

Inhaltsverzeichnis

Grußwort	15
Vorwort zur 7. Auflage	17
Vorwort zur 6. Auflage	18
Die Autoren	19
1 Die WEG-Verwaltung in ihrer geschichtlichen Entwicklung	21
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
2 Einführung in die Verwaltungsgrundlagen	37
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
3 Die gesetzlichen Grundlagen des Wohnungseigentums	49
3.1 Das Wohnungseigentumsgesetz als Grundlage des Eigentümer- und Verwalterhandelns	49
3.1.1 Der wesentliche rechtliche Unterschied zwischen BGB-Gemeinschaft und Wohnungseigentümergemeinschaft ...	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	Eigentümersammlung	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
4	Der WEG-Verwalter als Kaufmann	95
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 Jahreseinzelabrechnung	150
4.5.1	Die Verteilung der Kosten in der Einzelabrechnung	150
4.5.2	Die Jahreseinzelabrechnung 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

5	Die haushaltsnahen Dienstleistungen (§ 35a EStG) als Problemfeld	163
6	Vom Miethaus zur Eigentünergemeinschaft	179
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 Eigentünergemeinschaft	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 Eigentümersversammlung	192
6.2.6	Entwicklung der Organe der neu geschaffenen WEG	192
7	Der WEG-Verwalter als Energiemanager	195
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
8	Den gebündelten Willen der Eigentünergemeinschaften organisieren	201
8.1	Das WEG-Organigramm	201
8.2	Die Eigentümersversammlung	202
8.2.1	Vorbereitung einer Eigentümersversammlung	202
8.2.2	Durchführung der Eigentümersversammlung	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
9	Das muss der Verwalter über Bautechnik wissen	257
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
10	Der WEG-Verwalter und die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	297
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
11	Diese Versicherungen sollte der Verwalter kennen	339
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

12	Der Verwalter im Multimediazeitalter	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