

Inhaltsverzeichnis

Einführung		
		Seite
	Vorwort	41
	Einführung	43
1	Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter	45
1.1	Grundsätze	45
1.2	Begriff des zertifizierten Verwalters	46
1.3	Übergangsvorschrift (§ 48 Abs. 4 Satz 2 WEG)	47
1.4	Keine Berufszulassungsregelung	47
1.5	Befreiung von der Prüfungspflicht (§ 7 ZertVerwV)	47
1.5.1	Befähigung zum Richteramt	48
1.5.2	Abgeschlossene Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau/zum Immobilienkaufmann	48
1.5.3	Anerkannter Abschluss Geprüfter Immobilienfachwirt/Geprüfte Immobilienfachwirtin	48
1.5.4	Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt	48
1.5.5	Bezeichnung: Zertifizierter Verwalter (§ 7 Satz 2 ZertVerwV)	49
1.5.6	Kontrolle der Bezeichnungsführung	49
1.5.7	Beschäftigte	49
1.6	Juristische Personen und Personengesellschaften (§ 8 ZertVerwV)	50
1.6.1	Überblick	50
1.6.2	Unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut .	50
1.6.3	Ausschließlich Leitungsaufgaben	51
1.6.4	Daumenregel	52
1.7	Kosten	52
1.8	Vorbereitungskurse	52
1.9	Dauer der Zertifizierung/Wiederholung	52
1.10	Nachweis der Zertifizierung	53
1.11	DIHK-Rahmenplan	53
1.12	Weiterbildungspflicht	53
1.13	Zertifizierung von Mitarbeitenden	54
1.14	Auskunft	54
1.15	Änderungspläne	54
2	Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung	55
2.1	Gegenstand der Prüfung (§ 1 ZertVerwV)	55
2.2	Die einzelnen Inhalte	55
2.3	Zuständige Stelle (§ 2 Abs. 1 ZertVerwV)	55
2.4	Prüfungsausschuss (§ 2 Abs. 2, 3 ZertVerwV)	56
2.5	Durchführung der Prüfung (§§ 3, 4, 6 ZertVerwV)	56
2.5.1	Überblick (§ 3 Abs. 1 ZertVerwV)	56
2.5.2	Schriftliche Prüfung (§ 3 Abs. 2 ZertVerwV)	56
2.5.3	Mündliche Prüfung (§ 3 Abs. 3 ZertVerwV)	57

2.5.4	Nichtöffentlichkeit der Prüfung (§ 4 ZertVerwV)	57
2.5.5	Weitere Einzelheiten des Prüfungsverfahrens (§ 6 ZertVerwV)	57
2.6	Bewertung der Prüfung (§ 5 ZertVerwV)	58
2.6.1	Überblick	58
2.6.2	Bestandene Prüfung	58
2.6.2.1	Schriftlicher Teil der Prüfung	58
2.6.2.2	Mündlicher Teil der Prüfung	58
2.7	Wiederholung der Prüfung (§ 6 ZertVerwV)	59
2.8	Prüfungsbescheinigung (§ 6 ZertVerwV)	59
2.9	Prüfungsanfechtung	59

A Grundlagen der Immobilienwirtschaft

	Seite
A Grundlagen der Immobilienwirtschaft	61
A.I Gebäudepläne, Bauzeichnungen und Baubeschreibungen	63
1 Einführung	63
2 Allgemeines	65
3 Bauvorlagen mit Bedeutung für die Objektbewirtschaftung	67
3.1 Lageplan	67
3.2 Liegenschaftskataster	68
3.3 Aufteilungsplan	69
3.4 Brandschutznachweis	69
3.5 Baubeschreibung	72
4 Baubeschreibung mit Bedeutung für die Objektbewirtschaftung	74
5 Bedeutung für das Sonder- und Gemeinschaftseigentum	75
A.II Relevante Versicherungsarten im Immobilienbereich	77
1 Allgemeines	77
1.1 Versicherungsarten	77
1.2 Pflichten des Wohnungseigentumsverwalters	77
1.3 Versicherungsvertrag	78
1.3.1 Grundsätze	78
1.3.2 Abschluss des Versicherungsvertrags	79
1.3.3 Vereinbarung eines Selbstbehalts	80
2 Objektversicherungen	80
2.1 Wohngebäudeversicherung inkl. Elementarschäden und Leitungswasserversicherungen	82
2.1.1 Wohngebäudeversicherung	84
2.1.2 Besonderheiten bei Wohnungseigentümergeinschaften	87
2.1.3 Wohngebäudeversicherung inklusive Elementarschäden	87
2.1.4 Wohngebäudeversicherung inklusive Leitungswasserversicherung	90
2.2 Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht	92
2.3 Haftpflicht für Betreiber von Photovoltaikanlagen	94

2.4	Glasversicherung	95
2.5	Gewässerschadenhaftpflicht	96
2.6	Vermögensschadenhaftpflicht für Beiräte	96
3	Betriebliche Versicherungen	97
3.1	Vermögensschadenhaftpflicht	97
3.2	Betriebshaftpflicht	98
3.3	Rechtsschutz/Strafrechtsschutz	99
3.4	Vertrauensschaden	99
3.5	Absicherung von Cyberrisiken	100
3.6	Relevanz von Versicherungen der Nutzer	101
4	Weitere notwendige Versicherungen	101
4.1	Hausratversicherung	101
4.2	Unfallversicherung	102
5	Abwicklung von Versicherungsschäden der WEG	103
5.1	Pflichten des Wohnungseigentumsverwalters	103
5.2	Schäden im Sondereigentum	104
5.3	Entschädigungszahlungen der Versicherung	105
5.4	Verrechnung eines Selbstbehalts	105
A.III	Umwelt- und Energiethemen im Immobilienbereich	107
1	Grundsätze	107
2	Klimaschutzprogramm 2030	107
3	Treibhausproblematik	108
4	GEG	108
5	GEIG	109
6	Gebäuderessourcenpass	110

B

Rechtliche Grundlagen

		Seite
B	Rechtliche Grundlagen	111
B.I	Wohnungseigentumsgesetz	113
1	Begründung von Wohnungs- und Teileigentum	113
1.1	Teilungsvertrag: Vertragliche Einräumung (§ 3 WEG)	113
1.1.1	Begriffe	114
1.1.1.1	Grundstück	114
1.1.1.2	Gebäude	114
1.1.1.3	Wohnung	114
1.1.1.4	Miteigentum	115
1.1.2	Inhalt des Teilungsvertrags	115
1.1.2.1	Bestimmung und Zuordnung der Miteigentumsanteile	115
1.1.2.2	Gegenstand des Sondereigentums	116

1.1.2.3	Einigung über die Einräumung von Sondereigentum	117
1.1.2.4	Zweckbestimmung	117
1.1.2.5	Gemeinschaftsordnung	117
1.1.3	Teilungsvertrag und Grundbuch	118
1.1.3.1	Allgemeines	118
1.1.3.2	Form	118
1.1.3.3	Zustimmung von Dritten	119
1.2	Teilungserklärung: Einseitige Einräumung (§ 8 WEG)	119
1.2.1	Allgemeines	119
1.2.1.1	Grundstückseigentümer	119
1.2.1.2	Rechtsnatur der Teilungserklärung	120
1.2.2	Inhalt der Teilungserklärung	120
1.2.2.1	Bestimmung und Zuordnung der Miteigentumsanteile	121
1.2.2.2	Gegenstand des Sondereigentums	121
1.2.2.3	Benutzungs-/Zweckbestimmung	121
1.2.2.4	Gemeinschaftsordnung	122
1.2.3	Form der Teilungserklärung	122
1.2.4	Teilungserklärung und Grundbuch	122
1.2.4.1	Allgemeines	122
1.2.4.2	Eintragungsbewilligung und Anlagen	122
1.2.4.3	Form	123
1.2.4.4	Zustimmungen nach öffentlichem Recht	123
1.2.4.5	Zustimmungen nach Privatrecht	124
1.3	Der Wohnungseigentümer und der werdende Wohnungseigentümer	125
1.3.1	Wohnungseigentümer	125
1.3.2	Werdender Wohnungseigentümer	125
1.4	Entwicklung/Bedeutung des Wohnungseigentums	126
1.4.1	Ursprung	126
1.4.2	Die WEG-Reform 1973	127
1.4.3	Die WEG-Reform 2007	127
1.4.4	Die WEG-Reform 2020	127
1.4.5	Die heutige Bedeutung	128
2	Teilungserklärung, Aufteilungsplan und Gemeinschaftsordnung	129
2.1	Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung: Abgrenzung	129
2.2	Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung	129
2.2.1	Aufteilungsplan (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG)	129
2.2.2	Abgeschlossenheitsbescheinigung (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG)	131
2.3	Berechnung/Bedeutung der Miteigentumsanteile	131
2.3.1	Begriff des Miteigentumsanteils	131
2.3.2	Berechnung	132
2.3.3	Bedeutung	132
2.3.4	Praxis	133
2.4	Zuordnung/Zweckbestimmung von Sonder-/Gemeinschaftseigentum	133
2.4.1	Zuordnung des gemeinschaftlichen und des Sondereigentums	133
2.4.1.1	Bedeutung	133
2.4.1.2	Gestaltungsmöglichkeiten	134
2.4.1.3	Sondereigentumsfähigkeit	135

2.4.2	Zweckbestimmungen	135
2.4.2.1	Zweckbestimmungen im weiteren Sinne	136
2.4.2.2	Zweckbestimmungen im engeren Sinne	136
2.5	Sondernutzungsrechte (Sondernutzungsrechtsvereinbarungen)	137
2.5.1	Überblick	137
2.5.2	Unterscheidung zum Gebrauchsrecht	138
2.5.3	Begründung eines Sondernutzungsrechts	139
2.5.3.1	Zuweisung durch teilenden Eigentümer	139
2.5.3.2	Nachträgliche Zuweisung durch Miteigentümer	140
2.5.4	Verdinglichte und schuldrechtliche Sondernutzungsrechtsvereinbarungen	140
2.5.5	Inhalt einer Sondernutzungsrechtsvereinbarung	142
2.5.5.1	Überblick	142
2.5.5.2	Rechte	142
2.5.5.3	Pflichten	144
2.5.6	Möglicher Gegenstand einer Sondernutzungsrechtsvereinbarung	144
2.5.7	Aus einer Sondernutzungsrechtsvereinbarung Berechtigter	145
2.5.8	Änderung einer Sondernutzungsrechtsvereinbarung	145
2.5.9	Zwangsvollstreckung in eine Sondernutzungsrechtsvereinbarung	146
2.5.10	Rechte der anderen Wohnungseigentümer	146
2.6	Änderung/Ergänzung von Einräumungsvertrag/Teilungserklärung	147
2.6.1	Überblick	147
2.6.2	Teilungserklärung	147
2.6.3	Teilungsvertrag	149
2.6.4	Umwandlung von gemeinschaftlichem in Sondereigentum (oder umgekehrt)	149
2.6.4.1	Überblick	149
2.6.4.2	Grundbuchamt	149
2.6.5	Veränderung von Miteigentumsanteilen	150
2.6.6	Unterteilung eines Wohnungseigentums	151
2.6.7	Vereinigung von Wohnungseigentum	152
2.6.8	Neuzuteilung von Sondereigentum	153
2.6.9	Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum (oder umgekehrt)	154
2.7	Begriff/Bedeutung/Zustandekommen von Vereinbarungen	155
2.7.1	Überblick	155
2.7.2	Schranken	155
2.8	Inhalt/Gegenstand von Vereinbarungen/ Gemeinschaftsordnung	156
2.9	Änderung/Ergänzung von Vereinbarungen/ Gemeinschaftsordnungen	156
2.9.1	Änderung/Ergänzung einer Vereinbarung	156
2.9.2	Beschlüsse aufgrund einer Öffnungsklausel	157
2.9.3	Zwang zu Änderung/Anpassung einer Vereinbarung	157
2.9.3.1	Überblick	157
2.9.3.2	Voraussetzungen	157
2.10	Nichtige Klauseln in Gemeinschaftsordnungen	158

3	Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	159
3.1	Überblick	159
3.2	Rechtsform	159
3.2.1	Einzelheiten	159
3.2.2	Rechtsfähigkeit	160
3.2.3	Immobilienvermögen	160
3.2.4	Verbraucherin	160
3.3	Entstehung	160
3.4	Willensbildung der Gemeinschaft	160
3.5	Auflösung der Gemeinschaft	161
3.6	Vertretung	161
3.6.1	Verwalter	161
3.6.1.1	Allgemeines	161
3.6.1.2	Grundstückskaufvertrag	161
3.6.1.3	Darlehensvertrag	162
3.6.1.4	Insichgeschäft	162
3.6.1.5	Rechtsmissbrauch	162
3.6.2	Wohnungseigentümer	163
3.6.3	Vertretung gegenüber Verwalter	163
3.6.3.1	Überblick	163
3.6.3.2	Vorsitzender des Verwaltungsbeirats	164
3.6.3.3	Wohnungseigentümer	164
3.7	Schuld der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Haftung der Wohnungseigentümer	164
4	Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	165
4.1	Veräußerungsbeschränkungen	165
4.1.1	Zustimmungserfordernis	165
4.1.1.1	Überblick	165
4.1.1.2	Begriff der Veräußerung	165
4.1.1.3	Zustimmungserklärung	165
4.1.1.4	Zustimmungsberechtigter	166
4.1.1.5	Prüfungsverfahren	166
4.1.1.6	Schadensersatz	167
4.1.1.7	Klage auf Zustimmung	168
4.1.2	Versagung der Zustimmung	168
4.1.3	Wirkung von Veräußerungsbeschränkungen	168
4.1.4	Eintragung ins Grundbuch	169
4.1.5	Löschungen	169
4.2	Nießbrauch	169
4.2.1	Überblick	169
4.2.2	Rechte und Pflichten des Nießbrauchers	169
4.2.3	Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers	170
4.3	Entziehung des Wohnungseigentums (Veräußerungsverlangen)	170
4.3.1	Überblick	170
4.3.2	Voraussetzungen	170
4.3.2.1	Verstöße gegen die Pflichten aus § 14 Abs. 1, Abs. 2 WEG	171

4.3.2.2	Generalklausel	171
4.3.2.3	Abmahnung	172
4.3.3	Verfahren	174
5	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	175
5.1	Gebrauchs-/Nutzungsrechte	175
5.1.1	Gebrauch des Sondereigentums	176
5.1.1.1	Überblick	176
5.1.1.2	Einwirkungsmöglichkeiten der Wohnungseigentümer	176
5.1.1.3	Gesetzliche Gebrauchsgrenzen	176
5.1.2	Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums	177
5.1.2.1	Überblick	177
5.1.2.2	Vermietung oder Verpachtung	177
5.1.2.3	Grenzen des Mitgebrauchs	178
5.1.2.4	Örtlich isoliertes gemeinschaftliches Eigentum	178
5.1.2.5	Balkone	178
5.1.2.6	Bauliche Veränderungen	178
5.1.3	Anteil an den Nutzungen	179
5.2	Mitwirkungsrechte bei der Verwaltung	180
5.3	Erhaltungspflicht	180
5.4	Gebrauchspflichten	180
5.5	Mitwirkungspflichten	181
5.6	Überwachungspflichten	181
5.7	Duldungspflichten	181
5.7.1	Betreten	181
5.7.2	Andere Einwirkungen	183
5.7.2.1	Allgemeines	183
5.7.2.2	Vereinbarungen und Beschlüsse	183
5.7.2.3	Unvermeidbare Einwirkungen	183
6	Bauliche Veränderungen	185
6.1	Grundsätze	185
6.2	Systematik der baulichen Veränderungen	186
6.3	Grenzen baulicher Veränderung	187
6.3.1	Grundsätze	187
6.3.2	Grundlegende Umgestaltung	187
6.3.3	Unbillige Benachteiligung	189
6.3.3.1	Benachteiligung durch die Maßnahme selbst	189
6.3.3.2	Benachteiligung durch die Kosten der Maßnahme	190
6.4	Gemeinschafts-/Vornahmemaßnahmen	191
6.5	Gestattungsmaßnahmen	192
6.5.1	Privilegierte Maßnahmen	192
6.5.1.1	Grundsätze	193
6.5.1.2	Barrierefreiheit	194
6.5.1.3	Lademöglichkeit	195
6.5.1.3.1	Grundsätze	195
6.5.1.3.2	Recht zum Gebrauch	196
6.5.1.3.3	Nachzügler	197
6.5.1.4	Einbruchschutz	199

6.5.1.4.1	Fenstergitter	200
6.5.1.4.2	Videoüberwachung	200
6.5.1.4.3	Alarmanlage	201
6.5.1.4.4	Türspion	201
6.5.1.5	Erweiterung des Telekommunikationsnetzes	201
6.5.1.6	Steckersolargeräte („Balkonkraftwerke“)	201
6.5.2	Sonstige Maßnahmen	203
6.5.2.1	Kriterien einer Beeinträchtigung	204
6.5.2.2	Beeinträchtigung liegt nicht vor	205
6.5.2.3	Beeinträchtigung liegt vor	205
6.5.2.3.1	Einverständnis liegt vor	205
6.5.2.3.2	Einverständnis liegt nicht vor	206
6.6	Faktisches Sondernutzungsrecht	206
6.7	Kosten und Nutzungen baulicher Veränderungen	207
6.7.1	Grundsätze	207
6.7.2	Kostenverteilung unter allen Wohnungseigentümern	207
6.7.2.1	Qualifiziert beschlossene Maßnahmen	207
6.7.2.1.1	Doppelt qualifizierte Mehrheit	208
6.7.2.1.2	Abstimmungsvarianten	209
6.7.2.1.3	Unverhältnismäßige Kosten	210
6.7.2.2	Kostenamortisation	212
6.7.3	Kostenverteilung unter den Zustimmenden	213
6.7.3.1	Grundsätze	213
6.7.3.2	Nachzügler	215
6.7.3.3	Kostenverteilung von Gestattungsmaßnahmen	216
6.8	Kostenverteilungsänderung	217
7	Wohnungseigentümerversammlung	219
7.1	Vorbereitung der Eigentümerversammlung	219
7.1.1	Anlässe von Eigentümerversammlungen	219
7.1.1.1	Ordentliche Wohnungseigentümerversammlung	219
7.1.1.2	Einberufung aufgrund Vereinbarung	220
7.1.1.3	Minderheitenquorum	221
7.1.2	Form der Versammlung (Hybridveranstaltung, virtuelle Versammlung, Präsenzveranstaltung)	222
7.1.2.1	Grundsätze	222
7.1.2.2	Elektronische Kommunikation	223
7.1.2.2.1	Grundsätze	223
7.1.2.2.2	Teilnahmerechte	224
7.1.2.2.3	Technische Umsetzung	224
7.1.2.2.4	Beschlussanfechtung wegen technischer Störung	225
7.1.2.3	Virtuelle Eigentümerversammlung	226
7.1.2.3.1	Einführung	226
7.1.2.3.2	Erforderliche Mehrheit	228
7.1.2.3.3	Beschlussalternativen	228
7.1.2.3.4	Höchst-Zeitraum	229
7.1.2.3.5	Beschlussmodalitäten	231
7.1.2.3.6	Durchführung der virtuellen Versammlung	231

7.1.2.3.7	Beschlussanfechtung wegen technischer Störungen	232
7.1.2.3.8	Übergangsregelung bis 2028	232
7.1.3	Einberufung	234
7.1.3.1	Zur Einberufung Berechtigte	234
7.1.3.1.1	Verwalter	234
7.1.3.1.2	Verwaltungsbeirat	234
7.1.3.1.3	Wohnungseigentümer	235
7.1.3.1.4	Einberufung durch Nichtberechtigte	236
7.1.3.2	Absage der Eigentümerversammlung	237
7.1.4	Zu ladender Personenkreis	237
7.1.4.1	Wohnungseigentümer	237
7.1.4.2	Werdende Wohnungseigentümer	237
7.1.4.3	Erben	238
7.1.4.4	Bruchteils-, Erben-, eheliche Gütergemeinschaften	238
7.1.4.5	Betreuer	239
7.1.4.6	Dinglich Berechtigte	239
7.1.4.7	Zwangsverwalter	239
7.1.4.8	Insolvenzverwalter	239
7.1.4.9	Nachlassverwalter und Testamentsvollstrecker	239
7.1.4.10	Juristische Personen, Personenhandelsgesellschaften	240
7.1.5	Ladungsfristen	240
7.1.5.1	Gesetzliche Ladungsfrist	240
7.1.5.2	Vereinbarte Ladungsfrist	241
7.1.6	Vollmachten	242
7.1.6.1	Vertretung	242
7.1.6.2	Vollmachten	244
7.1.6.3	Vereinbarte Formvorschriften	245
7.1.6.4	Fehlerhafte/Fehlende Vollmacht	245
7.1.7	Stimmrechte	246
7.1.7.1	Grundsätze	246
7.1.7.1.1	Gesetzliches Kopfstimmrecht	246
7.1.7.1.2	Vereinbartes Stimmrecht	247
7.1.7.1.3	Veränderung der Stimmrechte nach Teilung	247
7.1.7.2	Stimmrechtsausschluss	248
7.1.7.2.1	Grundsätze	248
7.1.7.2.2	Einzelfälle	249
7.1.8	Ort und Zeitpunkt der Versammlung	251
7.1.8.1	Versammlungsort	251
7.1.8.2	Versammlungsraum	251
7.1.8.3	Versammlungstag	252
7.1.9	Versammlungszeit	253
7.1.10	Einberufung	254
7.1.10.1	Form	254
7.1.10.2	Inhalt	254
7.1.10.2.1	Tagesordnung	254
7.1.10.2.2	Beschlussanträge von Wohnungseigentümern	256
7.1.10.2.3	Anlagen	257
7.1.10.3	Zugang bei den Wohnungseigentümern	257

7.1.11	Heilung von Vorbereitungsängeln	258
7.2	Durchführung von Eigentümerversammlungen	258
7.2.1	Nichtöffentlichkeit der Versammlungen	258
7.2.1.1	Grundsätze	258
7.2.1.2	Nichtwohnungseigentümer als Verwaltungsbeirat	259
7.2.1.3	Teilnahme Dritter	260
7.2.1.3.1	Gäste	260
7.2.1.3.2	Begleiter	261
7.2.1.3.3	Berater	261
7.2.2	Versammlungsleitung	263
7.2.3	Prüfung der Anwesenheit	264
7.2.3.1	Grundsätze	264
7.2.3.2	Beschlussfähigkeit	264
7.2.4	Geschäftsordnungsbeschlüsse	264
7.2.5	Diskussionsleitung und Ordnungsmaßnahmen	266
7.2.6	Behandlung eines Tagesordnungspunkts	267
7.2.6.1	Grundsätze	267
7.2.6.2	Abschließende Beschlussfassung noch nicht möglich	267
7.2.7	Abstimmung und Stimmauszählung	269
7.2.8	Beendigung der Versammlung	270
7.3	Nachbearbeitung	271
7.3.1	Protokoll/Niederschrift	271
7.3.1.1	Verhältnis zur Beschluss-Sammlung	271
7.3.1.2	Beweiswert	271
7.3.1.3	Aufbewahrungsfrist	272
7.3.1.4	Abdingbarkeit	272
7.3.1.5	Verpflichteter	272
7.3.1.6	Frist	273
7.3.2	Inhalt	273
7.3.2.1	Ablauf- oder Beschlussprotokoll	273
7.3.2.2	Konkretisierung der Versammlung	274
7.3.2.3	Beschlüsse	274
7.3.2.3.1	Geschäftsordnungsbeschlüsse	274
7.3.2.3.2	Aufklärung/Hinweise	276
7.3.2.3.3	Ggf. namentliche Protokollierung erforderlich	276
7.3.3	Protokollberichtigung	277
7.3.3.1	Berichtigung durch Ersteller/Unterzeichner	277
7.3.3.2	Rechtsschutzbedürfnis	277
7.3.3.3	Prozessuales	278
7.3.4	Beschluss-Sammlung	278
7.3.4.1	Übersicht	278
7.3.4.2	Verpflichteter	279
7.3.4.3	Form	279
7.3.4.4	Inhalt	279
7.3.4.4.1	Versammlungsbeschlüsse	280
7.3.4.4.2	Umlaufbeschlüsse des § 23 Abs. 3 WEG	282
7.3.4.4.3	Urteilsformeln gerichtlicher Entscheidungen	282
7.3.4.5	Zeitpunkt der Eintragung	284

7.3.4.6	Fortlaufende Nummerierung/Reihenfolge der Einträge	284
7.3.4.7	Löschung	285
7.3.4.8	Einsichtsrecht	286
7.3.5	Beschlussanfechtung	286
7.3.5.1	Überblick	286
7.3.5.2	Verfahrensgrundsätze	287
7.3.5.2.1	Parteien der Anfechtungsklage	287
7.3.5.2.2	Klagefrist	287
7.3.5.2.3	Begründungsfrist	288
7.3.5.2.4	Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	288
7.3.5.3	Wirkung der Anfechtung	288
7.3.5.3.1	„Schwebende“ Beschlussgültigkeit	288
7.3.5.3.2	Keine aufschiebende Wirkung	288
7.3.5.3.3	Einstweilige Verfügung zur Verhinderung vollendeter Tatsachen	289
7.3.5.4	Streitverkündung	290
7.3.5.5	Nebenintervention	290
7.3.5.6	Zustellung der Klageschrift	291
7.3.5.6.1	Grundsätze	291
7.3.5.6.2	Streitwertvereinbarung	291
7.3.5.6.3	Bekanntgabe	291
7.3.5.6.4	Schriftliches Vorverfahren	292
7.3.5.6.5	Früher erster Termin	292
7.3.5.7	Mündliche Verhandlung	293
7.3.5.8	Zustellung des Urteils	293
7.3.5.8.1	Information der Wohnungseigentümer	293
7.3.5.8.2	Entscheidung über Rechtsmittel	293
7.3.5.9	Verfahrenskosten	294
7.3.5.10	Folgen einer erfolgreichen Anfechtungsklage	294
7.3.5.11	Altverfahren	296
8	Bestellung und Abberufung des WEG-Verwalters, Verwalter-	
	vertrag	297
8.1	Grundsätze	297
8.2	Bestellung des Verwalters	298
8.2.1	Kein Ausschluss der Bestellung	298
8.2.2	Anspruch auf Bestellung	299
8.2.3	Höchstdauer der Bestellung	299
8.2.4	Person des Verwalters	300
8.2.4.1	Allgemeine Voraussetzungen	300
8.2.4.2	Natürliche Personen	302
8.2.4.3	Personengesellschaften	302
8.2.4.4	Juristische Personen	303
8.2.5	Bestellung in der Gemeinschaftsordnung	303
8.2.6	Bestellung durch den teilenden Eigentümer	304
8.2.7	Bestellung durch Beschluss	304
8.2.7.1	Vergleichsangebote	304
8.2.7.2	Stimmrechtsausschlüsse	305
8.2.7.3	Erforderliche Mehrheit	307

8.2.7.4	Anfechtung des Bestellungsbeschlusses	309
8.2.8	Gerichtliche Bestellung	311
8.2.9	Nachweis der Bestellung	312
8.3	Abschluss des Verwaltervertrags	314
8.3.1	Trennungstheorie	314
8.3.2	Vertragsparteien	315
8.3.3	Vertragstyp	316
8.3.3.1	Geschäftsbesorgung	316
8.3.3.2	Schutzwirkung für die Wohnungseigentümer?	317
8.3.4	Inhaltskontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen	317
8.3.4.1	Grundsätze	317
8.3.4.2	Wann liegen AGB vor?	318
8.3.4.3	Inhaltskontrolle	320
8.3.4.4	Verhältnis zur Anfechtung	322
8.3.5	Vertragslaufzeit	322
8.3.6	Vergütung	323
8.3.6.1	Überblick	323
8.3.6.2	Grundvergütung	324
8.3.6.3	Sondervergütung	327
8.3.7	Regelungen im Verwaltervertrag	330
8.3.7.1	Grundsätze	330
8.3.7.2	Unwirksame Vertragsklauseln	331
8.4	Wiederbestellung des Verwalters	333
8.4.1	Zeitpunkt	333
8.4.2	Alternativangebote	334
8.4.3	Beschlussfassung	335
8.4.4	Beschlussanfechtung	336
8.4.5	Faktischer Verwalter	337
8.5	Abberufung des Verwalters	338
8.5.1	Trennungstheorie	338
8.5.2	Grundsätze	338
8.5.3	Abberufung durch Beschluss	338
8.5.3.1	Grundlagen	338
8.5.3.2	Anfechtung des Abberufungsbeschlusses	339
8.5.4	Gerichtliche Abberufung	340
8.5.5	Folgen der Abberufung	340
8.5.5.1	Grundsätze	340
8.5.5.2	Pflicht zur Abrechnung	340
8.5.5.3	Pflicht zur Rechnungslegung	341
8.5.5.4	Pflicht zur Unterlagenherausgabe	341
8.5.5.5	Pflicht zur Übertragung von Bankguthaben	342
8.6	Beendigung des Verwaltervertrags	343
8.6.1	Beendigung infolge Abberufung	343
8.6.1.1	Koppelung an Beststellungszeitraum	343
8.6.1.2	Keine Befristung der Laufzeit	344
8.6.1.3	Eigenständige Befristung	346
8.6.1.4	Voraussetzungen und Höhe der Vergütung	347
8.6.2	Beendigung infolge Amtsniederlegung	348

9	Rechte und Pflichten des WEG-Verwalters	349
9.1	Überblick	349
9.2	Maßnahmen des § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG	350
9.2.1	Grundsätze	350
9.2.2	Untergeordnete Bedeutung	351
9.2.3	Nicht erhebliche Verpflichtung	352
9.2.4	Vorgehen des Verwalters	354
9.2.5	Einschränkung und Erweiterung	355
9.2.5.1	Grundsätze	355
9.2.5.2	Konkretisierung der Pflichten	355
9.2.5.3	Delegation von Entscheidungen	356
9.2.5.4	Zustimmungserfordernisse	356
9.3	Typische Organpflichten	357
9.3.1	Grundsätze	357
9.3.2	Erhaltungsmaßnahmen	357
9.3.3	Einberufung von Eigentümerversammlungen	359
9.3.4	Beschlussdurchführung	359
9.3.4.1	Grundsätze	359
9.3.4.2	Durchführung angefochtener Beschlüsse	360
9.3.4.3	Durchführung nichtiger Beschlüsse	360
9.3.5	Führen der Verwaltungsunterlagen	361
9.3.6	Einsichtsgewährung in die Verwaltungsunterlagen	362
9.3.6.1	Einsichtsberechtigte	362
9.3.6.2	Umfang	363
9.3.6.3	Datenschutz	364
9.3.7	Einforderung von Zahlungen und Kostenbeiträgen	366
9.3.8	Abwicklung des Zahlungsverkehrs	366
9.3.9	Überwachung und Abnahme von Werkleistungen	366
9.3.9.1	Überwachung	366
9.3.9.2	Abnahme	367
9.3.10	Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens	367
9.3.11	Durchsetzung der Hausordnung	368
9.3.12	Veräußerungszustimmung	369
9.4	Eilmaßnahmen des § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG	370
9.4.1	Fristwahrung	370
9.4.2	Nachteilsabwendung	371
9.4.2.1	Gemeinschaftseigentum	371
9.4.2.2	Sondereigentum	373
9.5	Delegation von Verwaltungsaufgaben	373
9.6	Rechte und Pflichten aus dem Verwaltervertrag	375
9.6.1	Pflichten über das WEG hinaus	375
9.6.2	Konkretisierung der gesetzlichen Pflichten	376
9.6.3	Vergütung	376
9.6.3.1	Grundsätze	376
9.6.3.2	Aufwendungsersatz	376
9.6.4	Nachvertragliche Rechte und Pflichten	377
9.7	Öffentlich-rechtliche Pflichten	377

9.7.1	Berufsrechtliche Pflichten	377
9.7.2	Gebäudebezogene Pflichten	377
10	Haftung von Verwalter, GdWE und Wohnungseigentümern	379
10.1	Haftung des Verwalters	379
10.1.1	Grundsätze	379
10.1.2	Verschuldensmaßstab	379
10.1.3	Haftung für Erfüllungsgehilfen	381
10.1.4	Haftung für Verrichtungsgehilfen	383
10.1.5	Haftung gegenüber den Wohnungseigentümern	383
10.1.5.1	Vertragliche Haftung	383
10.1.5.2	Deliktische Haftung	383
10.1.6	Haftungsbeschränkung	384
10.1.7	Konsequenzen der Entlastung des Verwalters	385
10.2	Haftung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	386
10.2.1	Haftung gegenüber den Wohnungseigentümern	386
10.2.1.1	Pflichtverletzungen des Verwalters	386
10.2.1.2	Aufopferung (Einwirkungen auf ein Sondereigentum)	387
10.2.1.2.1	Voraussetzungen	387
10.2.1.2.2	Rechtsfolge	387
10.2.1.2.3	Keine Einschränkung durch Beschluss	389
10.2.2	Haftung gegenüber außenstehenden Dritten	389
10.2.2.1	Pflichtverletzungen des Verwalters	389
10.2.2.2	Verletzung der Verkehrssicherungspflicht	389
10.3	Haftung der Wohnungseigentümer	392
10.3.1	Einführung	392
10.3.2	Haftung gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	392
10.3.2.1	Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums	392
10.3.2.2	Obstruktives Stimmverhalten	393
10.3.3	Haftung gegenüber anderen Wohnungseigentümern	394
10.3.3.1	Beschädigung von Sondereigentum	394
10.3.3.2	Aufopferung	395
10.3.4	Haftung gegenüber Dritten	395
10.3.4.1	Grundsätze	395
10.3.4.2	Werdende Wohnungseigentümer	397
10.3.4.3	Mehrhausanlagen	397
10.3.4.4	Haftungszeitraum/Nachhaftung	397
10.3.4.5	Einreden gegen Gläubigeransprüche	398
10.3.4.6	Bauhandwerkersicherung	399
11	Datenschutz	400
11.1	Grundsätze	400
11.2	Verantwortliche	400
11.3	Datenschutzbeauftragter	401
11.4	Dokumentation der Verarbeitungstätigkeiten	402
11.5	Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten	402
11.6	Informationspflichten	403
11.7	Betroffenenrechte	403
11.8	WEG-interner Datenschutz	404

11.8.1	Einführung	404
11.8.2	Sondereigentumsspezifische Informationen	405
11.8.3	Informationsrechte der Wohnungseigentümer	405
11.8.4	Handwerkerbeauftragung	406
11.8.5	Verbrauchserfassung	406
11.8.6	Videoüberwachung	407
11.9	Verstöße und Sanktionen	407
11.9.1	Datenpannen	407
11.9.2	Konsequenzen	409
11.9.2.1	Bußgeld	409
11.9.2.2	Schadensersatz	410
12	Rechte des Verwaltungsbeirats	411
12.1	Überblick	411
12.2	Bestellung	411
12.3	Interne Organisation	412
12.4	Aufgabenbereich	413
12.4.1	Vertretung gegenüber dem Verwalter	413
12.4.2	Unterstützung des Verwalters	413
12.4.3	Überwachung des Verwalters	413
12.4.3.1	Überblick	413
12.4.3.2	Details	414
12.4.4	Prüfung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	415
12.4.4.1	Grundsätze	415
12.4.4.2	Einzelheiten	416
12.5	Haftung	416
B.II	Bürgerliches Gesetzbuch	419
1	Allgemeines Vertragsrecht	419
1.1	Personen und Sachen	419
1.1.1	Personen	419
1.1.1.1	Natürliche Personen	420
1.1.1.2	Nicht-Natürliche Personen	421
1.1.1.3	Wohnungseigentümer	422
1.1.2	Sachen	423
1.1.2.1	Allgemeines	423
1.1.2.2	Wesentliche Bestandteile einer Sache	424
1.2	Rechtsgeschäfte	425
1.2.1	Begriff	425
1.2.2	Rechtsfähigkeit	427
1.2.3	Geschäftsfähigkeit	427
1.2.3.1	Geschäftsunfähigkeit	428
1.2.3.2	Beschränkte Geschäftsfähigkeit	428
1.2.4	Willenserklärungen	429
1.2.4.1	Einseitige und empfangsbedürftige Willenserklärungen	429
1.2.4.2	Wirksamwerden einer Willenserklärung	429
1.2.5	Bedingung/Zeitbestimmung	431
1.2.6	Vertrag	432

1.2.6.1	Zustandekommen eines Vertrags	432
1.2.6.2	Vertragsfreiheit (Parteiautonomie)	433
1.2.6.3	Besonders wichtige und häufig vorkommende Verträge	433
1.2.6.4	Leistungsstörungen (Pflichtverletzungen)	434
1.3	Vertretung	435
1.3.1	Vollmacht und Vertretungsmacht	435
1.3.2	Willensmängel/Wissenszurechnung	435
1.3.3	Offene/verdeckte Vollmacht	436
1.3.4	Duldungs-/Anscheinsvollmacht	437
1.3.5	Haftung des Vertreters	438
1.3.6	Vertretung einer Personengesellschaft	438
1.3.7	Vertretung einer Körperschaft	439
1.3.8	Vertretung einer Gemeinschaft	439
1.3.9	Parteien kraft Amtes	439
1.3.10	Rechtsfolgen: Können und Dürfen im Innenverhältnis	440
1.4	Fristen/Termine	441
1.4.1	Bestimmungen der Vertragsparteien	441
1.4.2	Fristbeginn und -ende	441
1.4.3	Berechnung einzelner Fristen	443
1.4.4	Weitere Fristberechnungen	443
1.4.5	Leistungszeit	444
1.5	Formvorschriften	444
1.5.1	Wohnungseigentumsgesetz	444
1.5.2	Schriftform	445
1.5.2.1	Wohnungseigentumsanlagen	446
1.5.2.2	Textform	446
1.5.2.3	Öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden	447
1.6	Verzug	447
1.6.1	Schuldnerverzug	448
1.6.2	Gläubigerverzug	449
1.7	Verjährung	450
1.7.1	Beginn der Verjährung	451
1.7.2	Hemmung und Neubeginn der Verjährung	452
1.7.3	Folge der Verjährung	452
1.8	Sicherheitsleistung	452
1.9	Schuldverhältnisse	453
1.9.1	Schuldverhältnisse aus Vertrag	453
1.9.2	Schuldverhältnisse aus Gesetz	454
1.9.3	Erlöschen der Schuldverhältnisse	455
1.9.4	Forderungsübertragung und Schuldübernahme	455
1.9.5	Mehrheit von Schuldnern und Gläubigern	456
1.9.5.1	Teilbare Leistung	456
1.9.5.2	Gesamtschuldner	457
1.9.5.3	Wirkungen	457
1.9.6	Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen	458
1.9.6.1	Bedeutung der Problematik für die Verwaltung	458
1.9.6.2	Anwendungsbereich und Bereichsausnahmen	459
1.9.6.3	Einbeziehung Allgemeiner Geschäftsbedingungen	460

1.9.6.4	Inhaltskontrolle	461
1.9.6.5	Klauselverbote	461
1.9.6.6	Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit	463
1.9.6.7	In Sonderheit: Der Verwaltervertrag	463
1.10	Kaufvertrag	465
1.10.1	Überblick zum Kaufvertrag (§ 433 BGB)	465
1.10.2	Gemeinschaftliche Entscheidung zum Kaufvertrag	466
1.10.2.1	Grundsatz	466
1.10.2.2	Erweiterung der Rechte	467
1.10.3	Inhalt des Kaufvertrags	467
1.10.4	Sachmangel	468
1.10.5	Rechtsmangel	469
1.10.6	Gewährleistungsrechte/Fristen	469
1.10.7	Vorkaufsrechte (§§ 463 ff. BGB)	470
1.10.8	Aufgaben der Verwaltung	471
2	Mietrecht	472
2.1	Überblick	472
2.1.1	Begriff des Mietrechts	472
2.1.2	Berührungspunkte zum Wohnungseigentumsrecht	473
2.2	Abschluss von Mietverträgen	473
2.2.1	Überblick	473
2.2.2	Sondereigentum	473
2.2.2.1	Grundsatz	473
2.2.2.2	Vermietungsbeschränkungen	475
2.2.2.3	Von einem Mieter ausgehende Störungen	476
2.2.3	Gemeinschaftliches Eigentum	478
2.2.3.1	Möglichkeit der Vermietung	478
2.2.3.2	Vermieter und Mieter	478
2.2.3.3	Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	480
2.2.4	Sondernutzungsrecht	480
2.3	Kündigung von Mietverträgen	481
2.3.1	Allgemeines	481
2.3.2	Kündigung aus wichtigem Grund	481
2.3.2.1	Überblick	481
2.3.2.1.1	Alle Mietverträge	481
2.3.2.1.2	Wohnraummietverträge	484
2.3.2.2	Form und Inhalt der Kündigung bei Wohnraummietverträgen	485
2.3.2.3	Sondereigentum	486
2.3.2.4	Gemeinschaftliches Eigentum	486
2.3.3	Ordentliche Kündigung	486
2.3.3.1	Überblick	486
2.3.3.2	Form und Inhalt der Kündigung	488
2.3.3.3	Frist	488
2.3.3.4	Sondereigentum	488
2.3.3.5	Gemeinschaftliches Eigentum	488
2.3.4	Teilkündigungen	488
2.3.5	Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung	489

2.4	Betriebskosten-/Wohnflächenverordnung	489
2.4.1	Normengeschichte	489
2.4.2	Betriebskostenverordnung (BetrKV)	489
2.4.2.1	Bedeutung	489
2.4.2.2	Zweck und Aufbau der Betriebskostenverordnung	490
2.4.2.3	Betriebskostenarten	491
2.4.2.4	Jahresabrechnung und Betriebskostenverordnung	495
2.4.3	Wohnflächenverordnung (WoFIV)	496
2.4.3.1	Bedeutung der Wohnfläche	496
2.4.3.2	Anwendungsbereich der WoFIV	497
2.4.3.3	Inhalt der WoFIV	499
2.5	Bauliche Veränderungen und Erhaltungsmaßnahmen	500
2.5.1	Der Wohnungseigentümer	500
2.5.2	Des Mieters	501
2.6	Spannungsverhältnis Mietrecht zum WEG-Recht	502
3	Werkvertragsrecht	503
3.1	Abschluss von Werkverträgen	503
3.1.1	Auswahlkriterien der Dienstleister	503
3.1.2	Wesen des Werkvertrags	503
3.1.3	Vertragsabschluss	504
3.1.4	Vergütung	504
3.2	Abnahme	505
3.2.1	Grundsätze	505
3.2.2	Zeitpunkt	505
3.2.3	Form der Abnahme	506
3.2.3.1	Ausdrückliche Abnahme	506
3.2.3.2	Förmliche Abnahme	506
3.2.3.3	Konkludente Abnahme	508
3.2.3.4	Vorbehaltlose Abnahme	508
3.2.3.5	Abnahme unter Vorbehalt	510
3.2.3.6	Fiktive Abnahme	510
3.2.3.6.1	Grundsätze	510
3.2.3.6.2	Aufklärungspflicht gegenüber Verbrauchern	512
3.2.4	Folgen der Abnahme	512
3.2.4.1	Erlöschen des Erfüllungsanspruchs	513
3.2.4.2	Beginn der Verjährung von Mängelansprüchen	513
3.2.4.3	Fälligkeit der Vergütung	514
3.2.4.3.1	Grundsätze	514
3.2.4.3.2	Einzelheiten zum Leistungsverweigerungsrecht	514
3.2.4.4	Umkehr der Beweislast	515
3.2.4.5	Gefahrübergang	515
3.3	Mängelrechte	515
3.3.1	Grundsätze	516
3.3.2	Haftungsausschluss	517
3.3.3	Nacherfüllung	518
3.3.3.1	Grundsätze	518
3.3.3.2	Frist zur Nacherfüllung	519

3.3.3.3	Umfang	519
3.3.3.3.1	Grundsatz	519
3.3.3.3.2	Ausnahme „Sowieso-Kosten“	520
3.3.3.4	Ausschluss der Nacherfüllung	520
3.3.3.4.1	Unmöglichkeit	520
3.3.3.4.2	Unverhältnismäßige Kosten	521
3.3.4	Selbstvornahme	522
3.3.4.1	Grundsätze	522
3.3.4.2	Vorschussanspruch	522
3.3.4.2.1	Erforderliche Kosten	522
3.3.4.2.2	Pflicht zur Abrechnung	523
3.3.5	Rücktritt	523
3.3.6	Minderung	524
3.3.7	Schadensersatz	525
3.3.7.1	„Kleiner“ Schadensersatz	525
3.3.7.2	„Großer“ Schadensersatz	525
3.3.8	Verjährung	527
3.3.8.1	Grundsätze	527
3.3.8.2	Abgrenzung sachbezogene und bauwerksbezogene Werkleistung	528
3.3.8.2.1	Bauwerksbezogene Werkleistung	528
3.3.8.2.2	Sachbezogene Werkleistung	529
3.3.8.3	Andere Werkleistung	530
3.3.8.4	Rücktritt	530
3.3.8.5	Minderung	530
3.4	Bauvertragsrecht und Verbraucherbaupvertrag	530
3.4.1	Bauvertrag	530
3.4.1.1	Grundsätze	530
3.4.1.2	Instandhaltung	532
3.4.2	Nachträgliche Änderung des Leistungsumfangs	532
3.4.2.1	Grundsätze	532
3.4.2.2	Änderungsanordnung	533
3.4.2.3	Vergütungsanpassung	534
3.4.2.4	Einstweilige Verfügung	535
3.4.3	Sicherungsinstrument zugunsten des Unternehmers	535
3.4.3.1	Sicherungshypothek	535
3.4.3.2	Bauhandwerkersicherung	536
3.4.4	Abnahme	537
3.4.4.1	Teilabnahme	537
3.4.4.2	Zustandsfeststellung	537
3.4.4.2.1	Grundsätze	537
3.4.4.2.2	Keine Einigung über den Zustand	538
3.4.4.2.3	Besteller nimmt nicht teil	538
3.4.4.2.4	Rechtsfolgen	538
3.4.5	Kündigung	539
3.4.5.1	Kündigung durch den Unternehmer	539
3.4.5.2	Kündigung durch den Besteller	540
3.4.5.3	Kündigung aus wichtigem Grund	540
3.4.5.4	Form der Kündigung	541

3.4.6	Verbraucherbauvertrag und Baubeschreibung	542
3.4.6.1	Verbraucherbauvertrag	542
3.4.6.2	Baubeschreibung	543
3.4.6.3	Widerrufsrecht	544
3.4.6.4	Nachweise	545
3.4.6.5	Abschlagszahlungen	546
3.4.6.5.1	Grundregel des § 632a BGB	546
3.4.6.5.2	Besonderheiten des § 650m BGB	546
4	Grundstücksrecht	548
4.1	Wesen des Immobilienkaufvertrags	548
4.1.1	Grundsätze	548
4.1.1.1	Abstraktionsprinzip	548
4.1.1.2	Einigung	549
4.1.1.3	Auflassung	550
4.1.1.4	Eintragung im Grundbuch	551
4.1.1.5	Vormerkung	551
4.1.2	Der Bauträgervertrag	552
4.1.2.1	Grundsätze	552
4.1.2.2	Form	552
4.1.2.3	AGB-Kontrolle	553
4.1.2.4	Abschlagszahlungen	553
4.1.2.5	Abnahme von Sondereigentum	554
4.1.2.6	Abnahme von Gemeinschaftseigentum	555
4.1.2.6.1	Grundsätze	555
4.1.2.6.2	Bevollmächtigung im Bauträgervertrag	557
4.1.2.6.3	Folgen unwirksamer Abnahmeklauseln	558
4.1.2.6.4	Abnahme durch Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	559
4.1.2.7	Ausübung von Gewährleistungsansprüchen	560
4.1.3	Erwerb gebrauchten Sondereigentums	561
4.1.3.1	Kauf bricht nicht Miete	561
4.1.3.1.1	Grundsätze	561
4.1.3.1.2	Kündigung des bestehenden Mietverhältnisses durch den Erwerber	562
4.1.3.2	Vorkaufsrecht	562
4.1.4	Grundpfandrechte	563
4.1.4.1	Grundsätze	563
4.1.4.2	Übernahme von Grundpfandrechten	564
4.1.4.2.1	Nicht valutierte Grundschuld	564
4.1.4.2.2	Valutierte Grundschuld	564
4.1.4.3	Bestellung von Grundpfandrechten	564
4.1.5	Maklerbeauftragung	564
4.1.5.1	Grundsätze	564
4.1.5.2	Maklerklausel im Kaufvertrag	566
4.2	Grundlagen des Erbbaurechts	566
4.2.1	Grundsätze	566
4.2.2	Entstehen	566
4.2.3	Bindende Wirkung der Erbbaurechtsvereinbarung	567
4.2.4	Erbbauzins	567

4.2.5	Veräußerung eines Wohnungserbbaurechts	568
4.2.6	Beendigung des Erbbaurechts	568
4.2.6.1	Zeitablauf	568
4.2.6.2	Heimfall	569
4.3	Baulastenverzeichnis	570
4.3.1	Grundsätze	570
4.3.1.1	Inhalt einer Baulast	570
4.3.1.2	Begründung einer Baulast	570
4.3.2	Baulastenverzeichnis	571
4.3.2.1	Eintragung	571
4.3.2.2	Löschung	572
4.3.2.3	Einsicht	572
4.3.3	Ansprüche aus der Baulast	572
B.III	Grundbuchrecht	573
1	Öffentlicher Glaube	573
1.1	Grundsätze	573
1.2	Verfügungsbeschränkung	573
1.3	Erwerbsgeschäft	574
1.4	Kenntnis	574
1.5	Wirkung des guten Glaubens	574
2	Aufbau des Grundbuchs	575
2.1	Grundsätze	575
2.2	Aufschrift	575
2.3	Bestandsverzeichnis	575
2.4	Erste Abteilung	575
2.5	Zweite Abteilung	575
2.6	Dritte Abteilung	576
2.7	Rangfolge innerhalb einer Abteilung	576
2.8	Rangfolge zwischen zwei Abteilungen	576
3	Grundstücks- und Wohnungsgrundbuch	576
3.1	Aufschrift	577
3.2	Bestandsverzeichnis	578
3.3	Erste Abteilung	582
3.4	Zweite Abteilung	582
3.5	Dritte Abteilung	583
3.6	Exkurs: Grundakte	583
4	Wohnungserbbaugrundbuch	583
5	Einsichtsrecht	583
5.1	Wohnungseigentümer	583
5.2	Verwalter	584
5.3	Vertreter	585

6	Arten von Lasten und Beschränkungen	585
6.1	Lasten	585
6.1.1	Vormerkung	585
6.1.2	Vorkaufsrecht	585
6.1.3	Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht	586
6.1.3.1	Grundsätze	586
6.1.3.2	Begründung	586
6.1.3.3	Veräußerung	587
6.1.3.4	Ansprüche und Pflichten des Dauerwohnberechtigten	587
6.1.3.5	Erlöschen des Dauerwohnrechts	587
6.2	Beschränkungen	587
7	Leitungs-, Wegerechte, Dienstbarkeiten	588
7.1	Leitungsrechte	588
7.2	Wegerechte	589
7.3	Dienstbarkeiten	590
7.3.1	Grunddienstbarkeit	590
7.3.1.1	Abgrenzung zu anderen Belastungen des Wohnungseigentums	590
7.3.1.2	Grundsätze	591
7.3.1.2.1	Nutzungsdienstbarkeit	591
7.3.1.2.2	Unterlassungsdienstbarkeit	592
7.3.1.2.3	Ausschlussdienstbarkeit	592
7.3.1.2.4	Belastungsgegenstand	593
7.3.1.3	Entstehen/Begründung	593
7.3.1.3.1	Rechtsgeschäftliche Bestellung	593
7.3.1.3.2	Grundbucheintragung	594
7.3.1.4	Erlöschen/Aufhebung	594
7.3.1.5	Erhaltungsmaßnahmen	595
7.3.2	Nießbrauch	597
7.3.2.1	Grundsätze	597
7.3.2.2	Stimmrecht	597
7.3.2.3	Beschlussanfechtungsrecht	598
7.3.2.4	Zustimmung zu Vereinbarungen	598
7.3.3	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	599
7.3.3.1	Grundsätze	599
7.3.3.2	Wohnungsrecht	600
B.IV	Zivilprozess- und Zwangsvollstreckungsrecht	601
1	Prozesse im Wohnungseigentumsrecht (Gerichtsverfahren)	601
1.1	Überblick	601
1.1.1	Allgemeines	601
1.1.2	Parteifähigkeit	601
1.1.3	Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	601
1.1.4	Zuständigkeit	602
1.2	Aktiv- und Passivprozesse der Gemeinschaft	603
1.2.1	Aktivprozesse	603
1.2.2	Passivprozesse	604
1.3	Beschlussklagen (§ 44 Abs. 1 WEG)	604

1.3.1	Partei: Nur Wohnungseigentümer	604
1.3.2	Verwalter: Unverzügliche Bekanntgabe	604
1.3.3	Prozessuale Hinweise	605
1.3.3.1	Prozessverbindung (§ 44 Abs. 2 Satz 3 WEG)	605
1.3.3.2	Urteilswirkungen (§ 44 Abs. 3 WEG)	605
1.3.3.3	Streitverkündung (§ 44 Abs. 4 WEG)	605
1.3.3.4	Prozesserklärungen	605
1.4	Kompetenzschutzklagen	606
1.5	Kostenfestsetzungsverfahren	606
1.6	Rolle des Verwalters in WEG-Streitigkeiten	607
1.6.1	Überblick	607
1.6.2	Unverzügliche Bekanntgabe	607
1.6.3	Unverzügliche Beauftragung	608
1.6.4	Prozesserklärungen	608
1.6.5	Weitere Aufgaben	608
1.6.6	Sondervergütung	608
2	Zwangsvollstreckungsrechte	609
3	Verfahrenskosten	609
B.V	Berufsrecht der Verwalter	611
1	Gewerbeordnung	611
1.1	Abgrenzung Gewerbeanmeldung zu Gewerbeerlaubnis	611
1.1.1	Gewerbeanzeige/-anmeldung	611
1.1.2	Gewerbeerlaubnis	611
1.2	Erlaubnisvoraussetzungen	612
1.2.1	Gewerbliche Tätigkeit	612
1.2.1.1	Selbstständige Tätigkeit	613
1.2.1.2	Nachhaltige Tätigkeit	614
1.2.2	Antrag	614
1.2.3	Genehmigungsfiktion	616
1.2.4	Versagung der Erlaubnis	616
1.3	Weiterbildung	617
1.3.1	Betroffene	617
1.3.1.1	Verwalter	617
1.3.1.2	Beschäftigte	619
1.3.2	Beginn der Weiterbildungspflicht	619
1.3.3	Umfang	620
1.3.4	Immobilienkaufleute/Geprüfte Immobilienfachwirte	621
1.3.5	Ausnahmen von der Weiterbildungspflicht	621
1.3.6	Art der Weiterbildungsmaßnahme	622
1.3.7	Weiterbildungsinhalte	622
1.3.8	Nachweis/Kontrolle der Weiterbildung	623
1.3.8.1	Aufbewahrung/Archivierung	623
1.3.8.2	Kontrolle	623

2	Makler- und Bauträgerverordnung	625
2.1	Relevanz für den Verwalter	625
2.2	Anzeigepflicht	625
2.3	Informationspflicht und Werbung	626
2.4	Versicherung	626
2.4.1	Umfang der Versicherung	627
2.4.2	Erfüllungsgehilfe	628
2.4.3	Verrichtungsgehilfe	629
2.4.4	Versicherungsbestätigung/Anzeigepflicht	630
2.4.4.1	Versicherungsbestätigung	630
2.4.4.2	Anzeigepflicht	630
2.5	Weiterbildung	631
2.6	Ordnungswidrigkeiten	631
2.7	Grenzüberschreitende Dienstleistungen	631
2.8	Zusammenfassung	632
3	Rechtsdienstleistungsgesetz	633
3.1	Zielsetzung	633
3.2	Zulässige Rechtsdienstleistungen des WEG-Verwalters	634
3.2.1	Gemeinschaftsbezug	634
3.2.2	Individualbezug	635
3.2.3	Exkurs: Fördermittelberatung	636
B.VI	Sonstige Rechtsgrundlagen	639
1	Heizkostenverordnung	639
1.1	Vorschriften und Regelungen	639
1.1.1	Normengeschichte	639
1.1.2	Anwendungsbereich	639
1.1.2.1	Überblick	639
1.1.2.2	Wohnungseigentumsanlagen	641
1.1.2.3	Preisgebundener Wohnraum	641
1.1.2.4	Ehemalige DDR	641
1.1.3	Umsetzung der HeizkostenV	642
1.1.3.1	Überblick	642
1.1.3.2	Ausstattungen zur Verbrauchserfassung	642
1.1.3.3	Leasing, Kauf oder Miete der Ausstattung	645
1.1.3.4	Auswahl der Umlageschlüssel	647
1.1.3.5	Entscheidung, die HeizkostenV anzuwenden (§ 11 HeizkostenV)	650
1.1.3.6	Fehlende Umsetzungsentscheidungen	651
1.1.3.7	Verstöße gegen die HeizkostenV	651
1.1.4	Erfasste Kosten	651
1.1.5	Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	652
1.1.5.1	Überblick	652
1.1.5.2	Darstellung im Wirtschaftsplan: Umlage auf die jeweiligen Einheiten ...	652
1.1.5.3	Darstellung in der Jahresabrechnung: Umlage auf die jeweiligen Einheiten	652
1.1.5.4	Informationen neben der Jahresabrechnung (§ 6a Abs. 3 HeizkostenV)	654

1.1.5.5	Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen (§ 6a Abs. 1, Abs. 2 HeizkostenV)	655
1.1.5.6	Ungeeichte Messgeräte	657
1.1.5.7	Kürzungsrechte (§ 12 HeizkostenV)	657
1.1.5.8	Vermietete Wohnungen	658
1.1.6	CO2-KostAufG	658
1.2	Wärmecontracting (Wärme- und/oder Warmwasserlieferung)	658
1.2.1	Überblick	658
1.2.2	Entscheidung zur Umstellung	659
1.2.3	Umsetzung in Wohnungseigentumsanlagen	660
1.2.3.1	Überblick	660
1.2.3.2	Vermietende Wohnungseigentümer	660
1.3	Mess- und Eichgesetz/-verordnung	662
1.3.1	Normengeschichte	662
1.3.2	Kontrollpflichten	663
1.3.2.1	Überblick	663
1.3.2.2	Neueichung oder Austausch	664
1.3.2.3	Anzeigepflichten	664
1.3.2.4	Ablauf der Eichfrist – ungeeichte Messgeräte	666
1.4	Pflichten der Verwaltung	666
2	CO2-Kostenaufteilung	667
2.1	Einführung	667
2.2	Sachlicher Anwendungsbereich	667
2.3	Zeitlicher Anwendungsbereich	667
2.4	Differenzierung Wohngebäude/Nichtwohngebäude	668
2.5	Anteilsermittlung	668
2.5.1	Vermieter	668
2.5.2	Direktbelieferung des Mieters	669
2.6	Beschränkungen energetischer Verbesserung	670
2.7	Wohnungseigentum	670
3	Trinkwasserverordnung	671
3.1	Normengeschichte	671
3.2	Stellenwert des Trinkwassers für die menschliche Gesundheit	673
3.3	Grundsätzliche Anforderungen an Trinkwasser	674
3.4	Regelungen und Vorschriften der TrinkwV	675
3.4.1	Aufbau der TrinkwV	675
3.4.2	Anwendungsbereich der TrinkwV (§ 1)	677
3.4.3	Adressat der TrinkwV in einer Wohnungseigentumsanlage	677
3.4.4	Untersuchungspflichten in Bezug auf Legionella spec. (§ 31 TrinkwV)	680
3.4.4.1	Voraussetzungen	680
3.4.4.2	Durchführung	682
3.4.4.3	Niederschrift	683
3.4.5	Handlungspflichten (§ 51 TrinkwV)	683
3.4.6	Informationspflichten	684
3.4.7	Anzeige und Untersuchungspflichten (§§ 47, 48 TrinkwV)	685
3.4.8	Abgabeverbot (§ 49 TrinkwV)	685

3.4.9	Maßnahmenplan des Betreibers (§ 50 TrinkwV)	685
3.5	Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	687
3.6	Betriebskosten	687
3.7	Aufgaben der Verwaltung	688
3.7.1	Eigenständiges Handeln (§ 27 Abs. 1 WEG)	688
3.7.2	Eigenständiges Handeln nicht möglich	688
3.8	Verstöße	688
3.9	Gefahrenabwehr	689
3.9.1	Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	689
3.9.2	Verwaltung	689
4	Energierrecht	690
4.1	Energieeffizienz, Energiebilanzen von Gebäuden und energetische Sanierungen	690
4.1.1	Energieeffizienz	690
4.1.2	Energiebilanz eines Gebäudes	690
4.1.3	Energetische Sanierung	691
4.2	Gebäudehülle und Anlagentechnik	691
4.2.1	Gebäudehülle	691
4.2.2	Anlagentechnik	692
4.3	Energieträger	693
4.3.1	Fossile Energieträger	693
4.3.2	Regenerative Energieträger	693
4.3.3	Nukleare Energieträger	695
4.4	Gebäudeenergiegesetz (GEG)	695
4.4.1	Überblick	697
4.4.2	Geltungsbereich	697
4.4.3	Verantwortliche	697
4.4.3.1	Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	698
4.4.3.2	Einzelner Wohnungseigentümer	698
4.4.3.3	Verwalter	698
4.4.4	Kategorisierung	699
4.4.5	Ansprüche und Pflichten der Wohnungseigentümer	699
4.4.5.1	Ansprüche	699
4.4.5.2	Pflichten	699
4.4.6	Wirtschaftlichkeit und Befreiungsmöglichkeiten	700
4.4.7	Gebäudespezifische Besonderheiten	701
4.4.7.1	Anlagen mit Wohnungs- und Teileigentum	701
4.4.7.1.1	Wohngebäude	701
4.4.7.1.2	Nichtwohngebäude	702
4.4.7.2	Mehrhausanlagen	702
4.4.7.3	Baudenkmäler	703
4.4.7.3.1	Grundsätze	703
4.4.7.3.2	Beeinträchtigung	703
4.4.7.3.3	Unverhältnismäßigkeit anderer Maßnahmen	704
4.4.8	Gebäudespezifische Anforderungen	704
4.4.8.1	Anlasslose Pflichten	704
4.4.8.2	Änderungen an Bestandsgebäuden	705

4.4.8.2.1	Verschlechterungsverbot	705
4.4.8.2.2	Erneuerung, Ersetzung, erstmaliger Einbau von Außenbauteilen	706
4.4.8.2.3	Erfüllungserklärung	707
4.4.8.3	Ausbau und Erweiterung	708
4.4.9	Anlagenspezifische Anforderungen	709
4.4.9.1	Anlasslose Pflichten	709
4.4.9.1.1	Abschalttechnik bei Zentralheizungen	709
4.4.9.1.2	Raumweise Regelung der Raumtemperatur	709
4.4.9.1.3	Leitungsämmung heiztechnischer Anlagen	710
4.4.9.2	Anlassbezogene Pflichten	710
4.4.9.3	Betreiberpflichten	710
4.4.9.4	Betriebsverbote für Heizkessel	710
4.4.9.4.1	Fristgebundene Betriebsverbote	710
4.4.9.4.2	Energieträgergebundene Betriebsverbote	711
4.4.9.5	Neue Heizungsanlagen	712
4.4.9.5.1	Einführung	712
4.4.9.5.2	Wahlfreiheit und Nachweispflicht	713
4.4.9.5.3	Übergangsfrist des § 71 Abs. 8 GEG	713
4.4.9.5.4	Einfluss der kommunalen Wärmeplanung	714
4.4.9.5.5	Übergangsfrist des § 71i GEG	715
4.4.9.5.6	Heizungsaustausch vor dem 1.7.2026 bzw. 1.7.2028	716
4.4.9.5.7	Pflichtberatung	718
4.4.9.6	Etagenheizungen	718
4.4.9.6.1	Anwendungsbereich	718
4.4.9.6.2	Zeitpunkt des Austauschs	719
4.4.9.6.3	Entscheidungsfindung	721
4.4.9.6.4	Mitteilung an Bezirksschornsteinfeger	722
4.4.9.6.5	Konstellationen möglicher Entscheidungsfindung	723
4.4.9.6.6	Wohnungseigentum	724
4.4.9.7	Steigerung der Energieeffizienz von Heizungsanlagen	727
4.4.9.7.1	Prüfung von Wärmepumpen	727
4.4.9.7.2	Prüfung älterer Heizungsanlagen	728
4.4.10	Nachweis der Vorgabenerfüllung	730
4.5	Nutzerverhalten	730
4.6	Energieausweis	731
4.6.1	Überblick	731
4.6.2	Bedarfs- und Verbrauchsausweis	732
4.6.2.1	Bedarfsausweis	733
4.6.2.2	Verbrauchsausweis	735
4.6.3	Vorlagepflicht	735
4.6.3.1	Anlass	735
4.6.3.2	Verpflichtete	735
4.6.3.3	Zeitpunkt	737
4.6.4	Pflichtangaben in Immobilienanzeigen	737
4.6.4.1	Verpflichtete	737
4.6.4.2	Erforderliche Angaben	737
4.6.5	Aushangpflicht	738

4.6.6	Geltungsdauer	738
4.6.7	Ausstellungsberechtigte	738

C Kaufmännische Grundlagen

	Seite
C Kaufmännische Grundlagen	739
C.I Allgemeine kaufmännische Grundlagen	741
1 Kaufmännische Grundlagen in der Unternehmensführung	741
1.1 Einflussgrößen auf Unternehmen	742
1.2 Funktionen im Unternehmen	744
1.3 Kaufmännische Aufgaben in der WEG-Verwaltung	745
2 Grundzüge ordnungsmäßiger Buchführung	746
2.1 Buchführungspflicht	746
2.2 Grundzüge ordnungsmäßiger Buchführung (GoB)	748
3 Abgrenzung: WEG-Verwaltung und Unternehmensbuchhaltung	751
3.1 Die WEG-Verwaltung	751
3.2 Die Unternehmensbuchhaltung	753
4 Externes und internes Rechnungswesen	756
4.1 Externes Rechnungswesen	757
4.2 Internes Rechnungswesen	758
C.II Spezielle kaufmännische Grundlagen des WEG-Verwalters	759
1 Sonderumlagen, Erhaltungsrücklage und Darlehensaufnahme	759
1.1 Sonderumlage	759
1.1.1 Überblick	759
1.1.2 Beschlussfassung	759
1.1.2.1 Beschluss erforderlich	759
1.1.2.2 Mehrjährige Sonderumlage	760
1.1.2.3 Zweckbindung und Bestimmtheit	760
1.1.2.4 Inhalt des Beschlusses über die Erhebung einer Sonderumlage	762
1.1.2.5 Mehrheitsbeschluss	763
1.1.3 Höhe der Sonderumlage	763
1.1.4 Kostenverteilungsschlüssel	763
1.1.5 Ausweis der Einzelbeiträge	764
1.1.6 Fälligkeit	765
1.1.7 Schuldner der Sonderumlage	765
1.1.8 Anfechtung des Sonderumlagebeschlusses	766
1.1.8.1 Grundsätze	766
1.1.8.2 Zahlungspflicht	767
1.1.9 Abrechnung	768
1.1.10 Verhältnis zur Erhaltungsrücklage	770

1.2	Erhaltungsrücklage	770
1.2.1	Wesen der Erhaltungsrücklage	770
1.2.2	Angemessenheit	772
1.2.2.1	§ 28 Abs. 2 II. BV	772
1.2.2.2	Peters'sche Formel	773
1.2.2.3	v. Hauff'sche Formel	774
1.2.2.4	Problem	774
1.2.2.5	Rücklagenbemessung anhand konkreten Erhaltungsplans	775
1.2.3	Zweckbindung	775
1.2.3.1	Maßnahmen der modernisierenden Erhaltung	776
1.2.3.2	Bauliche Veränderungen	777
1.2.3.3	Liquiditätsentnahmen	777
1.2.3.4	Teilauflösung	780
1.2.4	Rücklagenkonten	781
1.2.4.1	Grundsätze	781
1.2.4.2	Mehrhausanlagen	782
1.3	Darlehensaufnahmen	784
1.3.1	Vor- und Nachteile für die WEG	784
1.3.2	Grundsätze	784
1.3.3	Kurzzeitige Darlehensaufnahme	785
1.3.3.1	Keine Eigenmacht des Verwalters	785
1.3.3.2	Ermächtigungsbeschluss	785
1.3.4	Langfristige Kreditaufnahme	786
1.3.4.1	Finanzbedarf	786
1.3.4.2	Rahmenbedingungen der Kreditaufnahme	787
1.3.4.3	Wie ist mit „Selbstzahlern“ umzugehen?	787
1.3.4.4	Haftungsfreistellung kann nicht beschlossen werden	787
1.3.4.5	Protokollierter Haftungshinweis	787
1.3.4.6	Beschlussfassung	788
1.3.5	Risiken und Nachschusspflicht	790
1.3.6	Lösungen für Härtefälle	791
2	Erstellung von Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan und Vermögensbericht	792
2.1	Systematik	792
2.2	Erstellung des Wirtschaftsplans als Grundlage des Beschlusses über Vorschüsse	794
2.2.1	Bestandteile des Einzel-/Gesamtwirtschaftsplans	794
2.2.1.1	Einnahmen	795
2.2.1.1.1	Hausgelder	795
2.2.1.1.2	Erträge aus Vermietung und Verpachtung	795
2.2.1.1.3	Darlehensauszahlung	795
2.2.1.1.4	Nutzungsentgelte	796
2.2.1.1.5	Zinseinnahmen	796
2.2.1.1.6	Gemeinschaftliche Forderungen	797
2.2.1.2	Ausgaben	797
2.2.1.2.1	Betriebskosten	797
2.2.1.2.2	Kosten der Verwaltung	797

2.2.1.2.3	Rechtsverfolgungskosten	797
2.2.1.2.4	Erhaltungsmaßnahmen	798
2.2.1.2.5	Bauliche Veränderung	798
2.2.1.2.6	Darlehensverbindlichkeiten	798
2.2.1.2.7	Sonstige administrative Kosten	798
2.2.2	Bedeutung der Einzelwirtschaftspläne	798
2.2.2.1	Kostenbefreiung	799
2.2.2.2	Mehrhausanlagen	800
2.2.2.2.1	Wirtschaftliche Trennung der einzelnen Häuser	800
2.2.2.2.2	Keine Beschlusskompetenz einer Dachgemeinschaft	801
2.2.2.3	Zuführungen zur Erhaltungsrücklage	802
2.2.3	Prüfung durch den Verwaltungsbeirat	802
2.2.4	Bekanntmachung des Wirtschaftsplans	803
2.2.5	Beschlussfassung	803
2.2.6	Geltungsdauer	804
2.2.7	Besonderheiten des Wirtschaftsplans	804
2.3	Abrechnungsspitze	805
2.3.1	Grundsätze	805
2.3.2	Objektbezogene Abrechnung und Eigentümerwechsel	806
2.4	Erstellung der Jahresabrechnung	807
2.4.1	Entstehen der Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung	807
2.4.2	Fälligkeit der Jahresabrechnung	807
2.4.3	Grundsatz der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung	808
2.4.4	Jahresgesamtabrechnung	808
2.4.4.1	Einnahmen	808
2.4.4.2	Ausgaben	808
2.4.5	Verhältnis Gesamt- zu Einzelabrechnungen	809
2.4.5.1	Heizkosten	809
2.4.5.2	Verfahrenskosten	816
2.4.5.3	Einzelbelastung von Wohnungseigentümern	816
2.4.5.4	Periodenfremde Einnahmen und Ausgaben	817
2.4.5.4.1	Jahresübergreifende Sonderumlage	817
2.4.5.4.2	Mehrjährige Sonderumlage	818
2.4.5.4.3	Hausgeldirritationen	818
2.4.5.4.4	Versicherungsleistungen	818
2.4.6	Mehrhausanlage	819
2.4.6.1	Ungeregelte Mehrhausanlagen	819
2.4.6.2	Geregelte Mehrhausanlagen	819
2.4.7	Umsatzsteuer	821
2.4.7.1	Grundsätze	821
2.4.7.2	Option bezüglich einzelner Eigentümer	821
2.4.8	Fälligkeit: Abrechnungsergebnisse vs. Zuführung zur Rücklage	823
2.4.9	Schlüssigkeit/Plausibilitätskontrolle	824
2.4.10	Beschlussfassung über die Jahresabrechnung	824
2.5	Vermögensbericht	826
2.5.1	Fälligkeit	826
2.5.2	Form	826
2.5.3	Bekanntmachung des Vermögensberichts	827

2.5.4	Inhalt des Vermögensberichts	828
2.5.5	Darstellung der Erhaltungsrücklage	829
2.5.6	Weiter gebildete Rücklagen	829
2.5.7	Wesentliches Gemeinschaftsvermögen	829
2.5.7.1	Forderungen der Gemeinschaft	829
2.5.7.2	Verbindlichkeiten der Gemeinschaft	830
2.5.7.3	Sonstige Vermögensgegenstände	831
3	Hausgeld, Mahnwesen	832
3.1	Allgemeines	832
3.1.1	Rechtsgrundlage und Beitragsverpflichtung	832
3.1.1.1	Beschluss	832
3.1.1.2	Bestimmtheit	833
3.1.1.3	Vorschüsse	834
3.1.1.4	Nachschüsse und die Anpassung der Vorschüsse	835
3.1.1.5	Ordnungsmäßigkeit und Bestandskraft der Beschlüsse	836
3.1.1.6	Hausgeldgläubigerin	836
3.1.2	Fälligkeit	836
3.1.2.1	Allgemeines	836
3.1.2.2	Gemeinschaftsordnung	836
3.1.2.3	Beschluss	837
3.1.2.4	Fehlende Bestimmung	838
3.1.3	Verzug, Zinsen und Zinshöhe	838
3.1.3.1	Allgemeines	838
3.1.3.2	Höhe des Zinses	839
3.1.3.3	Beschluss entfällt	839
3.2	Laufende Buchhaltung	839
3.2.1	Überblick	839
3.2.2	Die eigentliche Verbuchung von Hausgeldzahlungen	840
3.2.2.1	Bestimmungen des Hausgeldschuldners	840
3.2.2.2	Keine Bestimmungen des Hausgeldschuldners	841
3.2.2.3	Teilzahlungen	841
3.2.2.4	Bestimmungen zur Verrechnung	841
3.3	Mahnwesen	843
3.3.1	Anforderung des Hausgelds	843
3.3.2	Beschlüsse nach §§ 28 Abs. 3, 19 Abs. 1, 16 Abs. 2 Satz 2 WEG	843
3.3.3	Wann muss die Verwaltung einschreiten?	846
3.3.4	Wie muss die Verwaltung einschreiten?	847
3.3.5	Eigentliche Mahnung des Schuldners	848
3.3.6	Einschaltung Dritter	849
3.3.7	Verzicht und Anerkenntnis	849
3.3.8	Stundungen	849
3.3.9	Vergleich mit dem Hausgeldschuldner	849
3.3.10	Fristenkontrolle	849
3.4	Inkasso	850
3.4.1	Klarstellung	851
3.4.2	Vorgehen: Leistungsklage oder Mahn-/Vollstreckungsbescheid?	851
3.5	Möglichkeiten der Zwangsvollstreckung	852

3.6	Zwangsverwaltung	853
3.6.1	Ziele der Zwangsverwaltung	854
3.6.2	Vorteile der Zwangsverwaltung	854
3.6.3	Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung	855
3.6.4	Verwaltung des Wohnungseigentums durch Zwangsverwalter	855
3.6.4.1	Vorschüsse (Forderungen aus einem Einzelwirtschaftsplan)	855
3.6.4.2	Nachschüsse und Vorschüsse auf Deckungssonderumlagen	856
3.6.4.3	Altschulden	856
3.6.5	Zahlungen des Eigentümers	856
3.7	Zwangsversteigerung	856
3.7.1	Eigenantrag	857
3.7.1.1	Allgemeines	857
3.7.1.2	Antrag	857
3.7.1.3	Der zu vollstreckende Anspruch	860
3.7.1.3.1	Überblick	860
3.7.1.3.2	Forderungen nach § 10 Abs. 1 Nr. 5 ZVG	860
3.7.1.3.3	Forderungen nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG	860
3.7.1.3.4	Höchstbetrag (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 Satz 3 ZVG)	860
3.7.1.3.5	Geeigneter Titel	861
3.7.1.4	Prüfung des Antrags und Anordnung des Verfahrens	861
3.7.1.5	Anmeldung weiterer, laufender Forderungen	862
3.7.1.6	Ablösung	862
3.7.2	Beitritt	863
3.7.2.1	Allgemeines	863
3.7.2.2	Voraussetzungen	863
3.7.3	Forderungsanmeldung	863
3.8	Insolvenz eines Wohnungseigentümers	864
3.8.1	Allgemeines	864
3.8.2	Regel- und Verbraucherinsolvenzverfahren	864
3.8.3	Vorläufiger Insolvenzverwalter	865
3.8.4	Insolvenzantrag	866
3.8.5	Insolvenzgründe	866
3.8.6	Auswirkungen der Insolvenzeröffnung	867
3.8.7	Der Insolvenzverwalter als Hausgeldschuldner	867
3.8.7.1	Allgemeines	867
3.8.7.2	Hausgeld: Vor Eröffnung fällige Forderungen	867
3.8.7.3	Nach Insolvenzeröffnung fällig werdende Vorschüsse	868
3.8.7.4	Nachschüsse	868
3.8.7.5	Sonderumlagen	868
3.8.8	Aussonderungs-/Absonderungsrechte	869
3.8.8.1	Aussonderung	869
3.8.8.2	Absonderung	869
3.8.9	Das eigentliche Insolvenzverfahren	870
3.8.9.1	Anmeldung des ausstehenden Hausgelds	870
3.8.9.2	Prüfung	870
3.8.9.3	Verteilung	871
3.8.10	Freigabe	871
3.9	Hausgeldforderungen: Möglichkeiten und Grenzen	871

D Technische Grundlagen		Seite
D	Technische Grundlagen	875
	Einführung Technische Immobilienverwaltung	877
D.I	Baustoffe und Baustofftechnologie	881
1	Arten von Baustoffen	881
2	Einholen von Beratungsangeboten	883
3	Baukosten	884
4	Nutzungsdauer von Baustoffen und Bauteilen	886
5	Umweltverträglichkeit und Nachhaltigkeit von Baustoffen und Bauwerken	897
D.II	Haustechnik	905
1	Begriffe und Abkürzungen	905
2	Versorgungstechnik	906
3	Technische Gebäudeausstattung/Anlagentechnik	908
3.1	Wärme- und Heizungstechnik	908
3.2	Elektrotechnik	913
3.3	Medien- und Dateninfrastruktur	914
3.4	Sanitärinstallation	915
3.5	Brandschutz	917
3.6	Lüftungstechnik	918
D.III	Erkennen von Mängeln	921
1	Definition von Mangel und Schaden	921
2	Mängelerfassung in der Praxis	922
2.1	Mängelerfassung im Rahmen der Objektbegehung	923
2.1.1	Begehung	923
2.1.2	Planung und Beschlussfassung	929
2.1.3	Beschlussdurchführung	930
2.2	Mängelerfassung im Rahmen einer Maßnahme	931
3	Häufige technische Mängel	934
3.1	Fassade	934
3.2	Dach	935
3.3	Fenster	936
3.4	Feuchter Keller	937
3.5	Schallschutz	938
3.6	Haustechnik	941
3.7	Wärme- und Feuchteschutz	942
3.7.1	Infrarot-Thermografie	942
3.7.2	Schimmelpilze	942

3.7.3	Luftdichtheit	944
3.7.4	Leckageortung	946
D.IV	Verkehrssicherungspflichten	947
1	Rechtliche Grundlagen	947
1.1	BGB	947
1.1.1	Generalklausel des § 823 Abs. 1 BGB	947
1.1.2	Verletzung von Schutzgesetzen nach § 823 Abs. 2 BGB	947
1.1.3	Grundstücksbesitzerhaftung	947
1.2	Nachbarrechtliche Regelungen	948
1.3	Örtliche Satzungen	949
1.4	Betriebssicherheitsverordnung für Aufzugsanlagen	949
1.4.1	Grundsätze	949
1.4.2	Notfallplan	950
1.4.3	Prüfpflicht und Prüffristen	951
1.4.4	Prüfplakette	951
1.4.5	Notrufsystem	951
1.4.6	Erhaltungsmaßnahmen	951
1.4.7	„Aufzugswärter“	952
2	Zur Verkehrssicherung Verpflichtete	953
2.1	Wohnungseigentümergeinschaft	953
2.2	Dritte	953
2.3	Verwalter	955
3	Gefahrenquellen in einer WEG	956
3.1	Abwasserleitungen (Dichtheitsprüfung)	956
3.2	Bäume	957
3.3	Brandschutz	958
3.4	Blitzschutzanlage	960
3.5	Dach	960
3.6	Elektrische Anlagen	961
3.7	Gartenteiche	961
3.8	Gasleitungen	962
3.9	Grundstück	962
3.10	Kinderspielplatz	962
3.11	Öltankreinigung	963
3.12	Räum- und Streupflichten	963
3.13	Rauchwarnmelder	966
3.14	Schleichwege	967
3.15	Treppenhaus	968
3.16	Trinkwasser	969
3.17	Zaun	969
4	Haftungsrisiken und Haftungsbegrenzung	969
4.1	Haftung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	969
4.1.1	Grundsätze	969
4.1.2	Haftungsbegrenzung	970

4.2	Haftung des Verwalters	970
4.2.1	Grundsätze	970
4.2.2	Haftungsbegrenzung	970
4.2.2.1	Vertragsgestaltung	970
4.2.2.2	Objektbegehung	971
4.2.2.3	Beseitigung von Gefahrenquellen	971
4.2.2.4	Delegation von Verkehrssicherungspflichten auf Dritte	972
4.2.2.5	Beschlussdurchführung	972
4.3	Erläuterung des Haftungssystems	972
4.4	Mitverschulden	975
5	Übersichten	977
D.V	Erhaltungsplanung	979
1	Erhaltungsmaßnahmen aus wohnungseigentumsrechtlicher Sicht ...	979
1.1	Erhaltungsmaßnahmen	979
1.1.1	Instandhaltung	979
1.1.2	Instandsetzung	980
1.1.3	Modernisierende Erhaltung	980
1.1.4	Erstmalige Herstellung eines plangerechten Zustands	980
1.1.5	Erstmalige Herstellung entsprechend öffentlich-rechtlicher Vorgaben ...	983
1.2	Befugnisse des Verwalters	984
2	Erhaltungsplanung aus technischer Sicht	985
3	Planung und Durchführung einer Erhaltungsmaßnahme: Leitfaden für Verwalter	990
4	Beschlüsse zur Erstellung und Durchführung einer Erhaltungsplanung	994
4.1	Beschlüsse zum Verwalterbudget	994
4.2	Beschlüsse zur Finanzierung von Erhaltungsmaßnahmen	995
4.2.1	Bildung einer Erhaltungsrücklage	995
4.2.2	Erhebung einer Sonderumlage	996
4.2.3	Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrags	997
4.3	Beschlüsse zu Erhaltungsmaßnahmen	998
4.3.1	Größere Erhaltungsmaßnahmen	998
4.3.2	Kleinere Erhaltungsmaßnahmen	1003
5	Denkmalschutz	1004
D.VI	Energetische Gebäudesanierung und Modernisierung	1007
1	Erkenntnisprozess	1007
1.1	Allgemeines	1007
1.2	Untersuchung durch Sachverständigen/Ingenieur	1008
1.3	Energieaudit: Anforderung an die Energieeffizienz von Bauteilen in Wohngebäuden	1009

2	Bereiche/technologische Prozesse, die energetisches Sanierungspotenzial enthalten können	1009
2.1	Energiebilanz von Gebäuden und technischen Einrichtungen	1009
2.2	Wärmebedarf von Gebäuden (Begriffe und Einflussfaktoren)	1010
2.2.1	Endenergie- und Primärenergiebedarf	1010
2.2.2	Umrechnung	1011
2.2.3	Regenerative Energien	1012
2.3	Wärmeverluste nach/an Bauteilen	1013
2.4	Energieausweis	1015
2.5	Verpflichtende Maßnahmen im Gebäudebestand	1016
2.6	Kommunale Wärmeplanung	1017
3	Nutzerverhalten	1017
4	Privilegierte bauliche Veränderungen	1018
D.VII	Altersgerechte und barrierefreie Umbauten	1021
1	Begriffe	1021
2	Vorschriften des Brandschutzes	1022
3	Öffentlich-rechtliche Vorschriften (Baurecht)	1023
4	Branchenstandard; Normen, DIN	1023
D.VIII	Fördermitteleinsatz; Beantragung von Fördermitteln	1027
1	Fördermöglichkeiten	1027
2	Fördermodelle	1029
2.1	Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM)	1029
2.2	Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) – Wohngebäude-Kredit 261	1031
2.3	BEG-Kombinationen	1032
2.4	Weitere Förderungen	1032
3	Förderrichtlinien	1033
4	Ansprechpartner	1033
D.IX	Dokumentation	1035
1	Gebäude- und Grundstücksdokumentation	1035
2	Dokumentation von Objekt- und Nutzerdaten	1036
2.1	Objektstammdaten	1037
2.2	Eigentümerstammdaten	1044
2.3	Hinweise zu Datenformaten	1045
E	Vorschriften Wohnungseigentumsgesetz und ZertVerwV	1047
F	Verzeichnisse	1069
1	Abkürzungsverzeichnis	1069
2	Literaturverzeichnis	1076
3	Stichwortverzeichnis	1083