

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur vierten Auflage	15
Vorwort	17
Abkürzungsverzeichnis	19
 1 Der Verwalter	 21
1.1 Auf der Suche nach einem neuen Verwalter	21
1.2 Die Person des Verwalters – wer darf überhaupt »verwalten«?	21
1.3 Die Qualifikation des Verwalters	22
1.4 Welche Gesetze muss der Verwalter kennen?	24
1.5 Für welchen Zeitraum kann ein Verwalter bestellt werden?	29
1.6 Vorsicht bei der Formulierung des Bestellungsbeschlusses	30
1.7 Der Verwaltervertrag: Was regelt der Vertrag?	32
1.8 Wer darf den Verwaltervertrag unterschreiben?	33
1.9 Der Verwaltervertrag: Was ist eine »AGB-Inhaltskontrolle«?	33
1.10 Welche Vergütungen darf der Verwalter vereinbaren?	37
1.11 Bescheinigung gem. § 35a EStG als besondere Leistung?	39
1.12 Wann ist die Verwaltervergütung fällig?	41
1.13 Vorsicht bei »Verträgen zulasten Dritter«!	41
1.14 Sind Vergleichsangebote bei der Verwalterbestellung notwendig?	42
1.15 Stimmrechtsverbot bei der Verwalterbestellung	43
1.16 Stimmrechtsverbot bei Verwalterbestellung bei Vorliegen von Vollmachten	44
1.17 Der Versammlungsleiter bei juristischen Personen	45
1.18 Darf der Verwalter das Grundbuch einsehen?	46
1.19 Gibt es eine Pflicht zur Übersendung von Verwaltungsunterlagen?	47
1.20 Welche Auskunftspflichten treffen den Verwalter?	48
1.21 Beschlussumsetzung	49
1.22 Darf der Verwalter Provisionen vereinnahmen?	50
1.23 Wiederbestellung vergessen – was nun?	50
1.24 Verwalterwechsel: Wer ist für die Erstellung der Jahresabrechnung zuständig?	52
1.25 Der Verwalter als Makler: Vermittlung von Mietwohnungen?	53
1.26 Der Verwalter als Makler: Verkauf und Verwalterzustimmung	55
1.27 Der Verwalter als Baufachmann?	56
1.28 Muss der Verwalter eine Fördermittelberatung durchführen?	57
1.29 Kontoführung in der GdWE (Legitimation)	58
1.30 Kann der Verwalter seine Immobilienverwaltung verkaufen?	58
1.31 Datenschutz in der GdWE – was darf der Verwalter mitteilen?	60
1.32 Hat der Verwalter einen Anspruch auf Entlastung?	61
1.33 Darf der Verwalter Unterlagen der GdWE vernichten?	62

1.34	Digitale Beleg- bzw. Rechnungsprüfung?	63
1.35	Keine außerordentliche Abberufung des Verwalters mehr?	64
1.36	Kann der Verwalter sein Amt auch niederlegen?	65
1.37	Ist der WEG-Verwalter für die Aufteilung der CO ₂ -Kostenanteile zuständig?	66
2	Die Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE)	71
2.1	Die Vertretungsmacht des Verwalters im Außenverhältnis	71
2.2	Die Vertretungsmacht des Verwalters im Innenverhältnis	73
2.3	Maßnahmenkatalog durch Beschluss	75
2.4	Beiratsvorsitzender oder Eigentümer als Vertreter	77
2.5	Kompetenzüberschreitung und Haftung des Verwalters	80
2.6	Die Abwicklung von Versicherungsschäden	84
2.7	Die Beauftragung eines Rechtsanwalts in Passivprozessen	87
2.8	Die Beauftragung eines Rechtsanwalts in Aktivprozessen und Vergütungsvereinbarung ..	89
2.9	Die verwalterlose WEG	93
3	Verkehrssicherung	95
3.1	Die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht und die Haftung	95
3.2	Kann die Verkehrssicherungspflicht übertragen werden?	97
4	Die Wohnungseigentümer und andere Beteiligte	101
4.1	Der Wohnungseigentümer	101
4.2	Die Haftung des Wohnungseigentümers im Außenverhältnis	102
4.3	Notgeschäftsführung – welche Rechte hat der Eigentümer?	104
4.4	Angemessener Ausgleich für Beschädigungen am Sondereigentum	105
4.5	Wann hat der Eigentümer Anspruch auf Schadensersatz?	107
4.6	Der Anspruch des Eigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung	109
4.7	Ist eine Erhaltungsmaßnahme durch den Eigentümer ohne Beschluss möglich?	111
4.8	Können die Vorschüsse (Hausgeld) gekürzt werden (hier: Verwaltervergütung)?	113
4.9	Muss die GdWE zwingend einen Verwaltungsbeirat bestimmen?	114
4.10	Wie viele Personen dürfen in den Verwaltungsbeirat gewählt werden?	115
4.11	Was darf der Verwaltungsbeirat entscheiden?	116
4.12	Wann haftet der Verwaltungsbeirat?	117
4.13	Sonderausschüsse in der GdWE?	118
4.14	Kann ein Mieter Verwaltungsbeirat werden?	119
4.15	Darf dem Verwaltungsbeirat ein Gehalt gezahlt werden?	120
4.16	Wer bestimmt den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats?	121
4.17	Können nur natürliche Personen in den Verwaltungsbeirat gewählt werden?	122
4.18	Wie lange ist der Verwaltungsbeirat im Amt?	123
4.19	Muss der Verwaltungsbeirat auch entlastet werden?	124
4.20	Ist der Zwangsverwalter ein neuer Eigentümer?	125
4.21	Die Abschaffung des Ersatzzustellungsvertraters	126
4.22	Duldungspflichtigen Dritter	127

5	Eigentümerwechsel	133
5.1	Der Regelfall	133
5.2	Der Erbfall	135
5.3	Die Zwangsversteigerung	137
5.4	Ist ein Erwerber an Beschlüsse gebunden?	139
5.5	Ist ein Erwerber an Vereinbarungen gebunden?	141
5.6	Veräußerungszustimmung – wichtige Gründe	143
5.7	Veräußerungszustimmung – Delegation an die Eigentümer	145
5.8	Veräußerungszustimmung – Zeitpunkt der Zustimmungserteilung	146
5.9	Eigentümerwechsel – wie ist mit den angepassten Vorschüssen der erstellten Jahresabrechnung umzugehen?	147
5.10	Eigentümerwechsel – muss eine anteilige Jahresabrechnung erstellt werden?	152
6	Die Lehre von den Beschlüssen	155
6.1	Die Jahrhundertentscheidung des BGH	155
6.2	Beschlusskompetenz: Leistungspflichten	156
6.3	Beschlusskompetenz: Verbot der Tierhaltung?	157
6.4	Beschlusskompetenz: Stimmrechtsausschluss bei Hausgeldrückstand?	159
6.5	Beschlusskompetenz: Mitspracherecht des Eigentümers	160
6.6	Beschlusskompetenz: Umzugskostenpauschale	161
6.7	Der »Tod« der Öffnungsklausel: Belastungsverbot	162
6.8	Abdingbarkeit von Stimmenmehrheiten möglich?	165
6.9	Der Umlaufbeschluss – wie praxistauglich ist er?	166
6.10	Der Umlaufbeschluss – mit einfacher Mehrheit möglich?	167
6.11	Woraus ergeben sich die Beschlusskompetenzen und -mehrheiten im WEG?	168
6.12	Anfechtung von Beschlüssen – ein Monat sind nicht vier Wochen	172
6.13	Der Zweitbeschluss	174
6.14	Beschlusskompetenz: Instandsetzung von Fenstern	175
6.15	Ist eine Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Beschluss möglich?	177
6.16	Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung	180
6.17	Öffnungsklausel – Eintragung von Beschlüssen in das Grundbuch?	182
6.18	Öffnungsklausel – Berechnung der Mehrheit?	183
6.19	»Vergemeinschaftung« von Ansprüchen durch Beschluss	184
6.20	Die Beschluss-Sammlung	185
7	Die Eigentümerversammlung	189
7.1	Einladungsfrist: Drei Wochen sind nicht drei Wochen!	189
7.2	Wer lädt zur Eigentümerversammlung ein?	192
7.3	Ein Nichtberechtigter lädt zur Eigentümerversammlung ein – was nun?	193
7.4	Wer muss zur Eigentümerversammlung eingeladen werden?	194
7.5	Die nicht unterschriebene Einladung zur Eigentümerversammlung	195
7.6	Die Einladung wird nicht zugestellt – was nun?	196
7.7	Ist eine außerordentliche Eigentümerversammlung kostenlos?	197

7.8	Die Uhrzeit der Eigentümerversammlung	198
7.9	Der Ort der Eigentümerversammlung	200
7.10	Eigentümerversammlung in der Wohnung des Verwalters?	201
7.11	Darf die Eigentümerversammlung im Biergarten stattfinden?	201
7.12	Wer führt den Sitzungsvorsitz?	202
7.13	Bye-bye Beschlussfähigkeit	203
7.14	Vorsicht bei Stimmrechtsverboten	204
7.15	Abstimmung: Kann eine abgegebene Stimme zurückgezogen werden?	205
7.16	Abstimmung: Welche Abstimmungsmethoden gibt es?	206
7.17	Muss das Abstimmungsergebnis rechnerisch protokolliert werden?	207
7.18	Enthaltungen – sind das Ja- oder Nein-Stimmen?	208
7.19	Störender Wohnungseigentümer – ist ein Sitzungsausschluss möglich?	209
7.20	Darf der Mieter an der Eigentümerversammlung teilnehmen?	209
7.21	Darf ein Berater bei der Eigentümerversammlung anwesend sein?	211
7.22	Die Tagesordnung	212
7.23	Die Tagesordnung – ist das Nachschieben von Tagesordnungspunkten zulässig?	214
7.24	Wie viele Tagesordnungspunkte muss der Verwalter aufnehmen?	215
7.25	Namentliche Abstimmung – aber wann?	216
7.26	Kann sich der Eigentümer von einer beliebigen Person auf der Versammlung vertreten lassen?	219
7.27	Muss zur Eigentümerversammlung eine schriftliche Vollmacht vorgelegt werden?	221
7.28	Müssen sich Ehegatten gegenseitig für die Eigentümerversammlung bevollmächtigen? ..	222
7.29	Wie viele Vollmachten darf man eigentlich vergeben?	223
7.30	Der Eigentümer als Vollmachtgeber und gleichzeitig Vollmachtnehmer?	224
7.31	Welches Stimmrechtsprinzip gilt?	224
7.32	Versendung der Niederschrift – aber bis wann?	225
7.33	Die Niederschrift – Ergebnis- oder Verlaufprotokoll?	226
7.34	Wer muss die Niederschrift unterzeichnen?	227
7.35	Unterschriften im Falle einer Doppelfunktion	229
7.36	Verwalternachweis (und qualifizierte Protokollierklausel)	230
7.37	Funktionsbezeichnung in der Niederschrift	231
7.38	Ist auch ein Nachweis für den Vorsitzenden des Beirats notwendig?	232
7.39	Wann besteht ein Anspruch auf Berichtigung der Niederschrift?	233
7.40	Formfehler – ist eine »Heilung« möglich?	234
7.41	Online-Teilnahme an der Eigentümerversammlung?	236
8	Die Finanzen der GdWE	241
8.1	Die Kostenverteilung	241
8.2	Änderung des Kostenverteilerschlüssels	243
8.3	Änderung der Kostenverteilung für die Erhaltung der Fenster	246
8.4	Die Öffnungsklausel	248
8.5	Individuelle Pflichten über die GO	251

8.6	Abweichungen von der Heizkostenverordnung	253
8.7	Wirtschaftsplan	254
8.8	Wirtschaftsplan – und die Fälligkeit	257
8.9	Fortgeltung der Vorschüsse	259
8.10	Die Sonderumlage	262
8.11	Die Darlehensaufnahme	264
8.12	Die Kontenführung	267
8.13	Die Jahresabrechnung – Beschluss über die Abrechnungsergebnisse	270
8.14	Der Inhalt der Jahresabrechnung	274
8.15	Die Erhaltungsrücklage	280
8.16	Der Umgang mit den Rechtsanwalts- und Verfahrenskosten	284
8.17	Sonderkosten und Einzelbelastung	286
8.18	Die bedingte Genehmigung der Anpassung der Vorschüsse	288
8.19	Unberechtigte Ausgaben – eine Frage der Entlastung	290
8.20	Die Bestandskraft der genehmigten Abrechnungsergebnisse	292
8.21	Der Vermögensbericht	294
8.22	Die Belegprüfung und ihre Folgen	296
8.23	Die Fälligkeit der Jahresabrechnung	299
8.24	Die Rechnungslegung	302
9	Sonder- und Gemeinschaftseigentum	305
9.1	Stellplätze und Außenflächen	306
9.2	Versorgungsleitungen	308
9.3	Wohnungseingangstüren	309
9.4	Heizkörper, Thermostate und Heizungsanlage	310
9.5	Fenster im Bereich des Sondereigentums	312
9.6	Balkone	314
9.7	Rollläden	316
10	Benutzung Sonder- und Gemeinschaftseigentum	321
10.1	Ist die Vermietung der Wohnung an Feriengäste zulässig?	321
10.2	Ist die Umzugskostenpauschale in einer GdWE zulässig?	322
10.3	Ist das Abschließen der Haustür erlaubt?	323
10.4	Kann das Grillen in der GdWE verboten werden?	325
10.5	Ist eine Hausordnung in einer GdWE sinnvoll?	326
10.6	Kann die Tierhaltung in der GdWE verboten werden?	328
10.7	Parkplatzmangel in der GdWE – was nun?	330
10.8	Kinderwagen im Treppenhaus	331
10.9	Alte Fahrräder im Keller – was tun?	333
10.10	Kann eine Wohnung auch gewerblich genutzt werden?	334
10.11	Kann ein Teileigentum als Wohnung genutzt werden?	337
10.12	Besondere Nutzungsvorgaben in der Gemeinschaftsordnung	338

11	Erhaltungsmaßnahmen	341
11.1	Neues System bei Erhaltungsmaßnahmen und baulichen Veränderungen	341
11.2	Erhaltungsmaßnahmen (Angebote und Delegation)	343
11.3	Erhaltungsmaßnahme (dringender Fall)	348
12	Bauliche Veränderung	351
12.1	Bauliche Veränderungen der Gemeinschaft	351
12.2	Privilegierte Maßnahmen der baulichen Veränderung	355
12.3	Balkonkraftwerk als privilegierte Maßnahme	359
12.4	Aufzug – eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage?	361
12.5	Beeinträchtigungen durch eine bauliche Veränderung	363
12.6	Die bauliche Veränderung und ihre Kosten	366
12.7	Bauliche Veränderung – nachträgliche Beteiligung	370
12.8	Bauliche Veränderung als Störung	371
12.9	Ausbaurechte in der Gemeinschaftsordnung	374
13	Nachbarrecht	377
13.1	Anspruch des Nachbarn	377
13.2	Ansprüche der WEG gegen den Nachbarn	380
13.3	Nachbarrecht der Eigentümer untereinander	381
14	Bauträgerrecht	383
14.1	Die Abnahme – Regelungen in den Erwerbverträgen und die Folgen	383
14.2	Die Abnahme und der Beschluss der GdWE	388
14.3	Das System der Gewährleistungsrechte im GdWE	390
14.4	Wirksames Handeln des Verwalters	394
15	Öffentliches Recht	399
15.1	Die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen	399
15.2	Der Umgang mit einer Ordnungsverfügung	402
15.3	Der Anspruch einzelner Eigentümer	406
16	Das Gebäudeenergiegesetz	409
16.1	Allgemeine Neuerungen zum 1.1.2024	409
16.2	Die Etagenheizungen – neue Pflichten	411
16.3	Der Ausfall der Etagenheizung	413
	Literaturverzeichnis	417
	Stichwortverzeichnis	419
	Die Autoren	427