

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Grußwort des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) .....</b>	<b>15</b>
<b>2</b>	<b>Vorwort der Vonovia Immobilien Treuhand .....</b>	<b>17</b>
<b>3</b>	<b>Vorwort der Autoren .....</b>	<b>19</b>
	<b>Verwendete Abkürzungen .....</b>	<b>21</b>
<b>4</b>	<b>Der Verwalter .....</b>	<b>23</b>
4.1	Auf der Suche nach einem neuen Verwalter .....	23
4.2	Die Person des Verwalters – wer darf überhaupt »verwalten«? .....	23
4.3	Die Qualifikation des Verwalters .....	24
4.4	Welche Gesetze muss der Verwalter kennen? .....	26
4.5	Für wie lange kann ein Verwalter bestellt werden? .....	29
4.6	Vorsicht bei der Formulierung des Bestellungsbeschlusses .....	30
4.7	Der Verwaltervertrag: Was regelt der Vertrag? .....	31
4.8	Wer darf den Verwaltervertrag unterschreiben? .....	32
4.9	Der Verwaltervertrag: Was ist eine »AGB-Inhaltskontrolle«? .....	33
4.10	Welche Vergütungen darf der Verwalter vereinbaren? .....	35
4.11	Welche Zusatzgebühren sind im Verwaltervertrag erlaubt? .....	37
4.12	Wann ist die Verwaltervergütung fällig? .....	40
4.13	Zusatzgebühren: Vorsicht – Vertrag zulasten Dritter! .....	40
4.14	Sind Vergleichsangebote bei der Verwalterbestellung notwendig? ....	42
4.15	Stimmrechtsverbot bei der Verwalterbestellung .....	42
4.16	Stimmrechtsverbot bei der Verwalterbestellung bei Vorliegen von Vollmachten? .....	43
4.17	Der Versammlungsleiter bei juristischen Personen .....	44
4.18	Darf der Verwalter das Grundbuch einsehen? .....	45
4.19	Gibt es eine Pflicht zur Übersendung von Verwaltungsunterlagen? ...	45
4.20	Welche Auskunftspflichten treffen den Verwalter? .....	46
4.21	Darf der Verwalter Provisionen vereinnahmen? .....	47
4.22	Wiederbestellung vergessen! Was nun? .....	48
4.23	Verwalterwechsel: Wer ist für die Erstellung der Jahresabrechnung zuständig? .....	49
4.24	Der Verwalter als Makler: Vermittlung von Mietwohnungen? .....	50
4.25	Der Verwalter als Makler: Verkauf und Verwalterzustimmung .....	52
4.26	Der Verwalter als Baufachmann? .....	53

4.27	Muss der Verwalter eine Fördermittelberatung (z. B. KfW) durchführen? .....	54
4.28	Kontoführung in der WEG (Legitimation) .....	54
4.29	Kann der Verwalter seine Immobilienverwaltung verkaufen? .....	55
4.30	Datenschutz in der WEG – was darf der Verwalter mitteilen? .....	57
4.31	Hat der Verwalter einen Anspruch auf Entlastung? .....	58
4.32	Vernichtung von Unterlagen der WEG – darf der Verwalter das einfach? .....	59
4.33	Außerordentliche Abberufung – was muss der Verwalter beachten? ..	60
4.34	Kann der Verwalter sein Amt auch niederlegen? .....	62
<b>5</b>	<b>Die Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft .....</b>	<b>65</b>
5.1	Die Vertretungsmacht des Verwalters .....	65
5.2	Nachweis der Vollmacht .....	68
5.3	Kompetenzüberschreitung und Haftung des Verwalters .....	71
5.4	Die Abwicklung von Versicherungsschäden .....	75
5.5	Die Beauftragung eines Rechtsanwalts in Passivprozessen .....	78
5.6	Die Beauftragung eines Rechtsanwalts in Aktivprozessen und Vergütungsvereinbarung .....	80
5.7	Der Ersatzzustellungsvertreter aus juristischer Sicht .....	85
5.8	Die verwalterlose WEG .....	86
<b>6</b>	<b>Verkehrssicherung .....</b>	<b>89</b>
6.1	Die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht und die Haftung .....	89
6.2	Kann die Verkehrssicherungspflicht übertragen werden? .....	91
<b>7</b>	<b>Die Wohnungseigentümer und andere Beteiligte .....</b>	<b>95</b>
7.1	Der Wohnungseigentümer .....	95
7.2	Die Haftung des Wohnungseigentümers im Außenverhältnis .....	96
7.3	Notgeschäftsführung – welche Rechte hat der Eigentümer? .....	97
7.4	Aufopferungsanspruch für Beschädigungen am Sondereigentum .....	98
7.5	Wann hat der Eigentümer Anspruch auf Schadenersatz? .....	100
7.6	Der Anspruch des Eigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung .....	101
7.7	Ist eine Instandsetzung durch den Eigentümer ohne Beschluss möglich? .....	103
7.8	Kann das Hausgeld gekürzt werden (hier: Verwaltervergütung)? .....	104
7.9	Muss die WEG zwingend einen Verwaltungsbeirat bestimmen? .....	105
7.10	Wie viele Personen dürfen in den Verwaltungsbeirat gewählt werden? .....	106
7.11	Was darf der Verwaltungsbeirat entscheiden? .....	108
7.12	Wann haftet der Verwaltungsbeirat? .....	108
7.13	Sonderausschüsse – ist ein Ersatz des Verwaltungsbeirats möglich? ...	110

7.14	Kann ein Mieter Verwaltungsbeirat werden? .....	111
7.15	Darf dem Verwaltungsbeirat ein Gehalt gezahlt werden? .....	112
7.16	Wer bestimmt den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats? .....	113
7.17	Können nur natürliche Personen in den Verwaltungsbeirat gewählt werden? .....	114
7.18	Wie lange ist der Verwaltungsbeirat im Amt? .....	114
7.19	Muss der Verwaltungsbeirat auch entlastet werden? .....	115
7.20	Ist der Zwangsverwalter der neue Eigentümer? .....	116
7.21	Der Ersatzzustellungsvertreter aus praktischer Sicht .....	118
<b>8</b>	<b>Eigentümerwechsel .....</b>	<b>121</b>
8.1	Der Regelfall .....	121
8.2	Der Erbfall .....	123
8.3	Die Zwangsversteigerung .....	125
8.4	Ist ein Erwerber an Beschlüsse gebunden? .....	127
8.5	Ist ein Erwerber an Vereinbarungen gebunden? .....	129
8.6	Veräußerungszustimmung – wichtige Gründe .....	131
8.7	Veräußerungszustimmung – Delegation an die Eigentümer .....	133
8.8	Veräußerungszustimmung – Zeitpunkt der Zustimmungserteilung ....	134
8.9	Eigentümerwechsel – was passiert mit der Abrechnungsspitze der Jahresabrechnung? .....	136
8.10	Eigentümerwechsel – muss eine anteilige Jahresabrechnung erstellt werden? .....	139
<b>9</b>	<b>Die Lehre von den Beschlüssen .....</b>	<b>143</b>
9.1	Die Jahrhundertentscheidung des BGH – zur Wirksamkeit von Beschlüssen .....	143
9.2	Leistungspflichten – Winterdienst .....	144
9.3	Elementare Mitgliedschaftsrechte I – Tierhaltung .....	145
9.4	Elementare Mitgliedschaftsrechte II – Stimmrechtsausschluss bei Hausgeldrückstand? .....	147
9.5	Beschlusskompetenz Umzugskostenpauschale – was ist denn das? ...	147
9.6	Der »Tod« der Öffnungsklausel und das Belastungsverbot .....	148
9.7	Ist die Abdingbarkeit von Stimmenmehrheiten möglich? .....	151
9.8	Der Umlaufbeschluss – wie praxistauglich ist er? .....	152
9.9	Woraus ergeben sich die Beschlusskompetenzen und -mehrheiten im WEGG? .....	154
9.10	Anfechtung von Beschlüssen – ein Monat sind nicht vier Wochen ....	157
9.11	Der Zweitbeschluss .....	158
9.12	Der Klassiker: Instandsetzung von Fenstern .....	160

9.13	Ist eine Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Beschluss möglich? .....	162
9.14	Spezielle Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung (Zweidrittelmehrheit) .....	165
9.15	»Geborene« und »gekorene« Ausübungsbefugnis beim Beschluss ...	166
9.16	Die Beschluss-Sammlung .....	168
<b>10</b>	<b>Die Eigentümerversammlung .....</b>	<b>171</b>
10.1	Wer lädt zur Eigentümerversammlung ein? .....	171
10.2	Ein Nichtberechtigter lädt zur Eigentümerversammlung ein – was nun? .....	172
10.3	Wer muss zur Eigentümerversammlung eingeladen werden? .....	173
10.4	Die nicht unterschriebene Einladung zur Eigentümerversammlung ....	174
10.5	Die nicht zugestellte Einladung – was nun? .....	176
10.6	Einladungsfrist: Zwei Wochen sind nicht zwei Wochen! .....	177
10.7	Ist eine außerordentliche Eigentümerversammlung kostenlos? .....	178
10.8	Die Uhrzeit der Eigentümerversammlung .....	178
10.9	Der Ort der Eigentümerversammlung .....	180
10.10	Kann die Eigentümerversammlung in der Wohnung des Verwalters stattfinden? .....	181
10.11	Darf die Eigentümerversammlung im Biergarten stattfinden? .....	182
10.12	Wer führt den Versammlungsvorsitz? .....	182
10.13	Mangelnde Beschlussfähigkeit – Wiederholungsversammlung am selben Tag? .....	183
10.14	Beschlussfähig trotz Stimmverbot? .....	184
10.15	Abstimmung: Kann eine abgegebene Stimme zurückgezogen werden? .....	186
10.16	Abstimmung: Welche Abstimmungsmethoden gibt es? .....	186
10.17	Muss das Abstimmungsergebnis rechnerisch protokolliert werden? ...	188
10.18	Enthaltungen – sind das Ja- oder Nein-Stimmen? .....	189
10.19	Störender Wohnungseigentümer – ist ein Versammlungsausschluss möglich? .....	189
10.20	Darf der Mieter an der Eigentümerversammlung teilnehmen? .....	190
10.21	Darf ein Berater bei der Eigentümerversammlung anwesend sein? ....	192
10.22	Die Tagesordnung .....	193
10.23	Die Tagesordnung – ist das Nachschieben von Tagesordnungspunkten zulässig? .....	195
10.24	Wie viele Tagesordnungspunkte muss der Verwalter aufnehmen? ....	196
10.25	Namentliche Abstimmung – aber wann? .....	197
10.26	Muss zur Eigentümerversammlung eigentlich eine schriftliche Vollmacht vorgelegt werden? .....	197
10.27	Müssen sich Ehegatten gegenseitig für die Eigentümerversammlung bevollmächtigen? .....	199

10.28	Wie viele Vollmachten darf man eigentlich vergeben? .....	200
10.29	Der Eigentümer als Vollmachtgeber und gleichzeitig Vollmacht- nehmer? .....	200
10.30	Welches Stimmrechtsprinzip gilt? .....	201
10.31	Versendung der Niederschrift – aber bis wann? .....	202
10.32	Die Niederschrift – Ergebnis- oder Verlaufsprotokoll? .....	203
10.33	Wer muss die Niederschrift unterzeichnen? .....	204
10.34	Unterschriften im Falle einer Doppelfunktion .....	205
10.35	Verwalternachweis (+ qualifizierte Protokollierklausel) .....	207
10.36	Funktionsbezeichnung in der Niederschrift .....	208
10.37	Ist auch ein Nachweis für den Vorsitzenden des Beirats notwendig? ..	209
10.38	Wann besteht ein Anspruch auf Berichtigung der Niederschrift? .....	210
10.39	Formfehler – ist eine »Heilung« möglich? .....	211
<b>11</b>	<b>Die Finanzen der WEG</b> .....	<b>213</b>
11.1	Die Kostenverteilung .....	213
11.2	Änderung des Kostenverteilerschlüssels .....	214
11.3	Änderung der Kostenverteilung bei Instandhaltung und Instandsetzung .....	218
11.4	Die Öffnungsklausel .....	221
11.5	Individuelle Pflichten über die GO .....	222
11.6	Abweichungen von der Heizkostenverordnung .....	225
11.7	Wirtschaftsplan – Kostenverteilung nach § 21 Abs. 7 WEGG .....	226
11.8	Fortgeltung des Wirtschaftsplans .....	230
11.9	Die Sonderumlage .....	232
11.10	Die Kontenführung .....	235
11.11	Die Jahresabrechnung .....	238
11.12	Der Umgang mit Abgrenzungen .....	243
11.13	Die Instandhaltungsrücklage .....	246
11.14	Der Umgang mit den Rechtsanwalts- und Verfahrenskosten .....	249
11.15	Sonderkosten und Einzelbelastung .....	251
11.16	Die bedingte Genehmigung der Jahresabrechnung .....	254
11.17	Unberechtigte Ausgaben – eine Frage der Entlastung? .....	256
11.18	Die Belegprüfung und ihre Folgen .....	258
11.19	Die Fälligkeit der Jahresabrechnung .....	261
11.20	Die Rechnungslegung .....	264
<b>12</b>	<b>Sonder- und Gemeinschaftseigentum</b> .....	<b>267</b>
12.1	Die Leitungsentscheidung .....	267
12.2	Wohnungseingangstür – Sonder- oder Gemeinschaftseigentum? .....	268
12.3	Die Heizkörperentscheidung .....	269

12.4	Fenster sind doch Sondereigentum, oder? .....	271
12.5	Balkone – Sonder- oder Gemeinschaftseigentum? .....	273
12.6	Stehen Rollläden im Sonder- oder Gemeinschaftseigentum? .....	275
<b>13</b>	<b>Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums .....</b>	<b>279</b>
13.1	Ist die Vermietung der Wohnung an Feriengäste zulässig? .....	279
13.2	Umzugskostenpauschale – was ist denn das? .....	280
13.3	Ist das Abschließen der Haustür erlaubt? .....	281
13.4	Kann das Grillen in der WEG verboten werden? .....	283
13.5	Ist eine Hausordnung in einer WEG sinnvoll? .....	285
13.6	Kann die Tierhaltung in der WEG verboten werden? .....	286
13.7	Parkplatzmangel in der WEG – was nun? .....	288
13.8	Kinderwagen im Treppenhaus .....	289
13.9	Alte Fahrräder im Keller – was tun? .....	291
13.10	Kann eine Wohnung auch gewerblich genutzt werden? .....	292
13.11	Kann ein Teileigentum als Wohnung genutzt werden? .....	295
13.12	Besondere Nutzungsvorgaben in der Gemeinschaftsordnung .....	297
<b>14</b>	<b>Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung .....</b>	<b>299</b>
14.1	Instandhaltung und Instandsetzung – Begriff und erforderliche Mehrheit .....	299
14.2	Instandhaltung und Instandsetzung – Angebote und Delegation .....	301
14.3	Instandhaltung und Instandsetzung – dringender Fall .....	305
14.4	Modernisierende Instandsetzung oder Modernisierung? .....	306
<b>15</b>	<b>Bauliche Veränderung .....</b>	<b>311</b>
15.1	Beeinträchtigungen durch eine bauliche Veränderung .....	311
15.2	Instandsetzung, Modernisierung oder doch bauliche Veränderung? ...	315
15.3	Bauliche Veränderung – Barrierefreiheit .....	319
15.4	Bauliche Veränderung – Verkündung eines Beschlusses .....	322
15.5	Bauliche Veränderung als Störung .....	325
15.6	Kosten der baulichen Veränderung .....	330
15.7	Ausbaurechte in der Gemeinschaftsordnung .....	332
<b>16</b>	<b>Nachbarrecht .....</b>	<b>335</b>
16.1	Anspruch des Nachbarn .....	335
16.2	Ansprüche der WEG gegen den Nachbarn .....	338
16.3	Nachbarrecht der Eigentümer untereinander .....	340
<b>17</b>	<b>Bauträgerrecht .....</b>	<b>343</b>
17.1	Die Abnahme – Regelungen in den Erwerberverträgen und die Folgen .	343
17.2	Die Abnahme und der Beschluss der WEG .....	348

17.3	Das System der Gewährleistungsrechte im WEGG .....	350
17.4	Die Ermächtigung des Verwalters .....	354
<b>18</b>	<b>Öffentliches Recht .....</b>	<b>359</b>
18.1	Die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen .....	359
18.2	Der Umgang mit einer Ordnungsverfügung .....	362
18.3	Der Anspruch einzelner Eigentümer .....	366
	Literaturverzeichnis .....	369
	Stichwortverzeichnis .....	371