

Inhaltsverzeichnis

■ Aufsätze

Wolfgang Dötsch	Update: Digitale Beschlussfassung	145
Melanie Falkner	Grenzfälle bei der Unterscheidung von baulicher Veränderung und Erhaltung	156
Lukas Schneider	Steckengebliebener Bau: Anspruch auf Erstherstellung (auch) von Teilen des Sondereigentums	166

■ BGH für Verwalter

Oliver T. Letzner	Solaranlage am Balkon: Auch optische Veränderungen sind bauliche Veränderungen	169
-------------------	--	-----

■ Rechtsprechung

■ Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum

BGH	20.2.2026 – V ZR 34/25	Sondereigentumsfähigkeit von Räumen mit gemeinschaftlichen Einrichtungen [mAnm Wobst S. 175]	171
BGH	27.2.2026 – V ZR 219/24	Anspruch auf Erstherstellung auch von Teilen des Sondereigentums [mAnm Lehmann-Richter S. 181]	176
OLG Karlsruhe	9.2.2026 – 19 W 77/25 (Wx)	Verwalterzustimmung und Insichgeschäft	183
AG Offenbach	3.7.2025 – 310 C 10/25	Nichtigkeit eines Beschlusses über die Herbeiführung eines Abrechnungsverhältnisses	185

■ Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

BGH	14.11.2025 – V ZR 190/24	Kein Zurückbehaltungsrecht des Eigentümers gegen Beitragsforderungen [mAnm Rodenbusch S. 188]	186
LG Bamberg	13.6.2025 – 41 S 16/24	Erwerb einer Sondereigentumseinheit durch die GdWE [mAnm Leidner S. 191]	189

■ Verwaltung von Wohnungseigentum

BGH	30.1.2026 – V ZR 189/24	Haftung der faktischen Verwalterin	194
AG Köln	7.7.2025 – 202 C 27/25	Eigenmächtige Entnahme vom Konto ohne Rechnungsstellung	198

■ Verfahren in Wohnungseigentumssachen

BGH	27.2.2026 – V ZR 98/25	Passivlegitimation bei Feststellungsklage eines Eigentümers zur Kostentragung	199
-----	------------------------	---	-----

OLG München	7.11.2025 – 32 W 1454/25	Streitwertbemessung bei Anfechtung mehrerer Beschlüsse	203
LG Frankfurt a. M.	12.3.2026 – 2-13 S 83/25	Rechtsmittelbeschwer bei Anfechtung einer Änderung des Verteilerschlüssels	205
LG Frankfurt a. M.	12.3.2026 – 2-13 S 115/24	Notwendigkeit eines vorprozessualen Schlichtungsverfahrens	206

■ Öffentliches Recht

VG Berlin	23.2.2026 – 19 L 554/25	Inanspruchnahme der GdWE für durch aufteilenden Eigentümer verursachte Gefahren	208
-----------	-------------------------	---	-----

■ Vorschau

Christian Armbrüster, Rechtsschutzversicherung und Wohnungseigentum

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

David Greiner, Entziehung des Wohnungseigentums – Was muss der Verwalter beachten?

Burkhard Rüscher, Privilegierte bauliche Veränderungen: Anspruch des Wohnungseigentümers versus Ermessen der Mehrheit

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 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 elektroni-

scher 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.
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: 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 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. Jahrestitele 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.

chbeck.de/nachhaltig
produktsicherheit.beck.de