

Inhaltsverzeichnis

1	Grußwort des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV)	15
2	Vorwort der Vonovia Immobilien Treuhand	17
3	Vorwort der Autoren	19
	Verwendete Abkürzungen	21
4	Der Verwalter	23
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
5	Die Vertretung der Wohnungseigentümergemeinschaft	65
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
6	Verkehrssicherung	89
6.1	Die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht und die Haftung	89
6.2	Kann die Verkehrssicherungspflicht übertragen werden?	91
7	Die Wohnungseigentümer und andere Beteiligte	95
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
8	Eigentümerwechsel	121
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
9	Die Lehre von den Beschlüssen	143
9.1	Die Jahrhundertscheidung 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
10	Die Eigentümersversammlung	171
10.1	Wer lädt zur Eigentümersversammlung ein?	171
10.2	Ein Nichtberechtigter lädt zur Eigentümersversammlung ein – was nun?	172
10.3	Wer muss zur Eigentümersversammlung eingeladen werden?	173
10.4	Die nicht unterschriebene Einladung zur Eigentümersversammlung	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 Eigentümersversammlung kostenlos?	178
10.8	Die Uhrzeit der Eigentümersversammlung	178
10.9	Der Ort der Eigentümersversammlung	180
10.10	Kann die Eigentümersversammlung in der Wohnung des Verwalters stattfinden?	181
10.11	Darf die Eigentümersversammlung 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 Eigentümersversammlung teilnehmen?	190
10.21	Darf ein Berater bei der Eigentümersversammlung 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 Eigentümersversammlung eigentlich eine schriftliche Vollmacht vorgelegt werden?	197
10.27	Müssen sich Ehegatten gegenseitig für die Eigentümersversammlung 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
11	Die Finanzen der WEG	213
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
12	Sonder- und Gemeinschaftseigentum	267
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
13	Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums	279
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
14	Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung	299
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
15	Bauliche Veränderung	311
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
16	Nachbarrecht	335
16.1	Anspruch des Nachbarn	335
16.2	Ansprüche der WEG gegen den Nachbarn	338
16.3	Nachbarrecht der Eigentümer untereinander	340
17	Bauträgerrecht	343
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
18	Öffentliches Recht	359
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