

Inhaltsverzeichnis

■ Aufsätze

Christian Armbrüster	Rechtsschutzversicherung und Wohnungseigentum	217
Kilian Fichtner	Grenzen der Mehrheitsmacht bei baulichen Veränderungen und Pflichten des Verwalters bei deren Überschreitung	228
Wiebke Först	Gestattung von Steckersolaranlagen – wo die Knackpunkte liegen	237

■ BGH für Verwalter

Oliver T. Letzner	Keine Zurückbehaltung von Hausgeld wegen fehlender Jahresabrechnungen	241
-------------------	---	-----

■ Rechtsprechung

■ Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum

BGH	23.1.2026 – V ZR 91/25	Unwirksamer Änderungsvorbehalt zugunsten des Bauträgers [mAnm Schneider S. 246]	243
-----	------------------------	---	-----

■ Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

BGH	24.10.2025 – V ZR 129/24	Wirksame Konventionalstrafe in der Gemeinschaftsordnung	249
BGH	27.2.2026 – V ZR 189/24	Nichtiger Stimmrechtsausschluss für Stellplatzeigentümer [mAnm Schultzy S. 254]	252
BGH	27.2.2026 – V ZR 18/25	Verantwortlichkeit der GdWE für Mängel des gemeinschaftlichen Eigentums	256
OLG München	1.10.2025 – 25 U 912/25	Mangelnde Verfügungsbefugnis des Eigentümers über Ansprüche aus der Wohngebäudeversicherung	258
OLG Schleswig	29.10.2025 – 12 U 23/25	Prozessführung gegen die Gemeinschaft wegen der Verpflichtungen aus einem Notwegerecht	260

■ Verwaltung von Wohnungseigentum

BGH	27.3.2026 – V ZR 7/25	Keine allgemeine Pflicht zur Einholung von (drei) Vergleichsangeboten [mAnm Martini S. 265]	261
BGH	24.4.2026 – V ZR 50/25	Ordnungswidrigkeit des geänderten Kostenverteilungsschlüssels	267
LG München I	3.7.2025 – 36 S 1486/24	Ordnungsmäßige Beschlussfassung zur Treppenhausrenovierung [mAnm Hilmer S. 275]	271

Verfahren in Wohnungseigentumssachen

LG Frankfurt a. M.	4.12.2025 – 2-13 S 71/25	Wirksamkeit eines Anerkenntnisses im Anfechtungsprozess	277
LG Frankfurt a. M.	9.12.2025 – 2-09 S 28/25	Zustellung einer Anfechtungsklage eines Bruchteilsmitglieds in der verwalterlosen GdWE	280

Sonstiges

BGH	13.11.2025 – III ZR 165/24	Vertrag über die Vermittlung der Sondereigentumseinheit als Ferienwohnung	285
-----	----------------------------	---	-----

Vorschau

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

Hans-Christoph Grigoleit, Gesetzeskonforme Auslegung von Beschlüssen: Dogmatische Grundlagen und Grenzen

Andreas Ott, Bauleitung durch den Verwalter

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. Litzenstraße 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, 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: 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

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