

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Vorwort</b> .....  | <b>7</b>  |
| <b>Teil I Grundlagen</b> .....  | <b>9</b>  |
| 1. Gewerbeerlaubnis für Wohnimmobilienverwalter, Weiterbildungs-<br>verpflichtung und Sachkundenachweis ..... | 11        |
| 1.1 Gewerbeerlaubnis für Wohnimmobilienverwalter .....  | 11        |
| 1.2 Weiterbildungsverpflichtung .....   | 12        |
| 1.3 Sachkundenachweis .....   | 13        |
| 2. Die wichtigsten Begriffe .....   | 15        |
| 3. Das Facility Management .....  | 17        |
| 4. Begründung von Wohnungseigentum .....  | 18        |
| 5. Aufgabenbereiche des Verwalters .....  | 19        |
| 5.1 Gesetzliche Verwaltertätigkeiten .....  | 20        |
| 5.2 Besondere Verwaltertätigkeiten .....  | 22        |
| 5.3 Außenwirkung der Verwaltertätigkeit .....   | 24        |
| 6. Verwaltergebühren .....  | 26        |
| 7. Verwaltervertrag .....   | 28        |
| 8. Bestellung und Abberufung des Verwalters .....   | 30        |
| 8.1 Verwalterbestellung mit Teilungserklärung .....   | 30        |
| 8.2 Verwalterbestellung mit Eigentümerbeschluss .....   | 31        |
| 8.3 Vertragsablauf .....  | 31        |
| 8.4 Abberufung des Verwalters .....   | 32        |
| 8.5 Kündigung seitens des Verwalters (Amtsniederlegung) .....   | 33        |
| 9. Wichtige Gesetze und Verordnungen – Übersicht .....  | 35        |
| 10. Haftung des Verwalters .....  | 38        |
| <b>Teil II Juristische Verwaltung</b> .....   | <b>41</b> |
| 11. Organe der Eigentümergeinschaft .....   | 43        |
| 11.1 Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer .....  | 44        |
| 11.2 Verwalter .....  | 47        |
| 11.3 Verwaltungsbeirat .....  | 48        |
| 11.4 Hausmeister .....  | 50        |
| 12. Rechtliche Grundlagen der Wohnungseigentümergeinschaft .....  | 55        |
| 12.1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) .....  | 57        |
| 12.2 Die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung .....   | 59        |
| 12.3 Beschlüsse .....   | 61        |
| 12.4 Hierarchie der drei rechtlichen Säulen und die Auslegung von<br>Altvereinbarungen .....                  | 62        |
| 12.5 Beschlusskompetenz .....   | 65        |

|   |           |
|---|-----------|
| 12.6 Öffnungsklausel  | 67        |
| 12.7 Obergerichtliche Rechtsprechung  | 69        |
| 12.8 Prüfschema zur Gültigkeit von Beschlüssen  | 70        |
| 13. Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft  | 73        |
| 14. Haftung der Eigentümergeinschaft und einzelner Eigentümer                               | 74        |
| 15. Gerichtsverfahren   | 75        |
| 15.1 Zuständige Gerichte  | 75        |
| 15.2 Zivilprozessordnung  | 75        |
| 15.3 Gerichtsverfahren im Einzelnen und<br>die Auswirkungen auf den Verwalter               | 76        |
| 16. Kollisionen zwischen Miet- und Wohnungseigentumsrecht                                   | 84        |
| <b>Teil III Kaufmännische Verwaltung</b>  | <b>89</b> |
| A: Verwaltung von Bestandsobjekten  | 89        |
| 17. Besitz- und Eigentumsübergang von Wohnungen und Eintritt in die<br>Eigentümergeinschaft | 91        |
| 17.1 Erwerb einer Einheit durch Kauf oder Schenkung   | 92        |
| 17.2 Erwerb durch Erbschaft   | 93        |
| 17.3 Erwerb einer Einheit durch Zwangsversteigerung   | 94        |
| 17.4 Ersterwerb bei Neubauten   | 94        |
| 17.5 Behördliche Zustimmung   | 94        |
| 17.6 Verwalterzustimmung  | 95        |
| 17.7 Sonderfall: Zusammenlegung von Wohnungen durch den Eigentümer                          | 96        |
| 18. Eigentümerversammlung   | 98        |
| 18.1 Ordentliche und außerordentliche Versammlungen (Turnus)                                | 99        |
| 18.2 Inhalte der Eigentümerversammlung (Tagesordnung)                                       | 99        |
| 18.3 Einberufung der Eigentümerversammlung  | 102       |
| 18.4 Durchführung der Versammlung   | 108       |
| 18.5 Gültigkeit von Beschlüssen   | 120       |
| 18.6 Vorgehensweisen bei schwierigen Versammlungsabläufen                                   | 122       |
| 18.7 Rechtliche Handlungsunfähigkeit der Verwaltung   | 130       |
| 18.8 »Schikanen« und Beleidigungen  | 131       |
| 18.9 Beendigung der Versammlung   | 132       |
| 18.10 Protokoll   | 133       |
| 18.11 Beschluss-Sammlung  | 133       |
| 18.12 Eintragung vereinbarungsändernder Beschlüsse in das Grundbuch                         | 135       |
| 19. Bauliche Veränderungen  | 137       |
| 19.1 Rechtliche Grundlagen  | 137       |
| 20. Versicherungen  | 169       |
| 20.1 Versicherungen für das Gemeinschaftseigentum   | 169       |
| 20.2 Versicherungen für das Sondereigentum  | 173       |
| 20.3 Versicherungsschäden   | 175       |
| 21. Hausordnung   | 179       |
| 22. Auskunfts- und Einsichtsrecht der Wohnungseigentümer                                    | 186       |

|  |            |
|--|------------|
| <b>Teil III Kaufmännische Verwaltung</b>                                       | <b>187</b> |
| B: Besonderheiten bei der Übernahme und Verwaltung von Neubauobjekten          | 187        |
| 23. Besonderheiten bei Neubauten   | 189        |
| 23.1 Gründungsversammlung: Besonderheiten bei der ersten Eigentümerversammlung | 190        |
| 24. Abnahme des Gemeinschaftseigentums und Baumängelverfolgung                 | 192        |
| 24.1 Abnahme des Gemeinschaftseigentums  | 192        |
| 24.2 Baumängelverfolgung   | 193        |
| <b>Teil III Kaufmännische Verwaltung</b>                                       | <b>197</b> |
| C: Wirtschafts- und Vermögensverwaltung  | 197        |
| 25. Kurze Einführung in das Rechnungswesen                                     | 199        |
| 26. Finanzverwaltung   | 204        |
| 26.1 Girokonto (laufendes Konto)   | 204        |
| 26.2 Instandhaltungsrücklagen und Anlageformen                                 | 205        |
| 26.3 Rechtliches zu Wirtschaftsplan und Hausgeldabrechnung                     | 207        |
| 27. Wirtschaftsplan  | 209        |
| 28. Sonderumlagen  | 213        |
| 29. Kreditaufnahme   | 214        |
| 30. Heizkostenabrechnung   | 215        |
| 30.1 Abrechnungsprinzip der Heizkostenabrechnung                               | 216        |
| 30.2 Heizkostenverteilerschlüssel  | 216        |
| 30.3 Heizungsablesung  | 217        |
| 30.4 Schätzen des Heizungs- und Warmwasserverbrauchs                           | 220        |
| 30.5 Bevorratungsbrennstoffe – Endbestand zum Jahresende ermitteln             | 222        |
| 30.6 Gesamtkostenaufstellung bei der Heizkostenfirma einreichen                | 222        |
| 31. Hausgeldabrechnung   | 233        |
| 31.1 Abrechnungsprinzip der Hausgeldabrechnung                                 | 234        |
| 31.2 Darstellung des Heizkosten-Unterschiedsbetrags gem. BGH-Urteil            | 235        |
| 31.3 Exkurs: Trennen von Betriebskosten und nicht umlagefähigen Kosten         | 236        |
| 31.4 Kostenverteilung  | 237        |
| 31.5 Anlegen und Überprüfen der Kostenverteilerschlüssel                       | 239        |
| 31.6 Bescheinigung der haushaltsnahen Aufwendungen gem. § 35a EstG             | 240        |
| 31.7 Entwicklung der Instandhaltungsrücklage und Vermögensbericht              | 241        |
| 31.8 Umsatzsteuerausweis bei Wohnungseigentümergeinschaften                    | 243        |
| 31.9 Überprüfen der Hausgeldabrechnung   | 246        |
| 31.10 Belegprüfung durch den Verwaltungsbeirat                                 | 247        |
| 31.11 Beispiel-Hausgeldabrechnung  | 249        |
| <b>Teil IV Technische Verwaltung</b>   | <b>259</b> |
| 32. Aufgabenbereiche in der technischen Objektverwaltung                       | 261        |
| 33. Gebäudetypen und die technische Ausstattung                                | 263        |
| 34. Organisation der technischen Verwaltung                                    | 264        |

|  |            |
|--|------------|
| 34.1 (Technische) Objektunterlagen .....                                     | 264        |
| 35. Betriebsführung, Instandhaltung und Wartung in der Verwalterpraxis ..... | 271        |
| 35.1 Betriebsführung .....   | 271        |
| 35.2 Betreiben .....   | 271        |
| 35.3 Errichter- und Betreiberverantwortung .....                             | 272        |
| 35.4 Wartung und Gebäudereinigung .....                                      | 273        |
| 35.5 Angebotsmanagement .....  | 274        |
| 36. Gebäudetechnik .....   | 283        |
| 36.1 Heizungs- und Wassertechnik .....                                       | 283        |
| 36.2 Park- und Garagentechnik .....  | 305        |
| 36.3 Elektrik .....  | 311        |
| 36.4 Brandschutz .....   | 313        |
| 36.5 Aufzugstechnik .....  | 318        |
| 36.6 Müllentsorgungssysteme .....  | 322        |
| 36.7 TV und Telekommunikation .....  | 324        |
| 36.8 Sicherheit .....  | 327        |
| <b>Anhänge .....</b>   | <b>331</b> |
| Lösungshinweise zu den Fachfragen .....                                      | 333        |
| Arbeitshilfen .....  | 340        |
| Übernahme/Übergabe der   |            |
| Verwalterunterlagen – Checkliste .....                                       | 340        |
| Muster-Einladung .....   | 344        |
| Muster-Protokollvorlage .....  | 345        |
| Prüfschema bauliche Veränderungen .....                                      | 347        |
| Prüfschema bauliche Veränderungen Kategorie 1 .....                          | 348        |
| Prüfschema bauliche Veränderungen Kategorie 2 .....                          | 350        |
| Prüfschema bauliche Veränderungen Kategorie 3 .....                          | 352        |
| Checkliste Heizkostenabrechnung .....  | 354        |
| Checkliste Hausgeldabrechnung .....  | 355        |
| Checkliste technische Bestandsaufnahme .....                                 | 356        |
| Checkliste technische Objektunterlagen .....                                 | 359        |
| Checkliste Objektbegehungen Wohngebäude .....                                | 362        |
| Bauvertrag (Muster) .....  | 363        |
| Mieterwechselformular (Muster) .....   | 367        |
| Verzeichnisse .....  | 369        |
| Abkürzungsverzeichnis .....  | 370        |
| Abbildungsverzeichnis .....  | 372        |
| Tabellenverzeichnis .....  | 374        |
| Literaturverzeichnis .....   | 374        |
| Glossar .....  | 375        |
| Stichwortverzeichnis .....   | 378        |