

5/2026

Seite 289–360

27. Jahrgang

8. September 2026

Schriftleitung: Univ.-Prof. Dr. Martin Häublein

Inhaltsverzeichnis

■ Nachruf

Martin Häublein	Nachruf auf Rechtsanwalt Dr. David Greiner	289
-----------------	--	-----

■ Aufsätze

David Greiner	Entziehung des Wohnungseigentums – Was muss der Verwalter beachten?	290
Burkhard Rüschert	Privilegierte bauliche Veränderungen: Anspruch des Wohnungseigentümers versus Ermessen der Mehrheit	293
Andreas Ott	Bauleitung durch den Verwalter	304
Patrick Keefer	Erhaltungslast und Kostenlast in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	307

■ BGH für Verwalter

Oliver T. Letzner	Wenn die Sanierung zu lange dauert: Wann die GdWE für Nutzungsausfälle haftet	313
-------------------	---	-----

■ Rechtsprechung

■ Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum

LG Frankfurt a. M.	26.3.2026 – 2-13 S 80/25	Übergang in das Abrechnungsverhältnis mit dem Bauträger durch Beschluss [mAnm Rochelmeyer S. 318]	315
--------------------	--------------------------	--	-----

■ Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

BGH	24.4.2026 – V ZR 102/24	Grenzen der Übertragung der Erhaltungslast auf einzelne Eigentümer [mAnm Häublein S. 324]	320
LG Frankfurt a. M.	15.1.2026 – 2-13 S 26/24	Entschädigungsanspruch für nicht nutzbare Dachterrasse	326

■ Verwaltung von Wohnungseigentum

BGH	12.6.2026 – V ZR 68/25	Beschlusserfordernis bei baulicher Veränderung [mAnm Elzer S. 333]	329
BGH	17.7.2026 – V ZR 162/25	Anspruch auf Gestattung eines Klima-Splittergeräts	335
LG München I	15.10.2025 – 1 S 14381/23	Anforderungen an formelle und materielle Beschlussmängel	339

AG Hamburg	17.12.2025 – 9 C 308/25	Nichtigkeit des Absenkungsbeschlusses	347
AG Hannover	17.12.2025 – 480 C 6084/25	Gestattung des Einbaus digitaler Türspione	349

Verfahren in Wohnungseigentumssachen

BGH	29.1.2026 – V ZB 39/25	Beschwer bei abgewiesener Beschlussersetzungsklage	350
-----	------------------------	--	-----

Sonstiges

BGH	5.12.2025 – V ZR 238/25	Verjährung des Heimfallanspruchs bei Dauerwohnrechten	351
BFH	15.1.2026 – IV R 19/23	Aktivierung der Erhaltungsrücklage bei bilanzierendem Eigentümer	353

Verwaltungspraxis

Oliver T. Letzner	Milieuschutz und Wohnungseigentumsrecht – ein unterschätztes Risiko für Gemeinschaften und Verwalter	356
-------------------	--	-----

Vorschau

Bettina Brückner, Aktuelle Rechtsprechung des BGH zum Wohnungseigentumsrecht

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

Martin Häublein, Der einstimmige Beschluss im Wohnungseigentumsrecht

Hartmut Wicke, Evaluation der Vorschriften des WEG zur Beschlussfassung und Publizität

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, Wilhelmstraße 9, 80801 München, Postanschrift: Postfach 40 03 40, 80703 München. Leitung Media Sales: Simon Holtz (für den Anzeigenteil verantwortlich) Leitung Verkauf & BD: Thomas Hepp, E-Mail: thomas.hepp@beck.de Customer Success: Telefon: (0 89) 3 81 89-687, E-Mail: mediasales@beck.de

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.

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