

## 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 Erfüllungshelfen .....	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. Bestelldauer .....	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) Nichtigte Regelungen .....	69
d) Kompetenzdefinierende Klauseln .....	97
e) Eigentümergeünstige 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) Erstmalige 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