

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Herausgeber und Bearbeitende .....	VII
Literatur und Abkürzungen .....	XVII

### **Kapitel 1. Zuständigkeiten der GdWE für Erhaltungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen, §§ 19, 20 WEG**

I. Erhaltung (Instandsetzung und Instandhaltung), §§ 18, 19 WEG .....	1
1. Erhaltungsmaßnahmen .....	1
2. Träger der Erhaltungspflicht .....	4
3. Kosten der Erhaltung des Gemeinschaftseigentums .....	10
II. Bauliche Veränderungen durch die GdWE, § 20 Abs. 1 WEG .....	12
1. Bauliche Veränderung im Sinne von § 20 Abs. 1 WEG .....	12
2. Bauliche Veränderung als Sollzustandsbestimmung .....	17
3. Gestattungs- und Durchführungspflichten der GdWE .....	18
4. Kosten und Nutzen von baulichen Veränderungen .....	20
III. Wiederaufbau, § 22 WEG .....	26
1. Wiederaufbauverpflichtung .....	26
2. Ausschluss der Wiederaufbauverpflichtung, § 22 WEG .....	29
3. Aufhebung der Gemeinschaft nach Zerstörung, § 11 WEG .....	30

### **Kapitel 2. Stellung und Aufgaben des Verwalters, § 27 WEG**

I. Einleitung .....	31
II. Aufgaben des Verwalters im Erhaltungsmanagement .....	32
1. Feststellung des Zustandes des gemeinschaftlichen Eigentums .....	32
2. Feststellung der Handlungskompetenzen .....	33
III. Handeln der Wohnungseigentümer: Beschlussvorbereitung durch den Verwalter .....	35
1. Informationspflichten .....	36
2. Notwendigkeit eines Grundlagenbeschlusses .....	37
3. Einholen von Vergleichsangeboten .....	38
4. Notwendigkeit der Planung .....	39
5. Klärung der Finanzierung .....	40
6. Erstellen der Beschlussvorlage und Beschlussfassung .....	43
IV. Beschlussdurchführung .....	44
V. Durchführung der Baumaßnahme .....	44
VI. Abrechnung der Baumaßnahme .....	45
VII. Besonderheiten bei eigenen Verwalterkompetenzen .....	45
VIII. Sondervergütung der Verwaltung .....	46
IX. Beteiligung bei baulichen Veränderungen .....	47
1. Gestattung der baulichen Veränderung .....	47
2. Vornahmebeschluss .....	48
3. Zustimmung des Verwalters .....	48
4. Einhaltung der Gemeinschaftsordnung .....	49
5. Ankündigung gegen Drittnutzer .....	49

IX

**Inhaltsverzeichnis**

---

**Kapitel 3. Mitwirkung des Verwaltungsbeirats**

I. Mitglieder des Beirates .....	51
II. Gesetzliche Aufgaben des Beirats .....	52
1. Unterstützung der Verwaltung .....	52
2. Überwachung der Verwaltung .....	52
3. Prüfung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung .....	53
4. Fazit .....	53
III. Begründung von Kompetenzen im Beschlussweg .....	53
IV. Schaffung eines Bauausschusses .....	54
V. Haftung der Beiratsmitglieder .....	54

**Kapitel 4. Beschlüsse der GdWE**

I. Beschlüsse über Erhaltungsmaßnahmen .....	57
1. Beschlusskompetenz und Maßstab ordnungsgemäßer Verwaltung .....	57
2. Zielfindungsphase .....	58
3. Grundbeschluss („Ob“) .....	63
4. Durchführungsbeschluss zum „Wie“ .....	66
5. Finanzierung und Kostenverteilung .....	70
II. Beschlüsse über bauliche Veränderungen .....	82
1. Beschlusskompetenz der WEG .....	82
2. Vorbereitende Beschlüsse .....	82
3. Grundbeschluss .....	82
4. Durchführungsbeschluss und Abstimmungsverhalten .....	84
5. Finanzierung und Kostenverteilung .....	86
III. Inhalt, Form der Beschlüsse .....	88
1. Einladung .....	88
2. Niederschrift zur Eigentümerversammlung .....	89
3. Beschlussfassung .....	89
4. Bestimmtheit des Beschlusses .....	90
IV. Prozessuales .....	91
1. Anfechtungsklage .....	91
2. Nichtigkeitsklage (§ 44 Abs. 1 S. 1 2. Alt. WEG) .....	95
3. Beschlussersetzungsklage (§ 44 Abs. 1 S. 2 WEG) .....	95

**Kapitel 5. Verträge mit Architekten und Ingenieuren**

I. Planungsdisziplin (Architekt/Ingenieur/Fachplaner/Gutachter) .....	99
II. Grundlagen .....	99
1. Rechtsnatur des Architekten- und Ingenieurvertrages .....	99
2. Gesetzliche Regelungen .....	99
3. Honorarordnung für Architekten und Ingenieure .....	100
III. Zustandekommen des Vertrags .....	100
1. Abgrenzung Auftragserteilung/Vertragsabschluss und Honorarvereinbarung .....	100
2. Akquisition .....	100
3. Konkludente Beauftragung .....	101
4. Bedingte Beauftragung .....	102
5. Vereinbarte Schriftform nicht eingehalten .....	102
6. Abgrenzung von Leistungen der Zielfindungsphase nach § 650p Abs. 2 BGB .....	102
7. Form .....	102

8. Verstöße gegen gesetzliche Verbote .....	103
9. Stufenweise Beauftragung .....	103
IV. Inhalt des Vertrages/Planungs- und Überwachungsziele .....	104
1. Planungs- und Überwachungsziele; Leistungen .....	104
2. Vereinbarung zu den Planungs- und Überwachungszielen .....	104
3. Beschaffenheiten des Planungsobjektes als Planungs- und Überwachungsziel .....	105
4. Rechtsgeschäftliche Risikoübernahme durch den Besteller .....	107
5. Bedenkenhinweis durch den Architekten .....	108
V. Inhalt des Vertrages/Geschuldete Leistungen .....	108
1. Vertraglich vereinbarte Leistungen – Grundsätze zur Vertragsauslegung .	109
2. Auswirkungen des Umfangs der geschuldeten Leistungen auf den Vergütungsanspruch .....	111
3. Einzelne Leistungspflichten .....	112
4. Planungsleistung – Sonderfall: Abklären des wirtschaftlichen Rahmens und Kostenkontrolle .....	115
5. Planungsleistung – Sonderfall: Einhaltung einer Kostenobergrenze .....	115
VI. Vergütungsanspruch des Architekten .....	116
1. Grundlagen zur HOAI .....	116
2. Anwendungsbereiche der HOAI .....	116
3. Systematik der HOAI .....	117
4. Begriffe aus der HOAI .....	117
5. Grundlagen der Honorarermittlung nach HOAI .....	119
6. Honorarvereinbarung .....	119
7. Zahlungsansprüche/Fälligkeit .....	122
8. Nichterbringung von Teilleistungen .....	123
9. Verjährung des Vergütungsanspruchs des Architekten .....	125
VII. Sonderkündigungsrecht nach § 650r BGB .....	126
1. § 650r Abs. 1: Sonderkündigungsrecht des Bestellers (Bauherrn) .....	126
2. § 650r Abs. 2: Kündigungsrecht des Architekten .....	129
VIII. Anfechtung und Widerruf .....	129
1. Anfechtung .....	129
2. Widerrufsrecht des Auftraggebers .....	129
IX. Anspruch auf Sicherheiten nach §§ 650e und f BGB .....	130
X. Abnahme der Architekten-/Ingenieurleistung .....	130

**Kapitel 6. Bauvertrag**

I. Vertragsschluss .....	131
1. Ausschreibung .....	131
2. Parteien des Vertrages .....	131
3. Vertragsschluss durch Angebot und Annahme .....	133
4. Form des Vertrages .....	134
II. Vertragstyp .....	134
1. Bauvertrag iSd § 650a BGB .....	135
2. Werkvertrag mit Baubezug nach den §§ 631 ff. BGB .....	140
3. Verbrauchervertrag über Bauleistungen .....	140
4. Verbraucherbauvertrag iSd § 650i Abs. 1 BGB .....	142
III. Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen .....	148
1. Allgemeine Geschäftsbedingungen .....	148
2. Bauvertrag nach VOB/B .....	151
3. Bauvertrag nach BGB .....	152

**Inhaltsverzeichnis**

---

IV. Wesentlicher Vertragsinhalt .....	153
1. Leistungsbeschreibung .....	153
2. Werklohn .....	157
3. Fertigstellungszeitpunkt .....	160

**Kapitel 7. Sicherheiten**

I. Sicherheit nach § 650e BGB .....	163
1. Zweck .....	163
2. Anwendungsbereich und Berechtigter .....	163
3. Pfandgegenstand (Grundstück) .....	163
4. Sicherbare Forderungen .....	164
5. Besonderheiten bei Architekten- und Ingenieurverträgen .....	166
6. Erlöschen des Anspruchs aus § 650e bei Stellung einer Bürgschaft .....	167
7. Prozessuale Fragen .....	167
II. Sicherheit nach § 650f BGB .....	169
1. Zweck .....	170
2. Anwendungsbereich/Berechtigter .....	170
3. Ausschluss des Anspruchs auf Sicherheit .....	170
4. Anwendbarkeit auf Verträge mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	171
5. Unabdingbarkeit .....	171
6. Sicherbare Ansprüche .....	171
7. Höhe der Sicherheit .....	172
8. Sicherungsmittel .....	173
9. Frist für das Stellen der Sicherheit .....	173
10. Anspruch auf Sicherheit auch nach Kündigung oder Abnahme? .....	174
11. Folgen bei Stellen der Sicherheit .....	174
12. Folgen bei Nichtstellen einer ausreichenden Sicherheit .....	174
13. Einwendungen des Bestellers .....	175
14. Besonderheiten beim Architekten- und Ingenieurvertrag? .....	176

**Kapitel 8. Bauabwicklung**

I. Die Rolle der Objektüberwachung .....	177
1. Wesentliche Aufgaben des mit der Objektüberwachung beauftragten Architekten/Ingenieurs .....	177
2. Beachtenswertes im Hinblick auf die Haftung der Objektüberwachung ..	177
II. Die Aufgaben des Verwalters während der laufenden Baumaßnahme .....	178
III. Geänderte und zusätzliche Leistungen/Nachträge .....	179
1. Inhalt des bepreisten Leistungssolls/von der vereinbarten Vergütung umfasste Leistungen .....	179
2. Anordnung geänderter oder zusätzlicher Leistungen .....	179
3. Vergütungsanspruch des Auftragnehmers .....	183
4. Umgang mit Nachträgen aus Auftraggebersicht .....	190
IV. Abschlagszahlungen .....	191
1. Prüfung einer Abschlagsrechnung .....	191
2. Folgen der (ausbleibenden) Bezahlung einer Abschlagsrechnung .....	196
3. Folgen und Risiken bei Überzahlung des Auftragnehmers .....	198
V. Behinderung des Auftragnehmers in der Leistungserbringung .....	199
1. Bei Vereinbarung der VOB/B .....	199
2. Bei Geltung des BGB .....	203
3. Umgang mit Behinderungsanzeigen aus Auftraggebersicht .....	204

VI. Folgen unzulänglicher oder falscher planerischer Vorgaben des Auftraggebers .....	205
1. Die Bedenkenanmeldung des Auftragnehmers und die Reaktion des Auftraggebers .....	205
2. Folgen für Leistungssoll und Vergütung bei Anerkennung der Bedenkenanmeldung .....	207
VII. Bauzeitliche Störungen/Verzug .....	207
1. Ermittlung der geschuldeten Bauzeit .....	208
2. Folgen bei Überschreitung der geschuldeten Bauzeit .....	208
3. Ansprüche des Auftragnehmers wegen gestörtem Bauablauf .....	210
VIII. Vorzeitige Beendigung des Bauvertrags und ihre Folgen .....	212
1. Widerruf bei Verbraucherbauverträgen iSd § 650i BGB .....	212
2. Widerruf bei sonstigen Bauverträgen mit Verbraucherbeteiligung .....	212
3. Rücktritt .....	214
4. Kündigung des Bauvertrags .....	215

## Kapitel 9. Abnahme

I. Wesen der Abnahme .....	221
1. Verpflichtung zur Abnahme .....	221
2. Voraussetzungen der Abnahme .....	221
II. Rechtsgeschäftsähnliche Erklärung .....	223
1. Rechtsnatur der Abnahme .....	223
2. Abnahmeerklärung durch den Verwalter .....	223
3. Vertretung durch den Architekten bzw. Ingenieur .....	223
4. Anfechtung .....	224
III. Formen der Abnahme .....	224
1. Förmliche Abnahme .....	224
2. Unförmliche Abnahme .....	226
3. Stillschweigende (konkludente) Abnahme .....	226
4. „Vergessene“ förmliche Abnahme .....	228
5. Fiktive Abnahme, § 640 Abs. 2 BGB .....	228
6. Teilabnahme .....	230
IV. Abnahme der Architekten- und Ingenieurleistungen .....	231
1. Förmliche und konkludente Abnahme .....	231
2. Wirkung der Abnahme, insbesondere Fälligkeit des Honorars .....	231
3. Teilabnahme nach der Objektüberwachung (Leistungsphase 8) .....	231
4. Abnahme und Verjährungsbeginn bei stufenweiser Beauftragung .....	232
V. Vorbehalte bei der Abnahme .....	233
1. Vorbehaltene Mängel .....	233
2. Abnahme in Kenntnis des Mangels .....	233
3. Vertragsstrafe .....	234
VI. Wirkungen der Abnahme .....	234
1. Fälligkeit des Werklohns bzw. Honorars .....	234
2. Werklohnfälligkeit und Mängelrechte vor bzw. ohne Abnahme? .....	235
3. Gefahrübergang .....	237
4. Beweislastumkehr .....	238
5. Beginn der Verjährungsfrist für Mängelansprüche .....	238
VII. Rechtslage bei verweigerter Abnahme .....	239
VIII. Besonderheiten der Abnahme beim VOB/B-Vertrag .....	239
1. Förmliche Abnahme, § 12 Abs. 4 Nr. 1 VOB/B .....	239
2. Teilabnahme, § 12 Abs. 2 VOB/B .....	240

**Inhaltsverzeichnis**

---

3. Fiktive Abnahme, § 12 Abs. 5 VOB/B .....	241
4. Gesetzliche Abnahmefiktion gem. § 640 Abs. 2 BGB .....	242
 <b>Kapitel 10. Schlussrechnungsprüfung</b>	
I. Pflicht des Verwalters .....	243
II. Rechnungsprüfung für Bauleistungen bei Vorliegen eines Bauvertrages gemäß § 650a BGB .....	244
1. Voraussetzungen .....	244
2. Rechtsfolgen .....	255
III. Rechnungsprüfung bei Vorliegen eines VOB-Vertrages .....	256
1. Voraussetzungen .....	256
2. Vorbehaltlose Annahme der Schlusszahlung .....	262
3. Rechtsfolgen .....	262
IV. Rechnungsprüfung für Planungs- und Bauüberwachungsleistungen .....	263
1. Rechtslage nach HOAI 2013 .....	263
2. Rechtslage nach HOAI 2021 .....	264
 <b>Kapitel 11. Darstellung der Aufwendungen in der Jahresabrechnung der GdWE</b>	
I. Erstellung der Jahresabrechnung .....	273
II. Der Beschluss nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG .....	274
III. Darstellung der Kosten der Baumaßnahme .....	275
1. Finanzierung über die allgemeinen Einnahmen .....	275
2. Finanzierung über die Erhaltungsrücklage .....	276
3. Finanzierung über die Sonderumlage .....	277
4. Finanzierung über ein Darlehen .....	279
IV. Beschluss über die Nachschüsse und Anpassung der Vorschüsse (§ 28 Abs. 2 S. 1 WEG) .....	279
 <b>Kapitel 12. Haftung der Baubeteiligten für Mängel</b>	
I. Haftung des Bauunternehmers für Mängel nach dem BGB .....	281
1. Vorliegen eines Sachmangels iSv § 633 Abs. 2 BGB .....	281
2. Mängelhaftung nach Abnahme .....	284
3. Mängelrüge der GdWE .....	286
4. Anspruch auf Mangelbeseitigung nach §§ 634 Nr. 1, 635 BGB .....	288
5. Mangelbeseitigung im Wege der Selbstvornahme nach §§ 634 Nr. 2, 637 BGB .....	290
6. Minderung und Rücktritt .....	293
7. Schadensersatzansprüche .....	295
8. Einwendungen des Unternehmers .....	298
II. Besonderheiten der Haftung des Bauunternehmers für Mängel im VOB/B-Vertrag .....	302
1. Vorliegen eines Sachmangels iSv § 13 Abs. 1 VOB/B .....	302
2. Mängelrüge der GdWE .....	303
3. Mängelhaftung vor Abnahme .....	303
4. Mängelhaftung nach Abnahme .....	304
5. Einwendungen des Unternehmers .....	307

**Kapitel 13. Mängelansprüche gegen die Architekten und Ingenieur**

I. Grundlagen .....	309
II. Besonderheiten im Hinblick auf Architekten- und Ingenieurverträge .....	309
III. Sonderfall: Haftung bei Verstößen gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz ...	309
IV. Sonderfall: Haftung bei Nichteinhaltung einer Kostenobergrenze .....	310
1. Einleitung .....	310
2. Vereinbarung einer Kostenobergrenze als Beschaffenheitsvereinbarung ..	311
3. Rechtsfolgen .....	312
V. Verjährung von Ansprüchen des Bestellers wegen Mängeln .....	312
1. Grundlagen .....	312
2. Besonderheiten bei Architekten- und Ingenieurverträgen .....	312
VI. Gesamtschuldnerische Haftung mit dem Bauunternehmer .....	313

**Kapitel 14. Haftung des Verwalters**

I. Haftung aus dem Amtsverhältnis .....	315
1. Entlastung des Verwalters .....	315
2. Erteilung einer Weisung .....	316
3. Klarstellungsbeschluss .....	316
4. Gläubiger des Anspruchs .....	316
5. Einzelfälle .....	317
II. Vertragliche Haftung .....	319
III. Haftung nach öffentlichem Recht .....	319
IV. Haftpflichtversicherung .....	319

**Kapitel 15. Haftung der GdWE für unterlassene Erhaltung**

I. Anspruch des Wohnungseigentümers .....	321
1. Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen .....	322
2. Ermessen der Wohnungseigentümer .....	322
3. Pflicht zur sofortigen Sanierung .....	322
4. Handlungspflichten .....	323
5. Inhalt der Pflichten .....	323
II. Prozessuale Durchsetzung .....	324
1. Beschlussersatzklage .....	324
2. Schadensersatzklage .....	325

**Kapitel 16. Bauliche Maßnahmen anlässlich des Erwerbs vom Bauträger**

I. Maßnahmen zur Beseitigung ursprünglicher Baumängel .....	327
1. Zuständigkeit der Gemeinschaft für Mängel am Gemeinschaftseigentum – Ausübungsbefugnis der GdWE nach § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG und § 18 Abs. 1 WEG .....	327
2. Beschlussfassung über Maßnahmen zur Rechtswahrnehmung .....	328
3. Mängelbeseitigung bei Verwendung eines Kostenvorschusses des Bauträgers .....	329
4. Mängelbeseitigung durch Selbstvornahme bei Verzug des Bauträgers ....	330
II. Baumaßnahmen beim steckengebliebenen Bauträgererwerb .....	330

Sachverzeichnis .....	333
-----------------------	-----