Datenbanken und ähnliche Einrichtungen. Kein Teil dieser Zeitschrift darf außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsge setzes 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](mailto:mediasales@beck.de)  
Auftragsmanagement: Telefon (0 89) 3 81 89-609, Telefax (0 89) 3 81 89-589, E-Mail: [anzeigen@beck.de](mailto:anzeigen@beck.de)  
Leitung Media Sales: *Simon Holtz*

**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](mailto: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. ZWE-Direkt: *Inland* € 259,- (inkl. MwSt.); *Einzelheft*: € 35,- (inkl. MwSt.). **Versandkosten:** jeweils zu züglich. Die Rechnungsstellung erfolgt zu Beginn eines Bezugszeitraumes. Nicht eingegangene Exemplare können nur innerhalb von 6 Wochen nach dem Erscheinstermin reklamiert werden.

Jahrestitel 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](mailto: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 DS-GVO:** 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