

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Literaturverzeichnis	XVII
A. Der WEG-Verwalter	1
I. Die wohnungseigentumsrechtlichen Organe	1
II. Notwendigkeit der Verwalterbestellung	3
III. Doppelfunktion des Verwalters	5
IV. Vertretungsmacht	7
V. Zustellungsvertreter	11
VI. Der Notgeschäftsführer	12
VII. Die Person des Verwalters	15
VIII. Bestellung des Verwalters	21
IX. Verwalternachweis	43
X. Der Verwaltervertrag	48
XI. Aufgaben des Verwalters	120
XII. Verwalterhaftung	198
XIII. Entlastung des Verwalters	224
XIV. Abberufung und Kündigung des Verwalters	227
XV. Der Verwalter als Makler	252
B. Der Verwaltungsbeirat	255
I. Überblick	255
II. Bestellung des Beirats	259
III. Dauer der Bestellung	267
IV. Anzahl der Beiratsmitglieder	268
V. Die Person des Beiratsmitglieds	270
VI. Innenorganisation des Beirats	274
VII. Vergütung des Beirats	277
VIII. Aufgaben des Beirats	279
IX. Haftung des Beirats	288
X. Abberufung des Beirats	292
XI. Niederlegung des Beiratsamts	294
C. Anhang	295
I. Verwaltungsfreundlicher Verwaltervertrag	295
II. Eigentümerfreundlicher Verwaltervertrag	305
III. Leistungsverzeichnis für Hausmeister Tätigkeiten	316
IV. Wirtschaftsplan	319
V. Muster einer Jahresabrechnung	321
VI. Beschluss-Sammlung	326
Sachregister	327
	VII

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XIII
Literaturverzeichnis	XVII
A. Der WEG-Verwalter	
I. Die wohnungseigentumsrechtlichen Organe	1
II. Notwendigkeit der Verwalterbestellung	3
III. Doppelfunktion des Verwalters	5
IV. Vertretungsmacht	7
1. Überblick	7
2. Abgrenzung zur Geschäftsführungskompetenz	7
V. Zustellungsvertreter	11
VI. Der Notgeschäftsführer	12
1. als Verwalter	12
2. als Wohnungseigentümer	13
VII. Die Person des Verwalters	15
1. Natürliche und juristische Personen	15
a) Grundsätze	15
b) GbR	15
c) Personengesellschaften	16
2. Einsatz von Erfüllungsgehilfen	17
3. Rechtsnachfolge	18
a) Vererblichkeit	18
b) Veräußerung der Verwaltungsfirma	18
c) Umwandlung	19
VIII. Bestellung des Verwalters	21
1. Grundlagen	21
a) Trennungstheorie	21
b) Vertragstheorie	22
c) Praktische Konsequenzen	22
2. Der Bestellungsakt	23
a) Bestellung in der Gemeinschaftsordnung	23
b) Bestellung durch Beschluss	24
c) Bestellung durch den Beirat	30
d) Bestellung durch das Gericht	30
3. Bestellsdauer	32
4. Verlängerungsbeschluss/Wiederwahl	34
a) Zeitpunkt	34
b) Beschlussfassung	35
5. Bedingte Bestellung	35
6. Anfechtung des Bestellungsbeschlusses	37
a) Überblick	37
b) Neubestellung	37
c) Wiederwahl	38
d) Einzelfälle	39
e) Rechtsfolgen der erfolgreichen Anfechtung	40
f) Verfahrensrecht	41
IX. Verwalternachweis	43
X. Der Verwaltervertrag	48
1. Funktion des Verwaltervertrages (Aufstellung) und Verhältnis zur Bestellung	48
2. Die Parteien des Vertrages	49

a) Wohnungseigentümer als Verband	50
b) Verband und Wohnungseigentümer (dreiseitiger Vertrag)	50
c) Vertrag mit dem Verband (mit Schutzwirkung) zugunsten Dritter	52
d) Stellungnahme	53
3. Vertragsabschluss	55
a) Überblick	55
b) Delegation des Vertragsabschlusses	56
c) Auslegung	62
d) Stimmrechtsvereinbarung	63
4. Stimmrecht des Verwalters	63
5. Inhalt des Verwaltervertrages	65
a) Überblick	65
b) Überflüssige Regelungen	68
c) Nichtige Regelungen	69
d) Kompetenzdefinierende Klauseln	97
e) Eigentümergünstige Klauseln	100
f) Verwaltergünstige Klauseln	103
6. Verwaltervergütung	106
a) Überblick	106
b) Grundvergütungen	108
c) Zulässige Sondervergütungen	111
7. Anfechtung der Beschlussfassung über den Verwaltervertrag	119
XI. Aufgaben des Verwalters	120
1. Durchführung der Beschlüsse	120
2. Durchführung der Hausordnung	121
3. Ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung	123
a) Entscheidungskompetenz	123
b) Umfang der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht	124
c) Modernisierende Instandsetzung	128
d) Erstmögliche Herstellung	131
e) Objektüberwachung/Wartung	132
f) Hausmeister	133
g) Verkehrssicherungspflicht	134
h) Vorbereitung der Beschlussfassung zu Instandsetzungsmaßnahmen	135
i) Herbeiführung über der Beschlussfassung zu Instandsetzungsmaßnahmen	139
j) Auftragserteilung für die Eigentümergemeinschaft	142
4. Versicherungspflicht	143
5. Die wirtschaftlichen Verwaltungsaufgaben	145
a) Zahlungsverkehr	145
b) Kontoführung und Geldverwaltung	145
c) Aufstellen eines Wirtschaftsplans	147
d) Erstellen der Jahresabrechnung	148
e) Ansammlung der Instandhaltungsrücklage	154
f) Insolvenzantragspflicht	154
g) Beitreibung rückständiger Wohngeldbeträge	155
h) Belegpräsentation	157
6. Durchführung der Eigentümerversammlung	160
a) Pflicht zur Einberufung	160
b) Aufstellen der Tagesordnung	160
c) Versammlungsort und -zeit	163
d) Einzuladende Personen	164
e) Feststellung der Stimmberechtigung	165
f) Leitung der Versammlung	166
g) Feststellung des Abstimmungsergebnisses	167
h) Versammlungsniederschrift	171
i) Beschluss-Sammlung	172

7. Aufgaben der juristischen Verwaltung	175
8. Steuerrechtliche Aufgaben des Verwalters für die Eigentümergemeinschaft	181
a) Überblick	181
b) Steuererklärungspflicht	182
c) Instandhaltungsrücklage	182
d) Vermietung von Gemeinschaftsvermögen	185
e) Gewerbliche Tätigkeit der Eigentümergemeinschaft	185
f) Steuerermäßigung bei der Inanspruchnahme haushaltsnaher Dienstleistungen	185
g) Grunderwerbsteuer	187
h) Lohnsteuer	187
i) Umsatzsteuer	188
9. Veräußerungszustimmung	195
10. Vermietungszustimmung	197
XII. Verwalterhaftung	198
1. Grundzüge des Haftungsrechts	198
a) Bestellung und Anstellungsverhältnis	198
b) Pflichtverletzung	199
c) Verschulden	200
d) Schaden	202
e) Anspruchsgegner	202
2. Die Haftungstatbestände im Einzelnen	204
a) Durchführung von Beschlüssen	204
b) Durchführung der Hausordnung	205
c) Ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung	205
d) Haftung im Bereich des Sondereigentums	206
e) Verletzung der Verkehrssicherungspflicht	208
f) Haftung für die Verkündung fehlerhafter Beschlussergebnisse	210
g) Haftung bei fehlerhaftem Wohngeldmanagement	213
h) Haftung bei juristisch fehlerhafter Verwaltung	216
i) Zustimmungsverweigerung zur Veräußerung oder Verwertung	221
XIII. Entlastung des Verwalters	224
XIV. Abberufung und Kündigung des Verwalters	227
1. Ordentliche Abberufung	227
2. Außerordentliche Abberufung	228
a) Abberufungsgrund	228
b) Abmahnung	230
c) Stimmrecht des Verwalters	230
d) Wichtige Gründe – Einzelfälle	231
3. Kündigung des Verwaltervertrages	237
a) Durch die Wohnungseigentümer	237
b) Kündigung/Niederlegung seitens des Verwalters	238
4. Verhältnis von Kündigung zur Abberufung	241
5. Folgen von Abberufung und Kündigung	242
a) Herausgabe der Objektunterlagen	242
b) Erstellung der Jahresabrechnung	243
c) Rechnungslegung	244
d) Vergütungsansprüche	245
6. Anfechtung von Abberufung und Kündigung	247
a) Durch einen Wohnungseigentümer	247
b) Durch den Verwalter	248
c) Folgen der Aufhebung des Abberufungsbeschlusses	251
XV. Der Verwalter als Makler	252
1. Genehmigungsvorbehalt	252
2. Provisionsanspruch des Verkaufsmaklers	252
3. Zustimmungsvorbehalt	253
4. Vermietungsmakler	253
5. Übersicht	254

B. Der Verwaltungsbeirat 255

 I. Überblick 255

 II. Bestellung des Beirats 259

 III. Dauer der Bestellung 267

 IV. Anzahl der Beiratsmitglieder 268

 V. Die Person des Beiratsmitglieds 270

 VI. Innenorganisation des Beirats 274

 VII. Vergütung des Beirats 277

 VIII. Aufgaben des Beirats 279

 1. Unterstützung des Verwalters 279

 2. Prüfung der wirtschaftlichen Verwaltung 280

 3. Eigenes Einladungsrecht zur Eigentümerversammlung 283

 4. Protokollprüfung 286

 5. Sonstige Aufgaben 286

 IX. Haftung des Beirats 288

 X. Abberufung des Beirats 292

 XI. Niederlegung des Beiratsamts 294

C. Anhang 295

 I. Verwaltungsfreundlicher Verwaltervertrag 295

 II. Eigentümerfreundlicher Verwaltungsvertrag 305

 III. Leistungsverzeichnis für Hausmeistertätigkeiten 316

 IV. Wirtschaftsplan 319

 V. Muster einer Jahresabrechnung 321

 VI. Beschluss-Sammlung 326

Sachregister 327