

# Inhaltsverzeichnis

Grußwort .....	15
Vorwort zur 7. Auflage .....	17
Vorwort zur 6. Auflage .....	18
Die Autoren .....	19
<b>1 Die WEG-Verwaltung in ihrer geschichtlichen Entwicklung .....</b>	<b>21</b>
1.1 Bauen, Wohnen und Eigentum in der Geschichte .....	21
1.2 Der deutsche Wohnungsmarkt .....	24
1.2.1 Bedarf aufgrund des sozialen und demografischen Wandels ...	24
1.2.2 Auswirkungen auf den Markt für Eigentumswohnungen .....	26
1.3 Stellung der WEG-Verwaltung in der heutigen Immobilienwirtschaft ..	27
1.3.1 Die wirtschaftliche Bedeutung der Immobilienverwaltung .....	28
1.3.2 Beschäftigung in der Immobilienverwaltung .....	29
1.3.3 Berufsausbildung und Leistungsstandards .....	30
1.4 Das Verbandswesen und seine Aufgaben .....	32
1.5 Internetverweise .....	36
<b>2 Einführung in die Verwaltungsgrundlagen .....</b>	<b>37</b>
2.1 Die Verwalterpyramide .....	37
2.2 Was bedeutet »Verwaltung von Wohnungseigentum«? .....	37
2.3 Aufgabenbereiche der WEG-Verwaltung .....	38
2.4 Gesetzliche und vertragliche Aufgaben .....	43
2.5 Kaufmännische Anforderungen .....	43
2.6 Umweltbewusstsein in der WEG-Verwaltung .....	45
2.7 Hilfe durch EDV .....	45
2.8 Strategie und Psychologie im Verwaltungsberuf .....	45
2.9 Bautechnik, Sanierung und Reparatur .....	46
2.10 Instandhaltung .....	47
2.11 Haftung und Versicherungen .....	47
2.12 Rundfunk-, Fernseh- und Multimediasversorgung von Wohnungen ...	48
<b>3 Die gesetzlichen Grundlagen des Wohnungseigentums .....</b>	<b>49</b>
3.1 Das Wohnungseigentumsgesetz als Grundlage des Eigentümer- und Verwalterhandelns .....	49
3.1.1 Der wesentliche rechtliche Unterschied zwischen BGB-Gemeinschaft und Wohnungseigentümergeinschaft ...	50
3.1.2 Die WEG als teilrechtsfähiger Verband .....	51
3.2 Begriffsbestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes .....	53

3.3	Begründungsformen des Wohnungseigentums .....	54
3.3.1	Begründung durch Vertrag – Teilungsvereinbarung .....	54
3.3.2	Begründung durch Teilung – Teilungserklärung .....	55
3.3.3	Annex: die Abgeschlossenheitsbescheinigung .....	55
3.4	Erscheinungsform des Wohnungseigentums .....	56
3.4.1	Sondereigentum (Wohnungs- und Teileigentum) .....	56
3.4.2	Gemeinschaftseigentum .....	57
3.4.3	Sondernutzungsrechte – Wesen und praktische Relevanz .....	58
3.4.4	Abgrenzungsprobleme zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum/Sondernutzungsrechten .....	60
3.5	Beschränkungen bei der Veräußerung von Wohnungseigentum .....	63
3.5.1	Veräußerungsfälle des Wohnungseigentumsgesetzes .....	63
3.5.2	Das Zustimmungserfordernis – Verwalterzustimmung .....	63
3.6	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer .....	64
3.6.1	Grundsätze .....	65
3.6.2	Recht zum Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums .....	65
3.6.3	Pflicht zur Einhaltung der gebotenen Schranken – Grenzen des Gebrauchs .....	66
3.6.4	Fallbeispiele .....	66
3.6.5	Ordnungsgemäßer Gebrauch und bauliche Veränderung .....	67
3.6.6	Modernisierungsmaßnahmen .....	70
3.6.7	Annex: der Verwalter als Wächter der Hausordnung .....	72
3.7	Lasten- und Kostentragungspflichten .....	73
3.7.1	Haus- oder Wohngeld .....	74
3.7.2	Verteilungsschlüssel .....	74
3.7.3	Fälligkeit des Wohngeldes/Wirtschaftsplan .....	76
3.7.4	Probleme bei unterjähriger Veräußerung und Jahresabrechnung .....	77
3.7.5	Bildung der Instandhaltungsrückstellung .....	80
3.7.6	Sonderumlage .....	82
3.8	Verwaltung des Eigentums .....	82
3.8.1	Verwaltung durch die Wohnungseigentümer selbst .....	82
3.8.2	Verwaltung durch den bestellten Verwalter .....	82
3.9	Eigentümerversammlung .....	85
3.9.1	Ordnungsgemäße Einberufung – Form, Inhalt und Fristen .....	85
3.9.2	Durchführung der Versammlung/Versammlungsleitung .....	86
3.9.3	Beschlussfassung und Beschlusszuständigkeit der Gemeinschaft .....	88
3.9.4	Ergebnis der Versammlung – Versammlungsprotokoll .....	90
3.10	Verwaltungsbeirat – Aufgaben und Befugnisse .....	92

3.11	Verfahrensfragen .....	92
3.11.1	Allgemeines .....	92
3.11.2	Die Verwalterstellung im gerichtlichen Verfahren .....	93
3.11.3	Beschlussanfechtung .....	93
<b>4</b>	<b>Der WEG-Verwalter als Kaufmann .....</b>	<b>95</b>
4.1	Betriebswirtschaftliche Grundlagen .....	95
4.1.1	Die Organisation des Verwaltungsbetriebs .....	95
4.1.2	Kalkulation des Verwaltungsbetriebs .....	97
4.1.3	Kalkulation der einzelnen WEG .....	101
4.1.4	Die Organisation der Ablage .....	108
4.2	Das Treuhandrechnungswesen des WEG-Verwalters .....	112
4.2.1	Die laufende Treuhandbuchhaltung .....	112
4.2.2	Trennung zwischen WEG- und Mietverwaltung .....	132
4.3	Die Jahresendabrechnung .....	134
4.3.1	Vorbereitung .....	135
4.3.2	Inhalt .....	139
4.3.3	Formvorschriften .....	140
4.3.4	Gliederung der Gesamtausgaben .....	141
4.3.5	Die einzelnen Positionen der Jahresabrechnung .....	142
4.3.6	Die Vermögensübersicht .....	143
4.3.7	Exkurs: Warum steht die Instandhaltungsrücklage auf der Seite der Verbindlichkeiten? .....	144
4.4	Prüfung der Jahresabrechnung durch den Verwaltungsbeirat .....	145
4.4.1	Prüfungsunterlagen für den Verwaltungsbeirat .....	145
4.4.2	Belegprüfung beim Verwalter .....	147
4.4.3	Prüfungsgespräch und Abschluss .....	148
4.4.4	Prüfungsbestätigung – Musterformular .....	149
4.5	Die Jahreseinzelnabrechnung .....	150
4.5.1	Die Verteilung der Kosten in der Einzelabrechnung .....	150
4.5.2	Die Jahreseinzelnabrechnung bei Eigentümerwechsel .....	152
4.6	Der Wirtschaftsplan .....	154
4.6.1	Verpflichtung zur Aufstellung eines Wirtschaftsplans .....	154
4.6.2	Inhalt des Wirtschaftsplans .....	154
4.6.3	Beschlussfassung, Rechtswirksamkeit und Zahlungspflicht ....	155
4.6.4	Zeitpunkt der Aufstellung .....	156
4.7	Die Personalbuchhaltung der WEG .....	157
4.8	Das Mahnwesen der WEG .....	158
4.8.1	Die Organisation des Mahnwesens .....	158
4.8.2	Beitreibung, Mahnverfahren und Zwangsvollstreckung in der Praxis .....	159
4.8.3	Entziehung .....	162

<b>5</b>	<b>Die haushaltsnahen Dienstleistungen (§35a EStG) als Problemfeld</b>	<b>163</b>
<b>6</b>	<b>Vom Miethaus zur Eigentümergemeinschaft</b>	<b>179</b>
6.1	Welche Schritte muss der Teilende durchführen, bevor die erste Wohnung verkauft werden kann?	179
6.1.1	Beispiel aus der Praxis: Übergang vom Miethaus zur Eigentümergemeinschaft	180
6.1.2	Anforderungen an den Verwalter	185
6.2	Trennung von Miet- und WEG-Verwaltung	186
6.2.1	Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und notarielle Urkunden	187
6.2.2	Schaffen der neuen Grundbuchblätter	191
6.2.3	Einreichen der Pläne beim zuständigen Bauordnungsamt und deren Genehmigung in baurechtlicher Hinsicht	191
6.2.4	Erstellen von Verkaufsunterlagen und Verkauf	192
6.2.5	Die erste Eigentümerversammlung	192
6.2.6	Entwicklung der Organe der neu geschaffenen WEG	192
<b>7</b>	<b>Der WEG-Verwalter als Energiemanager</b>	<b>195</b>
7.1	Energieeinsparverordnung (EnEV) und Energieausweis	195
7.2	Welche Arten des Energieausweises gibt es?	196
7.3	Wo sind die Ausweise erhältlich?	199
7.4	Welche rechtlichen Auswirkungen hat der Energieausweis?	199
7.5	Welche Chancen ergeben sich für den Verwalter?	199
<b>8</b>	<b>Den gebündelten Willen der Eigentümergemeinschaften organisieren</b>	<b>201</b>
8.1	Das WEG-Organigramm	201
8.2	Die Eigentümerversammlung	202
8.2.1	Vorbereitung einer Eigentümerversammlung	202
8.2.2	Durchführung der Eigentümerversammlung	209
8.2.3	Nachbereitung	231
8.3	Der Verwaltungsbeirat	232
8.4	Hausmeister und Reinigungskräfte	235
8.4.1	Suche von geeigneten Hausmeisterkräften	237
8.4.2	Vertrag mit Hausmeister und Reinigungspersonal	238
8.4.3	Fortbildung der Hausmeister	247
8.4.4	Das hausmeisterliche Umfeld/Hilfsmittel	247
8.4.5	Einweisung von Hausmeister und Reinigungskräften	247
8.4.6	Die Kündigung	248
8.5	Die Hausordnung	248
8.5.1	Muster: Hausordnung	249

8.6	Die Bedeutung des »VIP« .....	250
8.7	Der soziale Rahmen .....	250
8.7.1	Sommerfest der Bewohnergemeinschaft .....	250
8.7.2	Soziale Fürsorge .....	251
8.8	Anhang: Organisations- und Formulierungshilfen .....	251
<b>9</b>	<b>Das muss der Verwalter über Bautechnik wissen .....</b>	<b>257</b>
9.1	Die technische Übernahme einer »neuen« Gemeinschaft .....	257
9.1.1	Soll-Ist-Vergleich .....	257
9.1.2	Langfristige Planungsunterlagen .....	259
9.1.3	Exkurs: Der Unterschied zwischen Ausschreibung und Handwerkerangebot in technischer und rechtlicher Hinsicht ...	259
9.2	Basis und Grenzen der Verpflichtung des WEG-Verwalters in bautechnischer Hinsicht .....	261
9.2.1	Planung .....	262
9.2.2	Vorbereitung .....	264
9.2.3	Die zur Durchführung erforderlichen Beschlüsse .....	265
9.2.4	Ausführung .....	265
9.3	Die technischen Gewerke und was der Verwalter darüber wissen sollte .	266
9.3.1	Dach .....	266
9.3.2	Fassade .....	270
9.3.3	Fenster .....	273
9.3.4	Heizung .....	275
9.3.5	Beton am Bau .....	277
9.3.6	Balkone, Terrassen, Loggien .....	280
9.3.7	Die Installation .....	285
9.3.8	Antennen und Kabel .....	285
9.3.9	Klingel- und Sprechanlagen .....	286
9.3.10	Tiefgarage .....	286
9.3.11	Aufzüge .....	287
9.3.12	Der Garten und die Außenanlagen .....	288
9.3.13	Besondere Gewerke .....	288
9.3.14	Bauphysik .....	289
9.3.15	Fassadenbegrünung .....	293
9.3.16	Zusammenfassung .....	294
9.4	Fachbegriffe der Bautechnik .....	295
<b>10</b>	<b>Der WEG-Verwalter und die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums .....</b>	<b>297</b>
10.1	Einführung .....	297

10.2	Definitionen und Begriffe .....	297
10.2.1	Begriffe der Instandhaltung: Inspektion, Wartung und Instandsetzung .....	297
10.2.2	Rückstellung und Rücklage .....	299
10.3	Ziele und Aufgaben der Instandhaltung .....	300
10.4	Problemfelder der Gebäudeinstandhaltung .....	303
10.5	Rechtliche Rahmenbedingungen der Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums .....	303
10.6	Technische und ökonomische Rahmenbedingungen der Instandhaltung .....	305
10.6.1	Lebensdauer von Gebäudeelementen .....	305
10.6.2	Einflussfaktoren auf die Lebensdauer von Gebäudeelementen .....	306
10.6.3	Strategien der Gebäudeinstandhaltung .....	310
10.6.4	Planung der Gebäudeinstandhaltung .....	313
10.6.5	Die Bildung einer Rückstellung zur Finanzierung der Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums .....	325
<b>11</b>	<b>Diese Versicherungen sollte der Verwalter kennen .....</b>	<b>339</b>
11.1	Einleitung .....	339
11.2	Abschluss und Kündigung eines Versicherungsvertrags – Aufgaben des Verwalters .....	340
11.2.1	Abschluss von Versicherungsverträgen .....	341
11.2.2	Kündigung von Versicherungsverträgen .....	342
11.3	Der Versicherungsfall .....	346
11.3.1	Leistungspflicht des Versicherers und Pflichten des Versicherungsnehmers .....	346
11.3.2	Versicherungsleistungen .....	347
11.4	Sachversicherungen .....	349
11.4.1	Gebäudeversicherung .....	349
11.4.2	Versicherter Mietausfall .....	351
11.4.3	Glasversicherung .....	364
11.4.4	Technische Versicherung .....	365
11.5	Haftpflichtversicherungen .....	373
11.5.1	Rechtliche Grundlagen .....	373
11.5.2	Funktion der Haftpflichtversicherung .....	375
11.5.3	Versicherte Schäden .....	377
11.5.4	Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung .....	378
11.5.5	Gewässerschadenhaftpflichtversicherung .....	380
11.5.6	Haftpflichtversicherungen für den WEG-Verwalter .....	383
11.5.7	Abwicklung des Versicherungsfalls in der Haftpflichtversicherung .....	386
11.6	Informationsquellen .....	388

<b>12</b>	<b>Der Verwalter im Multimediazeitalter</b>	389
12.1	Multimedia – eine Herausforderung für Eigentümer und Verwalter	389
12.2	Technische Voraussetzungen des Gemeinschaftsfernsehempfangs	390
12.2.1	Übliche Hausverteilnetze	391
12.2.2	Zukunftssicherheit: Abschirmung und technische Anforderungen an die Hausverteilnetze	392
12.3	Neue Chancen und Geschäftsfelder durch Deregulierung	397
12.3.1	Ausbau der Hauskabelanlage	397
12.3.2	Neue Geschäftsfelder für Eigentümer	397
12.3.3	Neue Geschäftsfelder für Verwalter	398
12.4	Rechtliche Aspekte der Medienversorgung von Wohnhäusern	398
12.4.1	Umlage der Modernisierungskosten	398
12.4.2	Umlage der Betriebskosten	399
12.4.3	Besonderheiten im WEG	399
12.4.4	Interessenkonflikte beim Satellitenindividualempfang	400
12.4.5	Problematik des Urheberrechts	403
	Abkürzungsverzeichnis	407
	Stichwortverzeichnis	409