

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	Gesetzliche Grundlagen und Begriffe der Wohnungseigentumsverwaltung	5
1.	Gesetzliche Grundlagen	5
2.	Begriffe der Wohnungseigentumsverwaltung	5
<b>2</b>	Begründung von Wohnungseigentum	8
1.	Grundlagen und Begriffe	8
2.	Entstehung der Wohnungseigentümergemeinschaft	9
<b>3</b>	Der Erwerb von Wohnungs- oder Teileigentum	10
1.	Wichtige Dokumente	10
2.	Checkliste Eigentümerwechsel (bereits bestehende Wohnungseigentümergemeinschaft)	12
3.	Checkliste Eigentümerwechsel (neu gegründete Wohnungseigentümergemeinschaft)	13
<b>4</b>	System und Organe der Verwaltung	14
1.	Grundlagen	14
2.	Organe der WEG-Verwaltung	14
<b>5</b>	Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	17
1.	Die Gemeinschaftsordnung und ihre Vereinbarungen	17
2.	Besondere Vereinbarung: Veräußerungszustimmung	18
<b>6</b>	Ordnungsmäßige Verwaltung	19
1.	Begriff der ordnungsmäßigen Verwaltung	19
2.	Die Hausordnung	20
3.	Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	20
4.	Versicherung	21
5.	Erhaltungsrücklage	21
6.	Bestellung eines zertifizierten Verwalters	22
7.	Checkliste: ordnungsmäßige Verwaltung	23
<b>7</b>	Wem gehört was? Sonder- und Gemeinschaftseigentum	24
1.	Was gehört dem Wohnungseigentümer?	24
2.	Was gehört der Wohnungseigentümergemeinschaft?	25
3.	Checkliste: Sonder- und Gemeinschaftseigentum	26
<b>8</b>	Der Verwalter	28
1.	Qualifikation des Verwalters	28
2.	Vergütung des Verwalters	28
3.	Bestellung des Verwalters	29
4.	Abschluss eines Verwaltervertrages (Trennungstheorie)	29
5.	Abberufung des Verwalters	30
6.	Aufgaben des Verwalters	31
7.	Vertretungsbefugnisse des Verwalters im Außenverhältnis	32
8.	Checkliste: Verwalter	33

<b>9</b>	<b>Der Wohnungseigentümer</b>	<b>34</b>
1.	Rechte und Plichten des Wohnungseigentümers	34
2.	Checkliste Bauliche Veränderung (privilegierte Maßnahmen seit dem 1.12.2020) –	35
3.	Checkliste Bauliche Veränderung (alle anderen baulichen Veränderungen seit dem 1.12.2020)	36
4.	Pflicht zur Zahlung einer Umzugskostenpauschale	37
5.	Anspruch auf Schadensersatz bei Beschädigung von Sondereigentum	38
6.	Versehentlicher Austausch von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums	38
7.	Haftung des Wohnungseigentümers im Außenverhältnis	39
8.	Probleme mit anderen Sondereigentümern bzw. vermieteten Wohnungen	39
9.	Haftung des Wohnungseigentümers im Innenverhältnis	39
<b>10</b>	<b>Der Verwaltungsbeirat</b>	<b>40</b>
1.	Grundlagen	40
2.	Checkliste: Verwaltungsbeirat	41
<b>11</b>	<b>Willensbildung der Wohnungseigentümergemeinschaft</b>	<b>42</b>
1.	Beschluss in der Eigentümersversammlung	42
2.	Wann kann ein Beschluss gefasst werden?	43
3.	Konkretisierung der Beschlusskompetenz durch die Rechtsprechung	44
4.	Grundregeln bei der Beschlussformulierung und Unterschied zwischen Rechtswidrigkeit und Nichtigkeit	46
5.	Der Umlaufbeschluss	47
6.	Bauliche Veränderung und Kosten/Nutzungen der baulichen Veränderung	47
7.	Kosten und Nutzungen baulicher Veränderung	49
<b>12</b>	<b>Die Wohnungseigentümersversammlung</b>	<b>53</b>
1.	Teilnahmepflicht an der Wohnungseigentümersversammlung	53
2.	Formalien zur Wohnungseigentümersversammlung	54
3.	Anfechtung von Beschlüssen (Beschlussklagen)	59
4.	Checkliste: Wohnungseigentümersversammlung	59
<b>13</b>	<b>Finanzen in der Wohnungseigentümergemeinschaft</b>	<b>61</b>
1.	Zahlungsverkehr	61
2.	Gesetzliche oder vereinbarte Kostenverteilung	61
3.	Der Wirtschaftsplan	63
4.	Sonderumlage	65
5.	Die Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung)	66
6.	Haushaltsnahe Dienstleistungen (§ 35a EStG)	67
7.	Vermögensbericht	68
8.	Eigentümerwechsel	68
9.	Abrechnung bei Verwalterwechsel	69
10.	Änderung des Wirtschaftsjahres/Abrechnungsjahr	69
11.	Durchsetzung von Hausgeldansprüchen	70