

Inhaltsverzeichnis

Grußwort des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV)	15
Vorwort der Vonovia Immobilien Treuhand	17
Vorwort der Autoren	19
Verwendete Abkürzungen	21
1 Der Verwalter	23
1.1 Auf der Suche nach einem neuen Verwalter	23
1.2 Die Person des Verwalters – wer darf überhaupt »verwalten«?	23
1.3 Die Qualifikation des Verwalters	24
1.4 Welche Gesetze muss der Verwalter kennen?	26
1.5 Für welchen Zeitraum kann ein Verwalter bestellt werden?	29
1.6 Vorsicht bei der Formulierung des Bestellungsbeschlusses	30
1.7 Der Verwaltervertrag: Was regelt der Vertrag?	31
1.8 Wer darf den Verwaltervertrag unterschreiben?	32
1.9 Der Verwaltervertrag: Was ist eine »AGB-Inhaltskontrolle«?	33
2 Welche Vergütungen darf der Verwalter vereinbaren?	37
2.1 Welche Zusatzgebühren sind im Verwaltervertrag erlaubt?	39
2.2 Wann ist die Verwaltervergütung fällig?	42
2.3 Zusatzgebühren: Vorsicht – Vertrag zulasten Dritter!	43
2.4 Sind Vergleichsangebote bei der Verwalterbestellung notwendig?	44
2.5 Stimmrechtsverbot bei der Verwalterbestellung	45
2.6 Stimmrechtsverbot bei der Verwalterbestellung bei Vorliegen von Vollmachten?	46
2.7 Der Versammlungsleiter bei juristischen Personen	47
2.8 Darf der Verwalter das Grundbuch einsehen?	48
2.9 Gibt es eine Pflicht zur Übersendung von Verwaltungsunterlagen?	49
2.10 Welche Auskunftspflichten treffen den Verwalter?	50
2.11 Anspruch auf Beschlussumsetzung?	50
2.12 Darf der Verwalter Provisionen vereinnahmen?	51
2.13 Wiederbestellung vergessen! Was nun?	52
2.14 Verwalterwechsel: Wer ist für die Erstellung der Jahresabrechnung zuständig?	54
2.15 Der Verwalter als Makler: Vermittlung von Mietwohnungen?	55
2.16 Der Verwalter als Makler: Verkauf und Verwalterzustimmung	56
2.17 Der Verwalter als Baufachmann?	57
2.18 Muss der Verwalter eine Fördermittelberatung (z. B. KfW) durchführen?	58

2.19	Kontoführung in der WEG (Legitimation)	59
2.20	Beschlussumsetzung	60
2.21	Kann der Verwalter seine Immobilienverwaltung verkaufen?	62
2.22	Datenschutz in der WEG – was darf der Verwalter mitteilen?	63
2.23	Hat der Verwalter einen Anspruch auf Entlastung?	64
2.24	Vernichtung von Unterlagen der WEG – darf der Verwalter das einfach?	65
2.25	Außerordentliche Abberufung – was muss der Verwalter beachten?	66
2.26	Kann der Verwalter sein Amt auch niederlegen?	68
3	Die Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft	71
3.1	Die Vertretungsmacht des Verwalters	71
3.2	Nachweis der Vollmacht	74
3.3	Kompetenzüberschreitung und Haftung des Verwalters	77
3.4	Die Abwicklung von Versicherungsschäden	80
3.5	Die Beauftragung eines Rechtsanwalts in Passivprozessen	83
3.6	Die Beauftragung eines Rechtsanwalts in Aktivprozessen und Vergütungsvereinbarung	86
3.7	Der Ersatzzustellungsvertreter aus juristischer Sicht	90
3.8	Die verwalterlose WEG	91
4	Verkehrssicherung	95
4.1	Die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht und die Haftung	95
4.2	Kann die Verkehrssicherungspflicht übertragen werden?	97
5	Die Wohnungseigentümer und andere Beteiligte	101
5.1	Der Wohnungseigentümer	101
5.2	Die Haftung des Wohnungseigentümers im Außenverhältnis	102
5.3	Notgeschäftsführung – welche Rechte hat der Eigentümer?	103
5.4	Aufopferungsanspruch für Beschädigungen am Sondereigentum	104
5.5	Wann hat der Eigentümer Anspruch auf Schadenersatz? Teil 1	106
5.6	Wann hat der Eigentümer Anspruch auf Schadenersatz? Teil 2	107
5.7	Der Anspruch des Eigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung	108
5.8	Ist eine Instandsetzung durch den Eigentümer ohne Beschluss möglich?	110
5.9	Kann das Hausgeld gekürzt werden (hier: Verwaltervergütung)?	112
5.10	Muss die WEG zwingend einen Verwaltungsbeirat bestimmen?	113
5.11	Wie viele Personen dürfen in den Verwaltungsbeirat gewählt werden?	113
5.12	Was darf der Verwaltungsbeirat entscheiden?	115
5.13	Wann haftet der Verwaltungsbeirat?	116
5.14	Sonderausschüsse – ist ein Ersatz des Verwaltungsbeirats möglich?	117
5.15	Kann ein Mieter Verwaltungsbeirat werden?	118
5.16	Darf dem Verwaltungsbeirat ein Gehalt gezahlt werden?	119
5.17	Wer bestimmt den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats?	120

5.18	Können nur natürliche Personen in den Verwaltungsbeirat gewählt werden?	121
5.19	Wie lange ist der Verwaltungsbeirat im Amt?	122
5.20	Muss der Verwaltungsbeirat auch entlastet werden?	122
5.21	Ist der Zwangsverwalter der neue Eigentümer?	123
5.22	Der Ersatzzustellungsvertreter aus praktischer Sicht	125
6	Eigentümerwechsel	129
6.1	Der Regelfall	129
6.2	Der Erbfall	131
6.3	Die Zwangsversteigerung	133
6.4	Ist ein Erwerber an Beschlüsse gebunden?	135
6.5	Ist ein Erwerber an Vereinbarungen gebunden?	137
6.6	Veräußerungszustimmung – wichtige Gründe	138
6.7	Veräußerungszustimmung – Delegation an die Eigentümer	141
6.8	Veräußerungszustimmung – Zeitpunkt der Zustimmungserteilung	142
6.9	Eigentümerwechsel – was passiert mit der Abrechnungsspitze der Jahresabrechnung?	143
6.10	Eigentümerwechsel – muss eine anteilige Jahresabrechnung erstellt werden?	147
7	Die Lehre von den Beschlüssen	149
7.1	Die Jahrhundertentscheidung des BGH – zur Wirksamkeit von Beschlüssen	149
7.2	Leistungspflichten – Winterdienst	150
7.3	Elementare Mitgliedschaftsrechte I – Tierhaltung?	152
7.4	Elementare Mitgliedschaftsrechte II – Stimmrechtsausschluss bei Hausgeldrückstand?	153
7.5	Beschlusskompetenz – Mitspracherecht des Eigentümers	154
7.6	Beschlusskompetenz Umzugskostenpauschale – was ist denn das?	155
7.7	Der »Tod« der Öffnungsklausel und das Belastungsverbot	156
7.8	Ist die Abdingbarkeit von Stimmenmehrheiten möglich?	159
7.9	Der Umlaufbeschluss – wie praxistauglich ist er?	160
7.10	Woraus ergeben sich die Beschlusskompetenzen und -mehrheiten im WEG?	162
7.11	Anfechtung von Beschlüssen – ein Monat sind nicht vier Wochen	165
7.12	Der Zweitbeschluss	166
7.13	Der Klassiker: Instandsetzung von Fenstern	168
7.14	Ist eine Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Beschluss möglich?	170
7.15	Spezielle Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung (Zweidrittelmehrheit)	173

7.16	»Geborene« und »gekorene« Ausübungsbefugnis der WEG	174
7.17	Die Beschluss-Sammlung	176
8	Die Eigentümerversammlung	179
8.1	Einladungsfrist: Zwei Wochen sind nicht zwei Wochen!	179
8.2	Wer lädt zur Eigentümerversammlung ein?	180
8.3	Ein Nichtberechtigter lädt zur Eigentümerversammlung ein – was nun?	181
8.4	Wer muss zur Eigentümerversammlung eingeladen werden?	182
8.5	Die nicht unterschriebene Einladung zur Eigentümerversammlung	183
8.6	Die nicht zugestellte Einladung – was nun?	184
8.7	Ist eine außerordentliche Eigentümerversammlung kostenlos?	185
8.8	Die Uhrzeit der Eigentümerversammlung	186
8.9	Der Ort der Eigentümerversammlung	188
8.10	Kann die Eigentümerversammlung in der Wohnung des Verwalters stattfinden?	189
8.11	Darf die Eigentümerversammlung im Biergarten stattfinden?	189
8.12	Wer führt den Sitzungsvorsitz?	190
8.13	Mangelnde Beschlussfähigkeit – Wiederholungsversammlung am selben Tag?	191
8.14	Beschlussfähig trotz Stimmverbot?	192
8.15	Abstimmung: Kann eine abgegebene Stimme zurückgezogen werden?	194
8.16	Abstimmung: Welche Abstimmungsmethoden gibt es?	194
8.17	Muss das Abstimmungsergebnis rechnerisch protokolliert werden?	196
8.18	Enthaltungen – sind das Ja- oder Nein-Stimmen?	197
8.19	Störender Wohnungseigentümer – ist ein Versammlungsausschluss möglich?	197
8.20	Darf der Mieter an der Eigentümerversammlung teilnehmen?	198
8.21	Darf ein Berater bei der Eigentümerversammlung anwesend sein?	200
8.22	Die Tagesordnung	201
8.23	Die Tagesordnung – ist das Nachschieben von Tagesordnungspunkten zulässig?	203
8.24	Wie viele Tagesordnungspunkte muss der Verwalter aufnehmen?	204
8.25	Namentliche Abstimmung – aber wann?	205
8.26	Kann sich der Eigentümer von einer beliebigen Person auf der Versammlung vertreten lassen?	206
8.27	Muss zur Eigentümerversammlung eigentlich eine schriftliche Vollmacht vorgelegt werden?	207
8.28	Müssen sich Ehegatten gegenseitig für die Eigentümerversammlung bevollmächtigen?	209
8.29	Wie viele Vollmachten darf man eigentlich vergeben?	210
8.30	Der Eigentümer als Vollmachtgeber und gleichzeitig Vollmachtnehmer?	210
8.31	Welches Stimmrechtsprinzip gilt?	211

8.32	Versendung der Niederschrift – aber bis wann?	213
8.33	Die Niederschrift – Ergebnis- oder Verlaufsprotokoll?	213
8.34	Wer muss die Niederschrift unterzeichnen?	214
8.35	Unterschriften im Falle einer Doppelfunktion	216
8.36	Verwalternachweis (+ qualifizierte Protokollierklausel)	217
8.37	Funktionsbezeichnung in der Niederschrift	218
8.38	Ist auch ein Nachweis für den Vorsitzenden des Beirats notwendig?	219
8.39	Wann besteht ein Anspruch auf Berichtigung der Niederschrift?	220
8.40	Formfehler – ist eine »Heilung« möglich?	222
9	Die Finanzen der WEG	225
9.1	Die Kostenverteilung	225
9.2	Änderung des Kostenverteilerschlüssels	226
9.3	Änderung der Kostenverteilung bei Instandhaltung und Instandsetzung	229
9.4	Die Öffnungsklausel	232
9.5	Individuelle Pflichten über die GO	234
9.6	Abweichungen von der Heizkostenverordnung	237
9.7	Wirtschaftsplan – Kostenverteilung nach § 21 Abs. 7 WEG	238
9.8	Fortgeltung des Wirtschaftsplans	241
9.9	Die Sonderumlage	244
9.10	Die Darlehensaufnahme	246
9.11	Die Kontenführung	249
9.12	Die Jahresabrechnung	252
9.13	Der Umgang mit Abgrenzungen	257
9.14	Die Instandhaltungsrücklage	259
9.15	Der Umgang mit den Rechtsanwalts- und Verfahrenskosten	263
9.16	Sonderkosten und Einzelbelastung	265
9.17	Die bedingte Genehmigung der Jahresabrechnung	268
9.18	Unberechtigte Ausgaben – eine Frage der Entlastung?	269
9.19	Die Belegprüfung und ihre Folgen	271
9.20	Die Fälligkeit der Jahresabrechnung	274
9.21	Die Rechnungslegung	277
10	Sonder- und Gemeinschaftseigentum	281
10.1	Die Leitungsentscheidung	281
10.2	Wohnungseingangstür – Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?	282
10.3	Die Heizkörperentscheidung	283
10.4	Fenster sind doch Sondereigentum, oder?	285
10.5	Balkone – Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?	287
10.6	Stehen Rollläden im Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?	289

11	Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums	293
11.1	Ist die Vermietung der Wohnung an Feriengäste zulässig?	293
11.2	Umzugskostenpauschale – was ist denn das?	294
11.3	Ist das Abschießen der Haustür erlaubt?	295
11.4	Kann das Grillen in der WEG verboten werden?	297
11.5	Ist eine Hausordnung in einer WEG sinnvoll?	299
11.6	Kann die Tierhaltung in der WEG verboten werden?	300
11.7	Parkplatzmangel in der WEG – was nun?	302
11.8	Kinderwagen im Treppenhaus	304
11.9	Alte Fahrräder im Keller – was tun?	305
11.10	Kann eine Wohnung auch gewerblich genutzt werden?	306
11.11	Kann ein Teileigentum als Wohnung genutzt werden?	309
11.12	Besondere Nutzungsvorgaben in der Gemeinschaftsordnung	311
12	Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung	313
12.1	Instandhaltung und Instandsetzung – Begriff und erforderliche Mehrheit	313
12.2	Instandhaltung und Instandsetzung – Angebote und Delegation	315
12.3	Instandhaltung und Instandsetzung – dringender Fall	320
12.4	Modernisierende Instandsetzung oder Modernisierung?	321
13	Bauliche Veränderung	325
13.1	Beeinträchtigungen durch eine bauliche Veränderung	325
13.2	Instandsetzung, Modernisierung oder doch bauliche Veränderung?	329
13.3	Bauliche Veränderung – Barrierefreiheit	332
13.4	Bauliche Veränderung – Verkündung eines Beschlusses	335
13.5	Bauliche Veränderung als Störung	338
13.6	Kosten der baulichen Veränderung	342
13.7	Ausbaurechte in der Gemeinschaftsordnung	345
14	Nachbarrecht	349
14.1	Anspruch des Nachbarn	349
14.2	Ansprüche der WEG gegen den Nachbarn	352
14.3	Nachbarrecht der Eigentümer untereinander	353
15	Bauträgerrecht	355
15.1	Die Abnahme – Regelungen in den Erwerbverträgen und die Folgen	355
15.2	Die Abnahme und der Beschluss der WEG	360
15.3	Das System der Gewährleistungsrechte im WEG	362
15.4	Die Ermächtigung des Verwalters	366

16	Öffentliches Recht	371
16.1	Die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen	371
16.2	Der Umgang mit einer Ordnungsverfügung	374
16.3	Der Anspruch einzelner Eigentümer	377
17	Die WEG-Reform (Referentenentwurf v. 13.1.2020)	381
17.1	Motivation der Gesetzgebung	381
17.2	Ziele der Reform	382
17.3	Entstehung der WEG	382
17.4	Rechts- und Prozessfähigkeit	383
17.5	Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	384
17.6	Vertretung der Gemeinschaft	385
17.7	Verteilung der Kosten	388
17.8	Die Bauliche Veränderung und deren Kosten (§§ 20–21 WEG-E)	389
17.9	Wirtschaftliche Verwaltung (§ 28 WEG-E)	391
17.10	Eigentümerversammlung (§§ 23–25 WEG-E)	392
17.11	Pflichten Dritter	393
17.12	Sachenrecht	394
17.13	Verfahrensrecht	394
	Literaturverzeichnis	397
	Stichwortverzeichnis	399