

Mit Beilage: Leserumfrage mit Gewinnspiel

Inhaltsverzeichnis

Aufsätze

Gregor Bachmann	Die Haftung des Organwalters gegenüber Verbandsmitgliedern – Zur Schutzwirkung des Anstellungsvertrags bei der GdWE und anderen Verbänden	73
Matthias Becker	Änderung der Kostenverteilung durch Beschluss – Grenzen der Mehrheitsmacht	81
Tobias Leidner	Bauliche Maßnahmen der Gemeinschaft mit Auswirkungen auf das Sondereigentum	87

BGH für Verwalter

Oliver T. Letzner	Jahresabrechnung nach Verwalterwechsel: Wer muss abrechnen – alter oder neuer Verwalter?	93
-------------------	--	----

Rechtsprechung

Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum

LG Frankfurt a. M.	6.6.2025 – 2-13 T 34/25	Rechtmäßigkeit der Verweigerung der Veräußerungszustimmung [mAnm Letzner S. 96]	95
--------------------	-------------------------	---	----

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

LG Itzehoe	17.3.2025 – 11 S 16/24	Vertragsschluss durch den Verwalter	98
LG Saarbrücken	27.8.2025 – 5 S 4/24	Recht auf Mitnutzung eines Ziergartens	100
AG Siegburg	13.5.2025 – 150 C 1/23	Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung bei vermeintlichem „Geburtsfehler“	101
AG Mitte	10.7.2025 – 29 C 5/24	Keine Beschlusskompetenz für Heizkörperaustausch	103

Verwaltung von Wohnungseigentum

BGH	26.9.2025 – V ZR 108/24	Weites Wirtschaftsplanermessen der Wohnungseigentümer [mAnm Häublein S. 107]	105
BGH	10.10.2025 – V ZR 2/24	Eigenmächtige Entfernung einer tragenden Innenwand	107
BGH	10.10.2025 – V ZR 67/25	Aufforderungsbeschlusses zur Beseitigung einer baulichen Veränderung [mAnm Hogenschurz S. 110]	109
BGH	10.10.2025 – V ZR 41/24	Anspruch auf Beseitigung eines eigenmächtig eingebauten Klimageräts (Altfall)	112
LG München I	31.7.2025 – 36 S 10061/23	Vereinbarte Änderung des Umlageschlüssels und Heizkostenverordnung	113
AG Rastatt	22.5.2025 – 1 C 96/24	Digitalisierungspauschale für Verwalter nicht ordnungsmäßig	120

AG Hamburg-St. Georg	13.6.2025 – 980b C 42/24	Ordnungsmäßigkeit einer Stundenhonorarvereinbarung mit Rechtsanwalt	123
AG München	5.1.2026 – 222 C 2/26	Zulässigkeit des Drohnenflugs über Wohngebäude zur Vermessung des Dachs [mAnm Kapfelsperger S. 126]	126

Verfahren in Wohnungseigentumssachen

BayObLG	20.11.2025 – 102 AR 119/25	Bestimmung der Zuständigkeit bei Klage gegen Eigentümer und Nießbraucher	128
---------	----------------------------	--	-----

Sonstiges

BGH	29.1.2026 – I ZR 129/25	Haftung des Maklers wegen Diskriminierung von Wohnungssuchenden	133
OLG München	24.11.2025 – 34 Wx 244/25	Ablösungsrecht eines Wohnungseigentümers zum Erhalt des „Familienbesitzes“	138
FG Berlin-Brandenburg	15.1.2026 – 14 K 14074/25	Keine Zweitwohnungssteuer auf „Service-Wohnung“	141

Verwaltungspraxis

Rudolf Brüchert	Trennungstheorie im Wohnungseigentumsrecht	143
-----------------	--	-----

Vorschau

Christian Armbrüster, Rechtsschutzversicherung und Wohnungseigentum

Wolfgang Dötsch, Update: Digitale Beschlussfassung

Kilian Fichtner, Grenzen der Mehrheitsmacht bei baulichen Veränderungen und Pflichten des Verwalters bei deren Überschreitung

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

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 beigelegt 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, 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.
Auftragsmanagement: Telefon: (0 89) 3 81 89-609, Telefax: (0 89) 3 81 89-589, E-Mail: 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, 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. Jahrestitellei 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/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 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.


shape our future
chbeck.de/nachhaltig
produktsicherheit.beck.de