

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b>	<b>15</b>
Vorwort zur 5. Auflage	15
Vorwort zur 4. Auflage	15
<b>Die Autoren</b>	<b>17</b>
<b>1 Die WEG-Verwaltung in ihrer geschichtlichen Entwicklung</b>	<b>19</b>
1.1 Bauen, Wohnen und Eigentum in der Geschichte	19
1.2 Der deutsche Wohnungsmarkt	22
1.2.1 Bedarf aufgrund des sozialen und demografischen Wandels	22
1.2.2 Auswirkungen auf den Markt für Eigentumswohnungen	24
1.3 Stellung der WEG-Verwaltung in der heutigen Immobilienwirtschaft	25
1.3.1 Die wirtschaftliche Bedeutung der Immobilienverwaltung	26
1.3.2 Beschäftigung in der Immobilienverwaltung	27
1.3.3 Berufsausbildung und Leistungsstandards	28
1.4 Das Verbandswesen und seine Aufgaben	30
1.5 Internetverweise	33
<b>2 Einführung in die Verwaltungsgrundlagen</b>	<b>35</b>
2.1 Die Verwalterpyramide	35
2.2 Was bedeutet „Verwaltung von Wohnungseigentum“?	36
2.3 Aufgabenbereiche der WEG-Verwaltung	36
2.4 Gesetzliche und vertragliche Aufgaben	40
2.5 Kaufmännische Anforderungen	40
2.6 Umweltbewusstsein in der WEG-Verwaltung	42
2.7 Hilfe durch EDV	42
2.8 Strategie und Psychologie im Verwaltungsberuf	43
2.9 Bautechnik, Sanierung und Reparatur	43
2.10 Instandhaltung	44
2.11 Haftung und Versicherungen	44
2.12 Rundfunk-, Fernseh- und Multimediaversorgung von Wohnungen	45
<b>3 Die gesetzlichen Grundlagen des Wohnungseigentums</b>	<b>47</b>
3.1 Das Wohnungseigentumsgesetz als Grundlage des Eigentümer- und Verwalterhandelns	47
3.1.1 Der wesentliche rechtliche Unterschied zwischen BGB-Gemeinschaft und Wohnungseigentümergeinschaft	48

# Inhaltsverzeichnis

3.1.2	Die WEG als teilrechtsfähiger Verband	49
3.2	Begriffsbestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes	51
3.3	Begründungsformen des Wohnungseigentums	52
3.3.1	Begründung durch Vertrag – Teilungsvereinbarung	53
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)	55
3.4.2	Gemeinschaftseigentum	56
3.4.3	Sondernutzungsrechte – Wesen und praktische Relevanz	57
3.4.4	Abgrenzungsprobleme zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum/ Sondernutzungsrechten	59
3.5	Beschränkungen bei der Veräußerung von Wohnungseigentum	61
3.5.1	Veräußerungsfälle des Wohnungseigentumsgesetzes	61
3.5.2	Das Zustimmungserfordernis – Verwalterzustimmung	62
3.6	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	63
3.6.1	Grundsätze	63
3.6.2	Recht zum Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums	64
3.6.3	Pflicht zur Einhaltung der gebotenen Schranken – Grenzen des Gebrauchs	64
3.6.4	Fallbeispiele	65
3.6.5	Ordnungsgemäßer Gebrauch und bauliche Veränderung	66
3.6.6	Modernisierungsmaßnahmen	68
3.6.7	Annex: der Verwalter als Wächter der Hausordnung	70
3.7	Lasten- und Kostentragungspflichten	72
3.7.1	Haus- oder Wohngeld	72
3.7.2	Verteilungsschlüssel	73
3.7.3	Fälligkeit des Wohngeldes/Wirtschaftsplan	75
3.7.4	Probleme bei unterjähriger Veräußerung bzw. Jahresabrechnung	76
3.7.5	Bildung der Instandhaltungsrückstellung	79
3.7.6	Sonderumlage	80
3.8	Verwaltung des Eigentums	80
3.8.1	Verwaltung durch die Wohnungseigentümer selbst	80
3.8.2	Verwaltung durch den bestellten Verwalter	80
3.9	Eigentümerversammlung	83
3.9.1	Ordnungsgemäße Einberufung – Form, Inhalt und Fristen	84
3.9.2	Durchführung der Versammlung/Versammlungsleitung	85
3.9.3	Beschlussfassung und Beschlusszuständigkeit der Gemeinschaft	86
3.9.4	Ergebnis der Versammlung – Versammlungsprotokoll	88
3.10	Verwaltungsbeirat – Aufgaben und Befugnisse	90
3.11	Verfahrensfragen	91
3.11.1	Allgemeines	91

3.11.2	Die Verwalterstellung im gerichtlichen Verfahren	91
3.11.3	Beschlussanfechtung	91
<b>4</b>	<b>Die WEG-Novelle und ihre Auswirkungen auf die Arbeit des Verwalters</b>	<b>95</b>
4.1	Erweiterte Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft bei der laufenden Verwaltung	95
4.2	Verlängerung der Einladungsfrist	97
4.3	Beschluss-Sammlung	98
4.4	Unverzügliche Benachrichtigung der Wohnungseigentümer	103
4.5	Beschlussfassungen über bauliche Veränderungen	104
4.6	Änderung der gerichtlichen Verfahren und Zuständigkeit	105
<b>5</b>	<b>Der WEG-Verwalter als Kaufmann</b>	<b>107</b>
5.1	Betriebswirtschaftliche Grundlagen	107
5.1.1	Die Organisation des Verwaltungsbetriebs	107
5.1.2	Kalkulation des Verwaltungsbetriebs	109
5.1.3	Kalkulation der einzelnen WEG	113
5.1.4	Die Organisation der Ablage	121
5.2	Das Treuhandrechnungswesen des WEG-Verwalters	125
5.2.1	Die laufende Treuhandbuchhaltung	125
5.2.2	Trennung zwischen WEG- und Mietverwaltung	146
5.3	Die Jahresendabrechnung	148
5.3.1	Vorbereitung	149
5.3.2	Inhalt	154
5.3.3	Formvorschriften	154
5.3.4	Gliederung der Gesamtausgaben	155
5.3.5	Die einzelnen Positionen der Jahresabrechnung	156
5.3.6	Die Vermögensübersicht	157
5.3.7	Exkurs: Warum steht die Instandhaltungsrücklage auf der Seite der Verbindlichkeiten?	158
5.4	Prüfung der Jahresabrechnung durch den Verwaltungsbeirat	159
5.4.1	Prüfungsunterlagen für den Verwaltungsbeirat	160
5.4.2	Belegprüfung beim Verwalter	162
5.4.3	Prüfungsgespräch und Abschluss	163
5.4.4	Prüfungsbestätigung – Musterformular	164
5.5	Die Jahreseinzelnabrechnung	165
5.5.1	Die Verteilung der Kosten in der Einzelabrechnung	165
5.5.2	Die Jahreseinzelnabrechnung bei Eigentümerwechsel	167
5.6	Der Wirtschaftsplan	169
5.6.1	Verpflichtung zur Aufstellung eines Wirtschaftsplans	169
5.6.2	Inhalt des Wirtschaftsplans	169
5.6.3	Beschlussfassung, Rechtswirksamkeit und Zahlungspflicht	170

5.6.4	Zeitpunkt der Aufstellung	171
5.7	Die Personalbuchhaltung der WEG	172
5.8	Das Mahnwesen der WEG	173
5.8.1	Die Organisation des Mahnwesens	174
5.8.2	Beitreibung, Mahnverfahren und Zwangsvollstreckung in der Praxis	174
5.8.3	Entziehung	177
<b>6</b>	<b>Die haushaltsnahen Dienstleistungen (§ 35a EStG) als Problemfeld</b>	<b>179</b>
<b>7</b>	<b>Der WEG-Verwalter als Energiemanager</b>	<b>197</b>
7.1	Energieeinsparverordnung (EnEV) und Energieausweis	197
7.2	Welche Arten des Energieausweises gibt es?	198
7.3	Wo sind die Ausweise erhältlich?	201
7.4	Welche rechtlichen Auswirkungen hat der Energieausweis?	201
7.5	Welche Chancen ergeben sich für den Verwalter?	202
<b>8</b>	<b>Welche Software eignet sich für die Hausverwaltung?</b>	<b>203</b>
8.1	Grundsätzlicher Aufbau	203
8.2	Leistungsumfang im Einzelnen	206
8.2.1	WEG	206
8.2.2	Mietverwaltung	209
8.3	Internetverweise	210
<b>9</b>	<b>Den gebündelten Willen der Eigentümergemeinschaften organisieren</b>	<b>213</b>
9.1	Das WEG-Organigramm	213
9.2	Die Eigentümerversammlung	214
9.2.1	Vorbereitung einer Eigentümerversammlung	214
9.2.2	Durchführung der Eigentümerversammlung	221
9.2.3	Nachbereitung	244
9.3	Der Verwaltungsbeirat	245
9.4	Hausmeister und Reinigungskräfte	248
9.4.1	Suche von geeigneten Hausmeisterkräften	251
9.4.2	Vertrag mit Hausmeister und Reinigungspersonal	251
9.4.3	Fortbildung der Hausmeister	260
9.4.4	Das hausmeisterliche Umfeld/Hilfsmittel	260
9.4.5	Einweisung von Hausmeister und Reinigungskräften	261
9.4.6	Die Kündigung	261
9.5	Die Hausordnung	261
9.5.1	Muster: Hausordnung	262
9.6	Die Bedeutung des „VIP“	263
9.7	Der soziale Rahmen	263

9.7.1	Sommerfest der Bewohnergemeinschaft	263
9.7.2	Soziale Fürsorge	264
9.8	Anhang: Organisations- und Formulierungshilfen	265
<b>10</b>	<b>Das muss der Verwalter über Bautechnik wissen</b>	<b>269</b>
10.1	Die technische Übernahme einer „neuen“ Gemeinschaft	269
10.1.1	Soll-Ist-Vergleich	269
10.1.2	Langfristige Planungsunterlagen	271
10.1.3	Exkurs: Der Unterschied zwischen Ausschreibung und Handwerkerangebot in technischer und rechtlicher Hinsicht	271
10.2	Basis und Grenzen der Verpflichtung des WEG-Verwalters in bautechnischer Hinsicht	273
10.2.1	Planung	274
10.2.2	Vorbereitung	276
10.2.3	Die zur Durchführung erforderlichen Beschlüsse	277
10.2.4	Ausführung	278
10.3	Die technischen Gewerke und was der Verwalter darüber wissen sollte	279
10.3.1	Dach	279
10.3.2	Fassade	282
10.3.3	Fenster	285
10.3.4	Heizung	288
10.3.5	Beton am Bau	290
10.3.6	Balkone, Terrassen, Loggien	292
10.3.7	Die Installation	297
10.3.8	Antennen und Kabel	298
10.3.9	Klingel- und Sprechanlagen	298
10.3.10	Tiefgarage	299
10.3.11	Aufzüge	300
10.3.12	Der Garten und die Außenanlagen	301
10.3.13	Besondere Gewerke	301
10.3.14	Bauphysik	302
10.3.15	Fassadenbegrünung	306
10.3.16	Zusammenfassung	307
10.4	Fachbegriffe der Bautechnik	308
<b>11</b>	<b>Der WEG-Verwalter und die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums</b>	<b>309</b>
11.1	Einführung	309
11.2	Definitionen und Begriffe	309
11.2.1	Begriffe der Instandhaltung: Inspektion, Wartung und Instandsetzung	309
11.2.2	Rückstellung und Rücklage	312
11.3	Ziele und Aufgaben der Instandhaltung	312
11.4	Problemfelder der Gebäudeinstandhaltung	315

11.5	Rechtliche Rahmenbedingungen der Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	316
11.6	Technische und ökonomische Rahmenbedingungen der Instandhaltung	318
11.6.1	Lebensdauer von Gebäudeelementen	318
11.6.2	Einflussfaktoren auf die Lebensdauer von Gebäudeelementen	319
11.6.3	Strategien der Gebäudeinstandhaltung	324
11.6.4	Planung der Gebäudeinstandhaltung	327
11.6.5	Die Bildung einer Rückstellung zur Finanzierung der Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	341
<b>12</b>	<b>Diese Versicherungen sollte der Verwalter kennen</b>	<b>353</b>
12.1	Einleitung	353
12.2	Abschluss und Kündigung eines Versicherungsvertrags – Aufgaben des Verwalters	354
12.2.1	Abschluss von Versicherungsverträgen	355
12.2.2	Kündigung von Versicherungsverträgen	356
12.3	Der Versicherungsfall	360
12.3.1	Leistungspflicht des Versicherers und Pflichten des Versicherungsnehmers	360
12.3.2	Versicherungsleistungen	361
12.4	Sachversicherungen	363
12.4.1	Gebäudeversicherung	363
12.4.2	Versicherter Mietausfall	366
12.4.3	Glasversicherung	379
12.4.4	Technische Versicherung	379
12.5	Haftpflichtversicherungen	388
12.5.1	Rechtliche Grundlagen	388
12.5.2	Funktion der Haftpflichtversicherung	391
12.5.3	Versicherte Schäden	392
12.5.4	Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung	393
12.5.5	Gewässerschadenhaftpflichtversicherung	395
12.5.6	Haftpflichtversicherungen für den WEG-Verwalter	399
12.5.7	Abwicklung des Versicherungsfalles in der Haftpflichtversicherung	402
12.6	Informationsquellen	404
<b>13</b>	<b>Der Verwalter im Multimediazeitalter</b>	<b>405</b>
13.1	Multimedia – eine Herausforderung für Eigentümer und Verwalter	405
13.2	Technische Voraussetzungen des Gemeinschaftsfernsehempfangs	406
13.2.1	Übliche Hausverteilnetze	407
13.2.2	Zukunftssicherheit: Abschirmung und technische Anforderungen an die Hausverteilnetze	409
13.3	Neue Chancen und Geschäftsfelder durch Deregulierung	414
13.3.1	Ausbau der Hauskabelanlage	414
13.3.2	Neue Geschäftsfelder für Eigentümer	415
13.3.3	Neue Geschäftsfelder für Verwalter	415

13.4	Rechtliche Aspekte der Medienversorgung von Wohnhäusern	416
13.4.1	Umlage der Modernisierungskosten	416
13.4.2	Umlage der Betriebskosten	416
13.4.3	Besonderheiten im WEG	416
13.4.4	Interessenkonflikte beim Satellitenindividualempfang	417
13.4.5	Problematik des Urheberrechts	421
	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>423</b>
	<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>425</b>