

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Vorwort | 15 |
| A Die Beteiligten | 17 |
| 1 Die Wohnungseigentümergemeinschaft | 19 |
| 1.1 Die Rechtsstellung der Wohnungseigentümergemeinschaft | 19 |
| 1.2 Die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümergemeinschaft | 21 |
| 1.3 Grenzen der Rechtsfähigkeit | 25 |
| 1.4 Gemeinschaftsbezogene und sonstige Rechte und Pflichten | 28 |
| 1.5 Die Haftung der Gemeinschaft | 32 |
| 2 Die Wohnungseigentümer | 33 |
| 2.1 Die Rechte der Wohnungseigentümer | 34 |
| 2.2 Die Pflichten der Wohnungseigentümer | 35 |
| 2.3 Die Haftung der Wohnungseigentümer | 37 |
| 3 Die Wohnungseigentümersammlung | 41 |
| 3.1 Die Einberufungsberechtigten | 41 |
| 3.2 Turnus der Wohnungseigentümersammlung | 44 |
| 3.3 Ort der Wohnungseigentümersammlung | 44 |
| 3.4 Zeitpunkt der Wohnungseigentümersammlung | 45 |
| 3.5 Einberufungsfrist und -form | 46 |
| 3.6 Die Teilnahmeberechtigten | 47 |
| 3.7 Die Tagesordnung | 49 |
| 3.7.1 Formulierung der Tagesordnungspunkte | 49 |
| 3.7.2 Nachträgliche Ergänzung der Einladung | 51 |
| 3.7.3 Bestimmung einzelner Tagesordnungspunkte durch Wohnungseigentümer | 51 |
| 3.8 Die Eventualeinladung | 54 |
| 3.9 Die Einlasskontrolle und Eröffnung | 55 |
| 3.10 Geschäftsordnungsfragen | 55 |
| 3.11 Der/Die Vorsitzende | 56 |
| 3.12 Beschlussfähigkeit der Wohnungseigentümersammlung | 56 |
| 3.13 Das Stimmrecht | 59 |
| 3.13.1 Das Kopf-, Objekt- und Wertprinzip | 59 |
| 3.13.2 Das Stimmrecht des werdenden Eigentümers | 61 |
| 3.13.3 Das Stimmrecht bei nachträglicher Unterteilung von Wohnungen | 62 |

| | | |
|----------|--|------------|
| 3.14 | Das Stimmrecht bei Mehrhausanlagen | 63 |
| 3.15 | Der Stimmrechtsausschluss | 64 |
| 3.16 | Die Vertretung bei der Stimmabgabe | 66 |
| 3.17 | Beschränkung der Vertretungsbefugnis | 68 |
| 3.18 | Berater und Beistände | 68 |
| 3.19 | Majorisierung durch den Mehrheitseigentümer | 70 |
| 3.20 | Die Beschlussfassung | 71 |
| 3.21 | Die Niederschrift über die Wohnungseigentümersversammlung | 73 |
| 4 | Der Verwalter | 75 |
| 4.1 | Das Verwalteramt | 75 |
| 4.2 | Die Bestellung des Verwalters durch Beschluss | 77 |
| 4.3 | Die Bestellung des Verwalters in der Teilungserklärung | 80 |
| 4.4 | Die Dauer der Bestellung | 82 |
| 4.5 | Die wiederholte Bestellung | 83 |
| 4.6 | Die Trennung von Bestellung und Verwaltervertrag | 84 |
| 4.7 | Die Form des Verwaltervertrags | 85 |
| 4.8 | Parteien und Inhalt des Verwaltervertrags | 86 |
| 4.9 | Der Abschluss des Verwaltervertrags | 88 |
| 4.10 | Die Beendigung des Verwalteramtes | 89 |
| 4.11 | Rechte und Pflichten bei Ende des Verwalteramtes | 90 |
| 4.11.1 | Rechnungslegungspflicht | 90 |
| 4.11.2 | Herausgabepflicht | 91 |
| 5 | Der Verwaltungsbeirat | 93 |
| 5.1 | Die Bestellung des Verwaltungsbeirats | 93 |
| 5.2 | Die Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats | 94 |
| 5.3 | Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats | 95 |
| 5.4 | Die Vergütung und Versicherung des Beirats | 97 |
| B | Die wohnungseigentumsrechtliche Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums | 99 |
| 6 | Grundlagen des Wohnungseigentums | 101 |
| 6.1 | Die Teilungserklärung | 101 |
| 6.2 | Die Gemeinschaftsordnung | 102 |
| 6.3 | Die Miteigentumsanteile | 103 |
| 6.4 | Die Änderung der Teilungserklärung | 104 |
| 7 | Aufgaben und Befugnisse des Verwalters | 107 |
| 7.1 | Geschäftsführungsbefugnis gegenüber der Gemeinschaft und den Wohnungseigentümern | 107 |
| 7.1.1 | Die Durchführung von Beschlüssen | 108 |

| | | |
|----------|--|-----|
| 7.1.2 | Die Durchführung und Einhaltung der Hausordnung | 109 |
| 7.1.3 | Die Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums | 110 |
| 7.1.4 | Das Recht zur Notgeschäftsführung | 111 |
| 7.1.5 | Die Befugnis zur Finanzverwaltung | 112 |
| 7.1.6 | Die Verwaltung gemeinschaftlicher Gelder | 113 |
| 7.1.7 | Die Information der Wohnungseigentümer über gerichtliche Verfahren | 114 |
| 7.2 | Aufgaben und Kompetenzen des Verwalters für die Gesamtheit der Wohnungseigentümer | 114 |
| 7.2.1 | Die Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen | 115 |
| 7.2.2 | Maßnahmen zur Fristwahrung oder Abwendung sonstiger Rechtsnachteile | 115 |
| 7.2.3 | Die Geltendmachung von Ansprüchen aufgrund von Beschlüssen | 116 |
| 7.2.4 | Honorarvereinbarung mit Rechtsanwälten | 116 |
| 7.3 | Aufgaben und Kompetenzen des Verwalters für die Gemeinschaft | 117 |
| 7.4 | Einschränkungen der Befugnisse des Verwalters | 117 |
| 7.5 | Aufgaben und Befugnisse aufgrund von Teilungserklärung und Verwaltervertrag | 118 |
| 7.5.1 | Zustimmung des Verwalters zu baulichen Veränderungen | 118 |
| 7.5.2 | Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung des Sondereigentums | 119 |
| 7.5.3 | Zustimmung des Verwalters zur Vermietung oder zur Gewerbeausübung | 120 |
| 7.6 | Führung der Beschlussammlung | 120 |
| 7.7 | Auskunftspflichten | 122 |
| 7.8 | Einsichtsrecht der Eigentümer in die Verwaltungsunterlagen | 123 |
| 7.9 | Aufbewahrung von Verwaltungsunterlagen | 124 |
| 7.10 | Die Entlastung des Verwalters | 125 |
| 7.11 | Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter | 125 |
| 8 | Gemeinschaftseigentum, Sondereigentum, Sondernutzungsrechte | 127 |
| 8.1 | Grundsätze des Gemeinschaftseigentums | 127 |
| 8.2 | Grundsätze des Sondereigentums | 128 |
| 8.3 | Konkretisierung des Sondereigentums durch Teilungserklärung und Teilungsplan | 130 |
| 8.4 | Sondernutzungsrechte | 133 |
| 8.4.1 | Entstehung und Fortgeltung von Sondernutzungsrechten | 133 |
| 8.4.2 | Umfang von Sondernutzungsrechten | 136 |
| 8.4.3 | Instandhaltung und Veräußerung der Sondernutzungsflächen | 137 |

| | | |
|-----------|--|-----|
| 9 | Zweckbestimmung und Gebrauchsregelungen für Gemeinschafts- und Sondereigentum | 139 |
| 9.1 | Zweckbestimmung und Gebrauchsregelung für das Sondereigentum .. | 139 |
| 9.2 | Zweckbestimmung und Gebrauchsregelung für das gemeinschaftliche Eigentum | 141 |
| 9.3 | Die Hausordnung | 143 |
| 10 | Beschlüsse und Vereinbarungen | 145 |
| 10.1 | Die Vereinbarung | 146 |
| 10.2 | Die Änderung von Vereinbarungen | 147 |
| 10.3 | Der Anspruch auf Änderung einer Vereinbarung | 149 |
| 10.4 | Der Mehrheitsbeschluss | 151 |
| 10.5 | Abgrenzung von Vereinbarung und Beschluss | 152 |
| 10.6 | Beschlüsse – anfechtbar oder nichtig? | 154 |
| 10.6.1 | Gesetzes- bzw. vereinbarungsändernde Beschlüsse | 155 |
| 10.6.2 | Vereinbarungs- bzw. gesetzeswidrige Mehrheitsbeschlüsse | 156 |
| 10.6.3 | Der vereinbarungsersetzende Mehrheitsbeschluss | 156 |
| 10.6.4 | Weitere nichtige Beschlüsse | 158 |
| 10.6.5 | Zweitbeschlüsse | 158 |
| 10.6.6 | Schriftliche Beschlüsse | 161 |
| 11 | Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung des Gemeinschaftseigentums | 165 |
| 11.1 | Aufgaben der Gemeinschaft und des Verwalters | 165 |
| 11.2 | Notwendige Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum | 168 |
| 11.3 | Finanzierung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen .. | 171 |
| 11.3.1 | Die Finanzierung durch eine Sonderumlage | 171 |
| 11.3.2 | Die Finanzierung aus der Instandhaltungsrücklage | 172 |
| 11.3.3 | Die Finanzierung durch die Kreditaufnahme der Gemeinschaft .. | 172 |
| 11.4 | Erstmalige ordnungsgemäße Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums | 174 |
| 11.5 | Modernisierende Instandsetzung | 175 |
| 11.6 | Die Haftung der Gemeinschaft für die Beschädigung des Sondereigentums | 176 |
| 11.7 | Kostenverteilung nach Teilungserklärung und Gesetz | 179 |
| 11.8 | Abweichende Kostenverteilung durch Mehrheitsbeschluss | 180 |
| 11.9 | Modernisierung | 183 |
| 12 | Bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums | 187 |
| 12.1 | Zulässigkeit baulicher Veränderungen des Gemeinschaftseigentums .. | 187 |
| 12.2 | Der Begriff der baulichen Veränderung | 188 |
| 12.3 | Abgrenzung zu nicht zustimmungspflichtigen Veränderungen | 189 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 12.4 | Nachteilige Veränderungen | 190 |
| 12.5 | Fallgruppen nachteiliger baulicher Veränderungen | 191 |
| 12.5.1 | Nachteilige Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes der Gesamtanlage | 191 |
| 12.5.2 | Gefährdung der Statik und der Sicherheit des Gebäudes | 192 |
| 12.5.3 | Die Möglichkeit der intensiveren Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums | 193 |
| 12.5.4 | Verursachung lästiger Immissionen | 194 |
| 12.5.5 | Geänderte Nutzung durch Baumaßnahme | 194 |
| 12.6 | Die Form der Zustimmung | 195 |
| 12.7 | Die Kostenverteilung bei baulichen Veränderungen | 196 |
| 12.8 | Der Beseitigungsanspruch | 197 |
| 13 | Die Finanzen der Wohnungseigentümergemeinschaft | 201 |
| 13.1 | Der Wirtschaftsplan | 201 |
| 13.1.1 | Aufgaben und Inhalt | 201 |
| 13.1.2 | Zeitpunkt der Erstellung und Gültigkeitsdauer | 203 |
| 13.1.3 | Der Kontenplan | 206 |
| 13.1.4 | Die Umlageschlüssel | 212 |
| 13.1.5 | Die Instandhaltungsrücklage | 215 |
| 13.1.6 | Der Beschluss über den Wirtschaftsplan | 217 |
| 13.2 | Die Jahresabrechnung | 220 |
| 13.2.1 | Die Frist zur Erstellung der Abrechnung | 220 |
| 13.2.2 | Verzug mit der Erstellung der Jahresabrechnung | 222 |
| 13.2.3 | Form und Bestandteile der Jahresabrechnung | 222 |
| 13.2.4 | Die Einnahmen-Ausgaben-Rechnung | 224 |
| 13.2.5 | Darstellung der Gesamt- und Einzelabrechnungen | 225 |
| 13.2.6 | Umlageschlüssel in der Jahresabrechnung | 227 |
| 13.2.7 | Die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage | 230 |
| 13.2.8 | Die Entwicklung der Bankkonten | 232 |
| 13.2.9 | Vermögensstatus und Saldenliste | 233 |
| 13.2.10 | Der Beschluss über die Jahresabrechnung | 234 |
| 13.2.11 | Schuldner der Hausgeldforderungen | 237 |
| 13.2.12 | Eigentümerwechsel während des Wirtschaftsjahres | 237 |
| 14 | Versicherungen für das gemeinschaftliche Eigentum | 239 |
| 15 | Die Entziehung des Wohnungseigentums | 243 |
| 15.1 | Pflichtverstöße als Grund für die Entziehung des Wohnungseigentums | 243 |
| 15.2 | Hausgeldschulden als Grund für die Entziehung des Wohnungseigentums | 244 |
| 15.3 | Formalien der Entziehung des Wohnungseigentums | 245 |

| | | |
|-----------|---|-----|
| C | Technisch-organisatorische Liegenschaftsverwaltung | 247 |
| 16 | Leistungsbereiche des Gebäudemanagements | 249 |
| 17 | Kaufmännisches Gebäudemanagement | 251 |
| 17.1 | Aufgabenbereiche des Verwalters im kaufmännischen Gebäude- management | 251 |
| 17.2 | Objektbuchhaltung | 252 |
| 17.3 | Vertragsmanagement | 253 |
| 17.4 | Grundsätze der Buchführung für die Wohnungseigentümer- gemeinschaft | 254 |
| 17.5 | Steuerliche Belange und Steuererklärungspflichten der Wohnungs- eigentümergemeinschaft | 256 |
| 17.5.1 | Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Arbeitgeber | 256 |
| 17.5.2 | Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Vermieter und Stromeinspeiser | 257 |
| 17.6 | Steuerliche Archivierungsvorschriften | 259 |
| 17.7 | Übernahme steuerlicher Pflichten durch den Verwalter | 260 |
| 17.7.1 | Hilfeleistung in Steuersachen | 260 |
| 17.7.2 | Haushaltsnahe Dienstleistungen in der Wohnungs- eigentümergemeinschaft | 262 |
| 17.8 | Umsatzbesteuerung in der Wohnungseigentümergemeinschaft | 263 |
| 17.8.1 | Steuerfreie Umsätze nach § 4 Nr. 13 UStG | 263 |
| 17.8.2 | Option zur Steuerpflicht | 265 |
| 17.8.3 | Verzicht und Rücknahme des Verzichts auf Steuerfreiheit | 268 |
| 17.9 | Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Kleinunternehmer | 268 |
| 18 | Technische Objektverwaltung | 271 |
| 18.1 | Instandhaltung nach DIN 31051 | 271 |
| 18.2 | Aufgaben des Verwalters im Rahmen der technischen Liegenschafts- verwaltung | 273 |
| 18.3 | Verkehrssicherungspflichten und Betreiberverantwortung | 275 |
| 18.3.1 | Verkehrssicherungspflichten | 275 |
| 18.3.2 | Betreiberverantwortung | 278 |
| 18.3.3 | Dokumentationen im Rahmen der Betreiberverantwortung | 279 |
| 18.4 | Haftungsfragen im Rahmen der technischen Liegenschaftsverwaltung | 280 |
| 18.4.1 | Haftungsquelle Trinkwasser | 281 |
| 18.4.2 | Haftungsquelle verjährtes Hausgeld | 282 |
| 18.5 | Haftungsfragen im Rahmen des Einsatzes von Dienstleistern und Werkunternehmern | 282 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 19 | Handwerkerleistungen und Baumaßnahmen im Gemeinschaftseigentum | 283 |
| 19.1 | Pflichtenkreis des Verwalters bei der baulichen Bewirtschaftung | 283 |
| 19.2 | Die Wohnungseigentümergemeinschaft oder die Wohnungseigentümer als Verbraucher | 285 |
| 19.3 | Das neue Werk- und Bauvertragsrecht | 286 |
| 19.3.1 | Neue Regelungen ab dem 1.1.2018 | 287 |
| 19.3.2 | Spezialregelungen für den Verbraucherbauvertrag | 294 |
| 19.3.3 | Architekten- und Ingenieurvertrag | 295 |
| 20 | Datenschutz und Datensicherung in der Wohnungseigentumsverwaltung | 299 |
| 20.1 | Durchsetzung der EU-DSGVO | 300 |
| 20.2 | Verantwortliche und Auftragsverarbeiter | 302 |
| 20.3 | Personenbezogene Daten Betroffener | 304 |
| 20.4 | Technische und organisatorische Maßnahmen für den Datenschutz | 305 |
| 20.5 | Grundsätze der Datenverarbeitung | 307 |
| 20.6 | Besondere Datenkategorien | 310 |
| 20.7 | Einwilligung des Betroffenen i.S.d. EU-DSGVO | 312 |
| 20.8 | Betroffenenrechte | 313 |
| 20.9 | Die Datenschutz-Folgenabschätzung | 315 |
| 20.10 | Datensicherheit und Privacy Impact Assessment | 317 |
| 20.11 | Beschäftigtendatenschutz | 318 |
| 20.12 | Benennung eines Datenschutzbeauftragten | 319 |
| 20.13 | Datensicherheit | 321 |
| 20.14 | Videoüberwachung | 322 |
| 20.15 | Ausblick | 323 |
| | Stichwortverzeichnis | 325 |