

## Inhaltsverzeichnis

### Editorial

Martin Häublein	Liebe Leserinnen und Leser der ZWE!	1
-----------------	-------------------------------------	---

### Aufsätze

Bettina Brückner	Aktuelle Rechtsprechung des BGH zum Wohnungseigentumsrecht	2
Florian Jacoby	Das Verhältnis von Amtsstellung und Verwaltervertrag	10
Kristina Cyglakow	Grundbucheintragung von Altregelungen bis zum 31.12.2025	16

### BGH für Verwalter

Oliver T. Letzner	Anwälte und Gutachter können ohne Vergleichsangebote beauftragt werden	21
-------------------	--	----

### Rechtsprechung

#### Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum

OLG Braunschweig	2.6.25 – 8 U 29/24	Wirksame Abnahmeverklärung trotz unwirksamer Vertragsklausel	22
OLG Brandenburg	8.7.25 – 5 W 27/25	Keine Abschreibung eines Grundstücksteils ohne Aufhebung eines dort gelegenen verdinglichten Sondernutzungsrechts	26
OLG Karlsruhe	15.7.25 – 19 W 43/25	Erfordernis eines notariellen Prüfvermerks für die Verwalterzustimmung	28

#### Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

BGH	6.8.25 – VIII ZR 250/23	Haftung des vermietenden Wohnungseigentümers wegen Verletzung der Streupflicht [mAnm Emmerich S. 33]	29
OLG Schleswig	25.6.25 – 12 U 57/24	Schadensersatzpflicht des bauüberwachenden Architekten (Ls.)	34
LG Hamburg	14.3.25 – 318 S 39/23	Eigenmächtiger Rückschnitt eines im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gewächses durch einen Wohnungseigentümer	35
LG Frankfurt a. M.	28.8.25 – 2-13 S 37/24	Abänderung des gerichtlich ersetzen Beschlusses durch die Eigentümer	38

#### Verwaltung von Wohnungseigentum

EuGH	23.10.25 – C-760/23	Europarechtskonformität der Heizkostenabrechnung	39
BGH	5.6.25 – V ZR 232/24	Pflicht zur Zahlung einer Sonderumlage	47
BGH	26.9.25 – V ZR 206/24	Wer schuldet die Erstellung der Abrechnung? [mAnm Martini S. 49]	48
BGH	10.10.25 – V ZR 192/24	Auswirkungen einer Zweckbestimmung auf die Rechtmäßigkeit der Gestaltung einer baulichen Veränderung [mAnm Elzer S. 53]	51

LG Frankfurt a. M.	13.2.25 – 2-09 S 60/24	Ordnungsmäßigkeit eines Beschlusses über die Teilnahme am Lastschriftverfahren	54
LG Frankfurt a. M.	9.7.25 – 2-13 S 68/24	Fehlende Beiträge zur Rücklage im Wirtschaftsplan	55
LG Dortmund	15.7.25 – 17 S 135/24	Errichtung einer Garage oder eines Carports durch einen Wohnungseigentümer	55
LG Frankfurt a. M.	12.8.25 – 2-13 T 56/25	Anforderungen an und Auslegung von Absenkungsbeschlüssen	58
AG München	13.3.25 – 1294 C 22650/24 WEG	Kostenrahmen/-obergrenze als Voraussetzung ordnungsmäßiger Verwaltung [mAnm Kapfelsperger S. 60]	59

## ■ Verfahren in Wohnungseigentumssachen

OLG München	2.6.25 – 32 W 702/25	Streitwert der Klage auf Feststellung der Beitragspflicht	61
OLG München	29.7.25 – 32 W 925/25	Streitwert einer Klage auf Zustimmung zur Änderung der Gemeinschaftsordnung	62
OLG Brandenburg	23.10.25 – 1 AR 22/25 (SA Z)	Gerichtszuständigkeit bei Haftungsklage gegen GdWE und Dritten	63
LG Berlin II	4.6.25 – 56 T 8/25	Streitwert bei Anfechtung der Abrechnung	65

## ■ Sonstiges

LG Frankfurt a. M.	25.9.25 – 2-13 S 56/24	Grundpflichten des Rechtsanwalts beim Einsatz von KI	66
SG Leipzig	13.8.25 – S 7 AS 112/24	Vollständige Übernahme des Hausgeldes durch die Sozialbehörde	67

## ■ Verwaltungspraxis

Martin Häublein	Nochmals: Zur ausdrücklichen Grundbucheintragung von Haftungsvereinbarungen	71
-----------------	---	----

## ■ Vorschau

*Matthias Becker*, Änderung der Kostenverteilung durch Beschluss – Grenzen der Mehrheitsmacht

*Wolfgang Dötsch*, Update: Digitale Beschlussfassung

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

*Tobias Leidner*, Bauliche Maßnahmen der Gemeinschaft mit Auswirkungen auf das Sondereigentum

ISSN 1611-8650

### 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 Texform 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 Rechteschutz 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, Wilhelm-

straße 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: PB-NKDEFFXXX.

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 2026:** *Jahresabo* inkl. ZWEDirekt: Inland € 269,- (inkl. MwSt.); Einzelheft: € 36,- (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. 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/zweitschrift-wohnungseigentumsrecht/product/30752](http://www.beck-shop.de/zweitschrift-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.