

Inhaltsverzeichnis

Grußwort 13

Grußwort 15

Vorwort zur 10. Auflage 17

Die Autoren 19

1 Die WEG-Verwaltung in ihrer geschichtlichen Entwicklung 21
von Michael von Hauff

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 25

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 35

2 Einführung in die Verwaltungsgrundlagen 37
von Michael von Hauff

2.1 Was bedeutet »Verwaltung von Wohnungseigentum«? 37

2.2 Aufgabenbereiche der WEG-Verwaltung 37

2.3 Gesetzliche und vertragliche Aufgaben 41

2.4 Kaufmännische Anforderungen 42

2.5 Umweltbewusstsein in der WEG-Verwaltung 43

2.6 Hilfe durch EDV 43

2.7 Strategie und Psychologie im Verwaltungsberuf 44

2.8 Bautechnik, Sanierung und Reparatur 44

2.9 Instandhaltung 45

2.10 Haftung und Versicherungen 45

2.11 Rundfunk-, Fernseh- und Multimediasversorgung von Wohnungen 46

3 Die gesetzlichen Grundlagen des Wohnungseigentums 47
von Hanno Musielack

3.1 Das Wohnungseigentumsgesetz als Grundlage des Eigentümer- und Verwalterhandelns . 47

3.1.1 Der wesentliche rechtliche Unterschied zwischen BGB-Gemeinschaft
und Wohnungseigentümergeinschaft 48

3.1.2 Die WEG als teilrechtsfähiger Verband 48

3.2	Begriffsbestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes	51
3.3	Begründungsformen des Wohnungseigentums	52
3.3.1	Begründung durch Vertrag – Teilungsvereinbarung	52
3.3.2	Begründung durch Teilung – Teilungserklärung	53
3.3.3	Annex: die Abgeschlossenheitsbescheinigung	53
3.4	Erscheinungsform des Wohnungseigentums	54
3.4.1	Sondereigentum (Wohnungs- und Teileigentum)	54
3.4.2	Gemeinschaftseigentum	55
3.4.3	Sondernutzungsrechte – Wesen und praktische Relevanz	56
3.4.4	Abgrenzungsprobleme zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum/ Sondernutzungsrechten	58
3.5	Beschränkungen bei der Veräußerung von Wohnungseigentum	61
3.5.1	Veräußerungsfälle des Wohnungseigentumsgesetzes	61
3.5.2	Das Zustimmungserfordernis – Verwalterzustimmung	61
3.6	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	62
3.6.1	Grundsätze	62
3.6.2	Recht zum Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums	63
3.6.3	Pflicht zur Einhaltung der gebotenen Schranken – Grenzen des Gebrauchs	63
3.6.4	Fallbeispiele	64
3.6.5	Ordnungsgemäßer Gebrauch und bauliche Veränderung	65
3.6.6	Modernisierungsmaßnahmen	69
3.6.7	Annex: der Verwalter als Wächter der Hausordnung	71
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	78
3.7.5	Bildung der Erhaltungsrücklage	82
3.7.6	Sonderumlage	83
3.8	Verwaltung des Eigentums	83
3.8.1	Verwaltung durch die Wohnungseigentümer selbst	83
3.8.2	Verwaltung durch den bestellten Verwalter	83
3.9	Eigentümerversammlung	87
3.9.1	Ordnungsgemäße Einberufung – Form, Inhalt und Fristen	87
3.9.2	Durchführung der Versammlung/Versammlungsleitung	89
3.9.3	Beschlussfassung und Beschlusszuständigkeit der Gemeinschaft	90
3.9.4	Ergebnis der Versammlung – Versammlungsprotokoll	92
3.10	Verwaltungsbeirat – Aufgaben und Befugnisse	94
3.11	Verfahrensfragen	94

3.11.1	Allgemeines	94
3.11.2	Die Verwalterstellung im gerichtlichen Verfahren	95
3.11.3	Beschlussanfechtung	95
4	Der WEG-Verwalter als Kaufmann	97
	<i>von Michael von Hauff</i>	
4.1	Betriebswirtschaftliche Grundlagen	97
4.1.1	Die Organisation des Verwaltungsbetriebs	97
4.1.2	Kalkulation des Verwaltungsbetriebs	98
4.1.3	Kalkulation der einzelnen WEG	102
4.1.4	Die Organisation der Ablage	109
4.2	Das Treuhandrechnungswesen des WEG-Verwalters	113
4.2.1	Die laufende Treuhandbuchhaltung	113
4.2.2	Trennung zwischen WEG- und Mietverwaltung	133
4.3	Immer noch ein Thema: Die periodengerechte Jahresabrechnung	135
	<i>von Dipl.-Kfm. Mag. Dr. Olaf Giese</i>	
4.4	Die Jahresendabrechnung	137
4.4.1	Vorbereitung	137
4.4.2	Inhalt	141
4.4.3	Formvorschriften	142
4.4.4	Gliederung der Gesamtausgaben	142
4.4.5	Die einzelnen Positionen der Jahresabrechnung	144
4.4.6	Die Vermögensübersicht	145
4.4.7	Exkurs: Warum steht die Instandhaltungsrücklage auf der Seite der Verbindlichkeiten?	145
4.5	Prüfung der Jahresabrechnung durch den Verwaltungsbeirat	146
4.5.1	Prüfungsunterlagen für den Verwaltungsbeirat	147
4.5.2	Belegprüfung beim Verwalter	149
4.5.3	Prüfungsgespräch und Abschluss	150
4.5.4	Prüfungsbestätigung – Musterformular	151
4.6	Die Jahreseinzelnabrechnung	152
4.6.1	Die Verteilung der Kosten in der Einzelabrechnung	152
4.6.2	Die Jahreseinzelnabrechnung bei Eigentümerwechsel	153
4.7	Der Wirtschaftsplan	155
4.7.1	Verpflichtung zur Aufstellung eines Wirtschaftsplans	156
4.7.2	Inhalt des Wirtschaftsplans	156
4.7.3	Beschlussfassung, Rechtswirksamkeit und Zahlungspflicht	157
4.7.4	Zeitpunkt der Aufstellung	157
4.8	Die Personalbuchhaltung der WEG	158
4.9	Das Mahnwesen der WEG	159

4.9.1	Die Organisation des Mahnwesens	160
4.9.2	Beitreibung, Mahnverfahren und Zwangsvollstreckung in der Praxis	160
4.9.3	Entziehung	163
4.10	Die Einzel- und Gesamtabrechnung im Hinblick auf die verursachergerechte Verteilung der Heizkosten	163
	<i>von Martin von Hauff</i>	
5	Die haushaltsnahen Dienstleistungen (§ 35a EStG) als Problemfeld	167
	<i>von Michael von Hauff</i>	
6	Vom Mietshaus zur Eigentümergemeinschaft	185
	<i>von Michael von Hauff</i>	
6.1	Welche Schritte muss der Teilende durchführen, bevor die erste Wohnung verkauft werden kann?	185
6.1.1	Beispiel aus der Praxis: Übergang vom Mietshaus zur Eigentümergemeinschaft .	186
6.1.2	Anforderungen an den Verwalter	191
6.2	Trennung von Miet- und WEG-Verwaltung	192
6.2.1	Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und notarielle Urkunden	193
6.2.2	Schaffen der neuen Grundbuchblätter	197
6.2.3	Einreichen der Pläne beim zuständigen Bauordnungsamt und deren Genehmigung in baurechtlicher Hinsicht	197
6.2.4	Erstellen von Verkaufsunterlagen und Verkauf	197
6.2.5	Die erste Eigentümerversammlung	197
6.2.6	Entwicklung der Organe der neu geschaffenen WEG	198
7	GEG – Wärme und Kühlung in der Gebäudeverwaltung	201
	<i>von Anat Wand</i>	
7.1	Einleitung	201
7.2	Rechtsquelle	202
7.3	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG)	204
7.3.1	Gebäudeeffizienz § 46 ff. GEG	204
7.3.2	Heizungstausch	206
7.3.3	Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen gemäß § 72 GEG	212
7.3.4	Beratungspflicht	212
7.3.5	Härtefallregelung	212
7.4	Betrieb von Heizanlage und Wärmepumpen	213
7.4.1	§ 60a Prüfung und Optimierung von Wärmepumpen	213
7.4.2	Prüfung und Optimierung von Heizanlagen	215
7.5	Relevante Prozesse der GdWE – Verwaltung	215
7.5.1	Prozess »Heizungstausch« gemäß § 71 ff. GEG	216
7.6	Sonderprozess der GdWE – Verwaltung Dezentrale Heizanlage	221

7.6.1	Informationsbeschaffungspflicht gemäß § 71n	222
7.6.2	Fristen	232
8	Den gebündelten Willen der Eigentümergemeinschaften organisieren	235
	<i>von Michael von Hauff</i>	
8.1	Das WEG-Organigramm	235
8.2	Die Eigentümerversammlung	236
8.2.1	Vorbereitung einer Eigentümerversammlung	236
8.2.2	Durchführung der Eigentümerversammlung	242
8.2.3	Nachbereitung	264
8.3	Der Verwaltungsbeirat	264
8.4	Hausmeister und Reinigungskräfte	267
8.4.1	Suche von geeigneten Hausmeisterkräften	269
8.4.2	Fortbildung der Hausmeister	281
8.4.3	Das hausmeisterliche Umfeld/Hilfsmittel	282
8.4.4	Einweisung von Hausmeister und Reinigungskräften	282
8.4.5	Die Kündigung	282
8.5	Die Hausordnung	283
8.6	Die Bedeutung des »VIP«	285
8.7	Der soziale Rahmen	285
8.7.1	Sommerfest der Bewohnergemeinschaft	285
8.7.2	Soziale Fürsorge	285
8.8	Anhang: Organisations- und Formulierungshilfen	286
9	Der »alltägliche Wahnsinn« im Leben eines Verwalters	291
	<i>von Michael von Hauff</i>	
9.1	Das Problem	291
9.2	Vorgehensweise beim Umgang mit dem »alltäglichen Wahnsinn«	291
10	Der WEG-Verwalter als Krisenmanager	309
	<i>von Dr. Tobias Angert</i>	
10.1	Präventive Krisenvorsorge als Bestandteil professioneller WEG-Verwaltung	310
10.1.1	Ziel der präventiven Krisenvorsorge	310
10.1.2	Wichtige Elemente einer soliden Krisenvorsorge	310
10.2	Der WEG-Verwalter im Krisenmanagement	312
10.2.1	Informationsmanagement	313
10.2.2	Infrastrukturmanagement	313
10.2.3	Sicherung der digitalen Infrastruktur	313
10.2.4	Koordination von Reparaturarbeiten	314
10.2.5	Dokumentation und Versicherungsansprüche	315
10.2.6	Psychosoziale Unterstützung	315
10.3	Krisenarten und deren Auswirkungen auf die WEG-Verwaltung	315

10.3.1	Hochwasser und Überschwemmungen	315
10.3.2	Stürme und extreme Wetterereignisse	315
10.3.3	Stromausfälle und Blackouts	315
10.3.4	Folgen eines Blackouts	316
10.4	Vergütung des erhöhten Arbeitsaufwands	316
10.5	Die Bedeutung von Checklisten für das Krisenmanagement	317
10.6	Fazit: Proaktive Vorbereitung als Erfolgsfaktor	317
10.7	Weitere Informationen zum Thema Katastrophenvorsorge	318
11	Die Bedeutung von Checklisten im Krisenmanagement	321
	<i>von Dr. Tobias Angert</i>	
11.1	Checkliste 1: Vor der Krise	322
11.1.1	Dokumentation und Notfallplan	323
11.1.2	Prüfung der Infrastruktur	323
11.1.3	Evakuierungs- und Schutzmaßnahmen	324
11.1.4	Schulung und Sensibilisierung	325
11.2	Checkliste 2: Während der Krise	325
11.2.1	Sofortige Reaktion (erste 24 Stunden)	326
11.2.2	Kurzfristige Maßnahmen (1 bis 3 Tage nach Eintritt der Krise)	327
11.3	Checkliste 3: Nach der Krise	327
11.3.1	Sofortige Nachbereitung (1 bis 3 Tage nach Ende der Krise)	328
11.3.2	Mittelfristige Maßnahmen (3 Tage bis 1 Monat nach Ende der Krise)	329
11.3.3	Langfristige Stabilisierung (1 bis 12 Monate nach Ende der Krise)	330
11.3.4	Langfristige Nachbereitung und Auswertung (1 Jahr nach der Krise)	332
12	Das muss der Verwalter über Bautechnik wissen	335
	<i>von Otto Mathar</i>	
12.1	Die technische Übernahme einer »neuen« Gemeinschaft	335
12.1.1	Soll-Ist-Vergleich	335
12.1.2	Langfristige Planungs-unterlagen	337
12.1.3	Exkurs: Der Unterschied zwischen Ausschreibung und Handwerkerangebot in technischer und rechtlicher Hinsicht	337
12.2	Basis und Grenzen der Verpflichtung des WEG-Verwalters in bautechnischer Hinsicht	339
12.2.1	Planung	340
12.2.2	Vorbereitung	342
12.2.3	Die zur Durchführung erforderlichen Beschlüsse	343
12.2.4	Ausführung	343
12.3	Die technischen Gewerke und was der Verwalter darüber wissen sollte	344
12.3.1	Dach	344
12.3.2	Fassade	348
12.3.3	Fenster	350
12.3.4	Heizung	353

12.3.5	Beton am Bau	355
12.3.6	Balkone, Terrassen, Loggien	357
12.3.7	Die Installation	362
12.3.8	Antennen und Kabelanschluss	362
12.3.9	Klingel- und Sprechanlagen	363
12.3.10	Tiefgarage	363
12.3.11	Aufzüge	364
12.3.12	Der Garten und die Außenanlagen	365
12.3.13	Besondere Gewerke	365
12.3.14	Bauphysik	366
12.3.15	Fassadenbegrünung	370
12.3.16	Zusammenfassung	371
12.4	Fachbegriffe der Bautechnik	372
13	IIRP – Individuelle Instandhaltungsrücklagenplanung	373
	<i>von Martin von Hauff</i>	
14	Diese Versicherungen sollte der Verwalter kennen	377
	<i>von Alrun-Magenta Theske</i>	
14.1	Einleitung	377
14.2	Komplexität der Versicherungsbereiche	377
14.3	Beispiele für vernetzte Verantwortlichkeiten bei Schadensfällen	378
14.4	Überblick über Versicherungen	387
14.5	Abschluss und Kündigung eines Versicherungsvertrags – Aufgaben des Verwalters	389
	14.5.1 Abschluss von Versicherungsverträgen	390
	14.5.2 Kündigung von Versicherungsverträgen	391
14.6	Der Versicherungsfall	396
	14.6.1 Leistungspflicht des Versicherers und Pflichten des Versicherungsnehmers	396
	14.6.2 Versicherungsleistungen	398
14.7	Sachversicherungen	400
	14.7.1 Gebäudeversicherung	400
	14.7.2 Versicherter Mietausfall	404
	14.7.3 Glasversicherung	418
	14.7.4 Sonstiges	419
	14.7.5 Vertragssanierung	419
	14.7.6 Technische Versicherung	420
14.8	Haftpflichtversicherungen	427
	14.8.1 Rechtliche Grundlagen	427
	14.8.2 Funktion der Haftpflichtversicherung	431
	14.8.3 Versicherte Schäden	433
	14.8.4 Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung	433
	14.8.5 Gewässerschadenhaftpflichtversicherung	436

14.8.6	Haftpflichtversicherungen für den WEG-Verwalter	440
14.8.7	Abwicklung des Versicherungsfalls in der Haftpflichtversicherung	444
14.9	Informationsquellen	445
15	Der Verwalter im Multimedia-Zeitalter	447
	<i>von Dietmar Schickel</i>	
15.1	Medienversorgung und Glasfasernetze – neue Herausforderungen für Eigentümer und Verwalter	447
15.2	Immer noch die Nummer 1: Fernsehversorgung	449
15.3	Freie Fahrt auf den Datenautobahnen	450
15.4	Internet und Hausverteilanlagen	451
15.5	Wie das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) den Glasfaserausbau beschleunigt	453
15.6	Die Zukunft heißt Glasfaser	455
15.7	Wissenswertes: 5G LoRaWAN NB-IoT	456
	Glossar	459
	Abkürzungsverzeichnis	465
	Stichwortverzeichnis	467