

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Literaturverzeichnis	XXXIII
Abkürzungsverzeichnis	XXXV
Bearbeiterverzeichnis	XLI
Kapitel 1 Von der Wiege bis zur Bahre	1
A. Entstehung und Entwicklung des WEG	1
B. Begriffe	2
I. Wohnungs- und Teileigentum	2
1. Wohnungseigentum	2
2. Teileigentum	3
II. Sonder- und Gemeinschaftseigentum	4
1. Sondereigentum	4
a) Inhalt des Sondereigentums	4
b) Gegenstände des Sondereigentums	5
c) Sonderfall: PKW-Stellplätze	7
2. Gemeinschaftseigentum	7
a) Inhalt des Gemeinschaftseigentums	7
b) Gegenstand des Gemeinschaftseigentums	8
c) Sonderfall: Sondernutzungsrecht	9
aa) Begriff	9
bb) Einräumung	9
cc) Umfang	10
dd) Kosten	12
ee) Übertragung und Belastung	12
ff) Aufhebung	12
gg) Zustimmung dinglich Berechtigter	13
III. Abgeschlossenheit und Abgeschlossenheitsbescheinigung	14
1. Abgeschlossenheit	14
2. Abgeschlossenheitsbescheinigung	15
IV. Aufteilungsplan	16
V. Teilungserklärung/Teilungsvertrag	18
VI. Gemeinschaftsordnung	19
C. Begründung von Wohnungseigentum	20
I. Grundsätzliches	20
1. Grundstück	21
2. Bemessung der Miteigentumsanteile	22
3. Verbindung von Miteigentumsanteil mit Sondereigentum	24
4. Zustimmung dinglich Berechtigter	25
5. Genehmigungen	26

a) Privatrechtliche Genehmigungen	26
b) Öffentlich-rechtliche Genehmigungen	26
6. Grundbucheintragung	27
a) Eintragungsvoraussetzungen	27
b) Inhalt der Eintragung	28
c) Prüfung durch das Grundbuchamt	29
II. Begründung durch Teilungsvertrag	31
1. Bruchteilseigentum	31
2. Teilungsvertrag	31
3. Eintragung in das Grundbuch	32
4. Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft	32
III. Begründung durch einseitige Teilungserklärung	33
1. Teilungserklärung	33
2. Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft	34
3. Werdende Wohnungseigentümergeinschaft	34
4. Sonderfall: Abschnittweise Begründung	34
a) Überdimensionaler Miteigentumsanteil	35
b) Große Aufteilung	36
c) Kleine Aufteilung	36
IV. Gründungsmängel	37
1. Isolierter Miteigentumsanteil	37
2. Abweichungen zwischen Aufteilungsplan und Gebäude	39
D. Änderungen	40
I. Veräußerung	40
II. Unterteilung	43
1. Unterteilung an sich	43
2. Auswirkung der Unterteilung auf das Stimmrecht	44
III. Vereinigung	46
1. Vereinigung mehrerer Wohnungseigentumseinheiten eines Wohnungseigentümers	46
2. Auswirkungen der Verteilung auf das Stimmrecht	48
3. Vereinigung mit Räumen verschiedener Wohnungseigentümer/ Tausch	48
IV. Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum und umgekehrt	49
V. Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt	50
E. Ende der Wohnungseigentümergeinschaft	52
I. Keine einseitige Auflösung oder Verzicht	52
II. Auflösung durch Vertrag	53
III. Auflösung bei Zerstörung	53
IV. Vereinigung aller Wohnungseigentumsrechte	55
V. Zustimmung dinglich Berechtigter	55
Kapitel 2 Verwaltung	57
A. Grundverständnis der Verwaltung	57

I.	Dienstleistungen erbringen, Kompetenzen einhalten	57
II.	Der Eigentümer bleibt Eigentümer	58
III.	Klare Regelungen dienen beiden Seiten	59
IV.	Definition der Verwaltung	59
V.	Gegenstand der Verwaltung	61
B.	Möglichkeit der Verwalterbestellung	62
C.	Geeignete Personen und Gesellschaften sowie Rechtsnachfolge	63
I.	Geeignete Personen und Gesellschaften	63
II.	Rechtsnachfolge	64
D.	Die Verwaltung in doppelter Funktion für die Gemeinschaft und für die Eigentümer	64
E.	Bestellung, Vertrag, Abberufung und Kündigung	66
I.	Bestellung	66
1.	Grundsatz	66
2.	Bestellungszeitpunkt	67
3.	Bestellungsbeschluss	67
4.	Erstbestellung der Verwaltung	68
5.	Anfechtung	69
II.	Vertrag	70
1.	Grundsatz	70
2.	Zustandekommen des Vertrages	70
3.	Parteien des Verwaltervertrages	72
a)	Grundsatz	72
b)	Vertragsschluss durch teilenden Alleineigentümer und Übergang auf Gemeinschaft	73
c)	Wohnungseigentümerwechsel	74
4.	Stellvertretung bei Vertragsschluss	74
a)	Allgemein	74
b)	Stellvertretung durch den Beirat oder andere Dritte	74
c)	Stellvertretung durch die Verwaltung	75
5.	Laufzeit des Vertrages	75
III.	Abberufung	75
1.	Grundsatz	75
2.	Abberufung aus wichtigem Grund	77
IV.	Amtsniederlegung durch die Verwaltung	78
V.	Kündigung des Verwaltervertrages	78
F.	Übernahme der Verwaltung	79
I.	Vorbereitende Tätigkeiten	79
II.	Aufnahme der Verwaltung	80
III.	Prüfung der übergebenen Unterlagen	81
1.	Zu übergebende Unterlagen	81
2.	Probleme bei der Übergabe der Unterlagen von der Vorverwaltung ...	82
3.	Prüfung der von der Vorverwaltung übergebenen Unterlagen und Mitteilung des Prüfungsergebnisses an die Gemeinschaft	83

a) Rechnungslegung	83
b) Herausgabe von Unterlagen	84
c) Guthaben	84
d) Wohngeldrückstände	84
G. Aufgaben und Befugnisse	84
I. Vertretung der Wohnungseigentümer und der Wohnungseigentümer- gemeinschaft	84
II. Aufgaben und Befugnisse nach § 27 Abs. 1 WEG	86
1. Durchführung von Beschlüssen und der Hausordnung (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG)	86
a) Durchführung von Beschlüssen	86
b) Durchführung der Hausordnung	87
2. Maßnahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandset- zung (§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG)	88
a) Begriffe und Aufgabenverteilung zwischen Wohnungseigentü- mern und Verwaltung	88
b) Erweiterungen der Kompetenzen der Verwaltung	90
c) Kompetenzüberschreitungen durch die Verwaltung	91
d) Vorgehen der Verwaltung	91
3. Dringende Fälle (§ 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG)	92
4. Gemeinschaftliche Gelder (§ 27 Abs. 1 Nr. 4 bis 6 WEG)	93
a) Hausgeld – Anforderung, Vereinnahmung, Abführung	93
b) Zahlungen und Leistungen der laufenden Verwaltung	95
c) Verwaltung der Gelder	99
5. Unterrichtung über Rechtsstreitigkeiten (§ 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG)	101
6. Abgabe von Erklärungen zur Herstellung einer Fernsprecheinrichtung, einer Rundfunkanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses (§ 27 Abs. 1 Nr. 8 WEG)	101
III. Aufgaben und Befugnisse gem. § 27 Abs. 2 WEG	102
1. Entgegennahme von an alle Wohnungseigentümer gerichteten Wil- lenserklärungen und Zustellungen (§ 27 Abs. 2 Nr. 1 WEG)	102
a) Grundsatz	102
b) Entgegennahme von Willenserklärungen	102
c) Entgegennahme von Zustellungen	103
d) Interessenkollision	104
2. Fristwahrung und Abwendung drohender Rechtsnachteile durch die Verwaltung, insbesondere Rechtsstreitführung (§ 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG)	105
a) Grundsatz	105
b) Insbesondere Führung eines Rechtsstreits	105
3. Beschlussvorbehalt der Wohnungseigentümer (§ 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG)	106
4. Rechtsanwaltsbeauftragung und Vergütungsabsprache gem. § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG	106

IV.	Aufgaben und Befugnisse der Verwaltung gem. § 27 Abs. 3 WEG	108
1.	Willenserklärungen und Zustellungen gem. § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 WEG	108
2.	Fristen und drohende Rechtsnachteile gem. § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WEG	108
3.	Instandhaltung und Instandsetzung gem. § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 WEG	109
4.	Vertretungsmacht für bestimmte Einzelfälle (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 WEG)	109
5.	Recht auf Kontenführung (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 WEG)	109
6.	Gebührenvereinbarung mit einem Rechtsanwalt (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 WEG)	110
7.	Beschlussvorbehalt der Wohnungseigentümer (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG)	110
8.	Vertretungersatz (§ 27 Abs. 3 Satz 2 und 3 WEG)	110
V.	Unabdingbarkeit des § 27 Abs. 1 bis 3 WEG (§ 27 Abs. 4 WEG)	111
1.	Beschränkungen	111
2.	Erweiterungen	111
VI.	Umgang mit eingenommenen Geldern (§ 27 Abs. 5 WEG)	112
VII.	Erteilung einer Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde (§ 27 Abs. 6 WEG)	112
H.	Vertragsabschlüsse durch die Verwaltung	114
I.	Gesetzliche Vertretungsmacht	114
1.	Wahrung von Fristen und Abwendung von Rechtsnachteilen	115
2.	Laufende Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung und dringende Erhaltungsmaßnahmen	116
3.	Kontoführung	117
II.	Vollmacht durch Beschluss	117
III.	Vollmacht durch den Verwaltervertrag	118
I.	Hausordnung	119
I.	Überblick	119
1.	Zweck der Hausordnung	119
2.	Begriffsbestimmung	119
II.	Entstehung der Hausordnung	120
1.	Gesetzliche Grundlagen	120
2.	Aufstellung der Hausordnung durch Vereinbarung	121
3.	Aufstellung der Hausordnung durch Beschluss	122
4.	Aufstellung der Hausordnung durch die Verwaltung	123
5.	Aufstellung der Hausordnung durch das Gericht	123
III.	Inhalt der Hausordnung	124
1.	Übersicht	124
2.	Typische Regelungsinhalte	125
3.	Schranken einer Hausordnung	126
4.	Rechtsprechungsübersicht zu problematischen Regelungsfragen	126

IV.	Änderung der Hausordnung	130
1.	Änderung vereinbarter Hausordnungen	130
2.	Änderung beschlossener Hausordnungen	132
3.	Grenzen der Änderungsmöglichkeiten	132
V.	Durchsetzung der Hausordnung	132
1.	Durch die Verwaltung	132
2.	Durch die Wohnungseigentümer	134
3.	Durch den Verband	135
4.	Durch den beeinträchtigten Miteigentümer	135
VI.	Wirkung der Hausordnung	135
1.	Geltung der Hausordnung	135
2.	Verstöße gegen die Hausordnung durch den Mieter	139
J.	Haftung der Verwaltung	140
I.	Grundsatz	140
II.	Pflichtwidriges Handeln	141
III.	Umfang der Haftung	141
IV.	Haftungsfälle alphabetisch	142
V.	Sonderfall Prozesskostentragung durch die Verwaltung gem. § 49 Abs. 2 WEG	145
VI.	Haftungsbeschränkung	146
K.	Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft für Schäden im Sonderei- gentum	147
I.	Problem	147
II.	Schäden durch Baumängel	147
III.	Schäden durch die Benutzung des Sondereigentums	150
L.	Versicherungsschäden und Regulierungspflicht	151
I.	Überblick	151
II.	Schadensentstehung	152
III.	Folgeschäden	156
IV.	Schadensabwicklung	157
1.	Grundlagen	157
2.	Schadensmeldung	158
3.	Schadensminderung	158
4.	Schadensbeseitigung	159
a)	Möglichkeit 1 – Schadensursache im Gemeinschaftseigentum	160
b)	Möglichkeit 2 – Schadensursache im Sondereigentum	161
c)	Möglichkeit 3 – Kein erstattungspflichtiger Gebäudeversiche- rungsschaden	161
V.	Nachschadensphase	163
M.	Der Verwaltungsbeirat	164
I.	Funktion	164
II.	Bestellung	165
1.	Wahl	165
2.	Zusammensetzung	166

3. Beendigung	166
III. Aufgaben	167
1. Ladungsrecht	167
2. Protokollunterzeichnung	167
3. Prüfungspflicht	167
4. Schlichtungsfunktion	168
5. Übertragene Aufgaben	168
a) Gemeinschaftsordnung	168
b) Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung	168
c) Verwaltervertrag	169
IV. Aufwendungsersatz	169
V. Haftung	170
1. Entlastung	170
2. Versicherungsschutz	170
N. Mietrecht im Wohnungseigentum	171
I. Mietverhältnisse	171
1. Vermietetes Gemeinschaftseigentum	171
2. Vermietetes Sondereigentum	172
II. Verhältnis zwischen Miet- und Wohnungseigentumsrecht	173
1. Umfang des Nutzungsrechts des Mieters und des Wohnungseigen- tümers	173
a) Umfang des Nutzungsrechts des Mieters nach dem Mietvertrag ...	173
b) Nutzungsbeschränkungen in der Eigentümergemeinschaft	174
aa) Allgemein	174
bb) Sonderproblem Hausordnung	175
cc) Verstöße gegen die Hausordnung durch den Mieter	178
2. Wirkung von Beschlüssen	179
3. Betriebskostenabrechnungen	179
4. Störungen	181
a) Vorgehen der Eigentümer/Gemeinschaft	181
b) Sonderproblem Versorgungssperre	181
Kapitel 3 Wohnungseigentümerversammlung	183
A. Grundlagen	183
B. Vorbereitung	183
I. Grundsatz	183
II. Schriftlicher Umlaufbeschluss	184
III. Durchführung	185
IV. Einberufung	187
V. Ladung und Frist	190
1. (Ein-)Ladung	191
2. Form	192
a) Voraussetzungen	192
b) Besonderheit: Eventualeinberufung/Wiederholungsversammlung ..	193
3. Ort	194

4. Termin/Uhrzeit	196
a) Termin	196
b) Uhrzeit	197
5. Tagesordnung	198
a) Voraussetzungen	198
b) Besonderheit: Wiederholungsversammlung	199
c) Anträge von Wohnungseigentümern	199
d) Mitwirkung des Verwaltungsbeirates	200
e) Anlagen	201
aa) Grundsatz	201
bb) Vollmachtsvordruck	202
cc) Versammlungsunterlagen	203
dd) Zeichnungen/Muster	203
6. Einzuladende	204
a) Grundsatz	204
b) Ladungskreis	204
c) Stimmrechtsausschluss	205
d) Zugangserfordernis	206
7. Ladungsmangel	206
C. Durchführung	207
I. Vorbereitung	207
II. Eröffnung	211
1. Vorsitz	211
2. Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit	212
3. Besonderheit: Wiederholungsversammlung	214
III. Durchführung der Versammlung	214
1. Grundsatz	214
2. Abhandlung der Tagesordnung	214
a) Geschäftsordnungsantrag	214
b) Aussprache/Diskussion	215
c) (Vortrags-)Technik	216
d) Appell	216
e) Beschlussfassung	217
f) Stimmrecht	218
g) Stimmabgabe	220
h) Auszählung	221
i) Verkündung	222
D. Nachbereitung	225
I. Grundsatz	225
II. Protokoll	225
1. Inhalt	225
2. Form	226
3. Unterschrift(en)	227
4. Frist	228

5. Versand	228
III. Beschluss-Sammlung	229
1. Grundsatz	229
2. Führung der Beschluss-Sammlung	229
3. Inhalt	230
a) Eintragungen	230
b) Vermerke	232
c) Löschungen	233
d) Fristen	233
4. Form	235
5. Einsichtsrecht	236
Kapitel 4 Abrechnungswesen	239
A. Der Wirtschaftsplan	239
I. Die Grundlagen	239
1. Das Gesetz	239
2. Die Gemeinschaftsordnung	240
3. Beschlüsse	243
a) Grundsatz	243
b) Beschluss gem. § 16 Abs. 3 WEG	245
c) Beschluss gem. § 16 Abs. 4 WEG	249
d) Beschluss gem. § 21 Abs. 7 WEG	252
4. Gerichtsentscheidungen	253
5. Langjährige Übung	254
II. Gesamtwirtschaftsplan	255
1. Form und Inhalt	255
2. Geltungszeitraum	258
3. Vorlagezeitraum	258
4. Kostenkalkulation – Ermessensspielraum und Grenzen	260
5. Budgetreserve	264
6. Liquiditätsengpässe	265
7. Darlehensaufnahme	267
8. Prüfungsvermerk des Verwaltungsbeirates	268
III. Einzelwirtschaftspläne	270
1. Kostenverteilungsschlüssel	270
2. Änderung der Hausgeldvorauszahlungen	271
3. Kalkulation verbrauchabhängiger Kosten	274
IV. Wirksamwerden	276
1. Gesetzliche Regelung: Beschluss	276
2. Abweichende Regelung: Gemeinschaftsordnung	277
3. Abweichende Regelung: Gerichtsentscheidung	277
4. Fortgeltung	277
5. Anfechtung	278
V. Hausgeldvorauszahlungen	280
1. Fälligkeit	280

a) Gesetzliche Regelung	280
b) Abweichende Regelung: Gemeinschaftsordnung	280
c) Abweichende Regelung: Beschluss	281
2. Zahlungsart	282
a) Gesetzliche Regelung	282
b) Abweichende Regelung: Gemeinschaftsordnung	283
c) Abweichende Regelung: Beschluss	283
3. Leistungsschuldner	284
a) Im Grundbuch eingetragener Wohnungseigentümer	284
b) Neu gegründete Wohnungseigentümergeinschaft	285
aa) Teilung nach § 8 WEG	285
bb) Teilung nach § 3 WEG	286
c) Eigentümerwechsel	286
aa) Gesamtrechtsnachfolge	286
bb) Sonderrechtsnachfolge	287
d) Zwangsverwaltung	289
e) Insolvenz	292
4. Aufrechnung, Zurückbehaltung	295
5. Verjährung	296
VI. Aufbewahrungsvorschriften	296
B. Die Jahresabrechnung	298
I. Die Grundlagen	298
1. Das Gesetz	298
2. Die Gemeinschaftsordnung	301
3. Beschlüsse	303
a) Grundsatz	303
b) Beschluss gem. § 16 Abs. 3 WEG	304
c) Beschluss gem. § 16 Abs. 4 WEG	305
d) Beschluss gem. § 21 Abs. 7 WEG	306
4. Gerichtsentscheidungen	306
5. Langjährige Übung	307
II. Die Gesamtabrechnung	307
1. Inhalt und Darstellung	307
a) Organisation der Buchhaltung	308
b) Kontoführung	309
c) Girokonto und Geldanlagekonten	310
2. Abgrenzungsmöglichkeiten und -erfordernisse	313
3. Bestandteile	316
a) Darstellung der vereinnahmten Gelder	316
b) Hausgeldrückstände und Hausgeldüberzahlungen	316
c) Darstellung aller geleisteten Gesamtausgaben	317
d) Kontostand des gemeinschaftlichen Girokontos	318
e) Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung	319
f) Kontostände der Geldanlagekonten	320
g) Status	320

4. Heizkostenabrechnung nach der Heizkostenverordnung (HeizKV)	323
a) Bestimmung des Umlageschlüssels (Gemeinschaftsordnung/ HeizKV)	325
b) Änderung des Umlageschlüssels	327
c) Abrechnungsfähige Kosten	329
d) Erfassung verbrauchter Energiemengen für die Heizwärme	330
e) Bewertung verbrauchter Energiemengen für die Heizwärme	332
f) Abrechnung der Warmwasserkosten	333
aa) Ermittlung der zentralen Wasserversorgungsanlage am Wär- meerverbrauch, § 9 Abs. 2 Satz 2 und 4 HeizKV	334
bb) Zusätzliche Berechnungen, § 9 Abs. 2 Satz 5 HeizKV	334
cc) Ermittlung der zentralen Wasserversorgungsanlage am Brenn- stoffverbrauch, § 9 Abs. 3 HeizKV	335
dd) Abrechnung der Wasserbezugskosten	336
5. Besonderheiten	338
a) Anmeldung und Abrechnung der Beschäftigten der Wohnungs- eigentümergeinschaft	338
aa) Geringfügige Beschäftigungsverhältnisse	339
bb) Beschäftigungsverhältnisse in der Gleitzzone	342
cc) Kurzfristige Beschäftigungsverhältnisse	345
dd) Beschäftigungsverhältnisse bis zur jeweilig geltenden Bei- tragsbemessungsgrenze	346
ee) Scheinselbstständigkeit	346
b) Umsatzsteuerausweis	347
aa) Grundsätzlich keine Umsatzsteuerpflicht	347
bb) Umsatzsteueroption	348
cc) Entscheidung der Wohnungseigentümergeinschaft durch Beschluss	349
dd) Folge der Umsatzsteueroption	350
c) Ausweis haushaltsnaher Dienstleistungen	353
aa) Welche Tätigkeiten sind steuerlich begünstigt?	353
bb) Wie muss die zur Steuervergünstigung führende Rechnung aussehen?	355
cc) Wie hat dann die Jahresabrechnung auszusehen?	357
III. Einzelabrechnung	361
1. Kostenverteilung	361
a) Das Gesetz	361
b) Die Gemeinschaftsordnung	361
c) Beschlüsse	361
d) Gerichtsentscheidungen	362
e) Anspruch auf Abänderung des Kostenverteilerschlüssels	362
2. Sonderbelastung einzelner Wohnungseigentümer	363
a) Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gemeinschaftseigentum im Bereich des Sondereigentums	363

b)	Kosten für Schadensbeseitigung im Bereich des Sondereigentums	364
c)	Kosten für bauliche Veränderungen ohne Zustimmung und ohne Beschluss nach § 16 Abs. 4 WEG	366
d)	Kosten für bauliche Veränderungen ohne Zustimmung, jedoch mit Beschluss nach § 16 Abs. 4 WEG	366
e)	Anwalts- und Gerichtskosten	367
aa)	Grundsatz: Keine Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft	367
bb)	Ausnahme: Vorschuss auf Verfahrenskosten	369
cc)	Ausnahme: Vergütungsvereinbarung mit dem Rechtsanwalt ..	371
dd)	Ausnahme: Entziehung des Wohnungseigentums nach § 18 WEG	372
f)	Verwaltervergütung	373
3.	Abrechnung bei Wohnungseigentümerwechsel	374
4.	Abrechnung bei Verwalterwechsel	376
a)	Verwalterwechsel im laufenden Wirtschaftsjahr	376
b)	Verwalterwechsel am Ende des Wirtschaftsjahres	377
IV.	Wirksamwerden	377
1.	Gesetzliche Regelung: Beschluss	377
2.	Abweichende Regelung: Gemeinschaftsordnung	379
3.	Verwalterentlastung	379
4.	Anfechtung	380
V.	Nachzahlungen/Guthaben	381
1.	Fälligkeit	382
2.	Zahlungsart	383
3.	Leistungsschuldner	383
4.	Exkurs: Abrechnungsspitze	384
5.	Aufrechnung, Zurückbehaltung	386
6.	Verjährung	387
VI.	Sonderumlagen	387
1.	Beschlussfassung, Anspruchsgrundlage	387
2.	Kostenverteilung	388
3.	Leistungsschuldner	388
4.	Fälligkeit	389
5.	Abrechnung der Sonderumlage	390
VII.	Aufbewahrungsvorschriften	391
C.	Rechnungslegung	392
I.	Grundlagen	392
1.	Regelmäßige Rechnungslegung im Rahmen der Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 3 WEG	393
2.	Außerordentliche Rechnungslegung aufgrund Beschluss nach § 28 Abs. 4 WEG	394
II.	Rechnungsprüfung	395
1.	Prüfung durch den Verwaltungsbeirat gem. § 29 Abs. 3 WEG	395

2. Prüfungsrecht des Wohnungseigentümers	396
a) Das Recht auf Einsichtnahme	397
b) Das Recht auf Auskunftserteilung	398
3. Prüfung durch Dritte	398
III. Zeitpunkt des Belegeinsichtsrechts	400
IV. Ort der Prüfung	401
V. Prüfungshandlungen	401
1. Vorbereitung der Prüfung	402
2. Bereitstellung von Prüfungsunterlagen	402
3. Aushändigung von Prüfungsunterlagen	403
4. Durchführung der Prüfung	403
a) Prüfungshilfen	404
aa) Abstimmung auf das Bankkonto	404
bb) Abstimmung auf den Saldo Instandhaltungsrückstellung/ Geldanlage	406
cc) Abstimmung auf das Abrechnungsergebnis	407
dd) Status	409
b) Externe Prüfung für sozialversicherungspflichtige Angestellte	410
aa) Prüfungen der Deutschen Rentenversicherung	410
bb) Prüfungen des Finanzamtes	410
cc) Prüfungen einzelner Krankenversicherungsträger	411
5. Prüfungsvermerk des Verwaltungsbeirates	411
6. Entlastung des Verwaltungsbeirates	412
VI. Prüfungsbeschränkungen	412
1. Gesetzliche Beschränkungen	412
2. Beschränkungen durch Vereinbarung	413
3. Beschränkung durch Beschluss	413
D. Rückständige Hausgelder	414
I. Rechte und Pflichten der Verwaltung	414
1. Grundsätzliche Regelungen aus Gesetz, Gemeinschaftsordnung, Be- schlüssen	414
2. Handlungspflichten	415
a) Beschlussfassung über Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und sonstige Beträge und Fälligstellung	415
b) Überwachung der Zahlungseingänge und Buchführung	416
c) Anfordern von Rückständen	418
d) Ausfalldeckung	422
II. Gerichtliche Geltendmachung rückständiger Hausgeldzahlungen	425
1. Verfahrensrechtliche Voraussetzungen	428
a) Mahnverfahren	428
b) Klage	429
2. Materielle Voraussetzungen	430
a) Vorliegen eines wirksamen Beschlusses	430
b) Verzugsschaden	431
c) Einwendungen/Einreden des Zahlungspflichtigen	432

III.	Verfahrenskosten	433
IV.	Durchsetzung des Zahlungsanspruchs im Wege der Zwangsvollstreckung	434
1.	Mobiliarvollstreckung	435
2.	Immobilienvollstreckung	436
a)	Zwangsversteigerung	436
b)	Zwangshypothek	439
c)	Zwangsverwaltung	439
V.	Insolvenz des Zahlungspflichtigen	440
VI.	Das Entziehungsverfahren	443
VII.	Versorgungssperre bei Hausgeldrückständen	446
VIII.	Haftung der Verwaltung	448
1.	Unzureichende Vermögenslage durch schuldhaftes Verwalterhandeln bzw. Unterlassen	448
2.	Haftungsausschluss	449
Kapitel 5 Bauliche Veränderungen/Instandhaltung und Instandsetzung/Modernisierung		451
A.	Rechtliche Sicht	451
I.	Definitionen	451
1.	Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen	451
2.	Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik	453
3.	Modernisierende Instandsetzung und Instandhaltung sowie Instandsetzung	454
II.	Beschlussvoraussetzungen und Abstimmungsmehrheiten	455
1.	Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen	455
2.	Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik	460
3.	Modernisierende Instandsetzung und Instandhaltung sowie Instandsetzung	465
III.	Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers (Individualanspruch)	466
1.	Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen	466
2.	Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik	467
3.	Modernisierende Instandsetzung und Instandhaltung sowie Instandsetzung	467
IV.	Kostentragungsregelungen	468
1.	Gesetzliche Regelung	468
2.	Abweichende Regelung: Gemeinschaftsordnung	470
3.	Abweichende Regelung: Beschluss	470
B.	Technische Sicht	475
I.	Problem	475
II.	Übersicht der Maßnahmen	475
1.	Instandhaltung	475

2. Instandsetzung (Sanierung)	475
3. Modernisierung	475
4. Modernisierende Instandsetzungsmaßnahmen	475
5. Bauliche Veränderungen	476
6. Wartungsmaßnahmen	476
III. Anforderungen an die Instandsetzungsmaßnahmen	477
IV. Planung von Instandhaltungsmaßnahmen	479
V. Planungsablauf von Instandsetzungsmaßnahmen	479
1. Bestandsaufnahme/Objektdokumentation	479
2. Instandsetzungskonzept	479
3. Sicherheitskoordinator (Sigeko)	480
4. Instandsetzungsplan	483
5. Ausschreibung von Instandsetzungsmaßnahmen	483
6. Beauftragung von Instandsetzungsmaßnahmen	483
7. Überwachung von Instandsetzungsmaßnahmen	484
8. Abnahme von Instandsetzungsmaßnahmen	484
VI. Mängelansprüche bei Instandsetzungsmaßnahmen	484
1. VOB/B § 13 (Auszug)	484
2. BGB § 633 ff. (Auszug aus § 633 BGB)	485
VII. Objektbetreuung und Dokumentation	485
VIII. Instandhaltungsplan, vorausschauende Instandhaltung	487
C. Instandhaltungsmanagement	490
I. Was ist das?	490
II. Aufbau und Ablauf	491
1. Grundablauf	491
2. Bestandsaufnahme und Analyse	492
3. Übersicht über die Maßnahmen	506
a) Instandhaltung und Wartung	506
b) Instandsetzung (Sanierung)	506
c) Modernisierung	506
d) Modernisierende Instandsetzung	506
4. Anforderung an die Maßnahmen und Aufgabenverteilung	507
5. Instandhaltungsrückstellung und Budgetierung	507
a) Instandhaltungsrückstellung	507
b) Budgetierung	509
6. Planung, Ausschreibung und Durchführung von Instandsetzungs- maßnahmen	509
a) Überblick	509
b) Planung und Ausschreibung	510
c) Beauftragung, Überwachung und Abnahme der Maßnahmen	511
7. Gewährleistung	511
8. Umsetzung im Verwaltervertrag	511
9. Sonderfall Neubauten	512
D. Ausgewählte Sanierungsbeispiele	513
I. Balkonsanierung	513

1. Problem	513
2. Schäden	513
3. Technische Vorgaben	513
4. Regelwerke	514
5. Instandsetzung bei Undichtigkeiten	515
a) Fugensanierung	515
b) Balkonbodenbeschichtungen	516
c) Belegung mit Keramikmaterialien	517
d) Abdichtungen gem. DIN 18195 (Bauwerksabdichtungen)	518
6. Instandsetzung bei anderen Schadensursachen	519
a) Schäden durch mangelhaften Wärmeschutz	519
b) Schäden an der tragenden Konstruktion	519
7. Konstruktive Veränderungen	520
8. Einsatz möglichst wartungsfreier Materialien	520
II. Fassadenanstrich	520
1. Problem	520
2. Instandsetzung	520
3. Anforderungen an das Anstrichsystem	521
4. Eigenschaften von Anstrichsystemen	522
III. Betoninstandsetzung (allgemein)	523
1. Problem	523
2. Begriffe	523
a) Alkalität/Passivierung	523
b) Betonüberdeckung	523
c) Betonrisse	523
d) Depassivierung	523
e) Injektionen	523
f) Karbonatisierung	523
g) Korrosion	523
h) Oberflächenschutzsystem	524
3. Typische Schäden	524
4. Instandsetzungsprinzipien	524
a) Instandsetzungsprinzip R	524
b) Instandsetzungsprinzip W	524
c) Instandsetzungsprinzip C	524
d) Instandsetzungsprinzip K	524
5. Schadensbeseitigung	524
IV. Tiefgaragen/Parkhäuser	525
1. Problem	525
2. Sanierungsvorgehensweise	526
3. Anforderungen an den Sanierungsstandard	526
4. Sanierung	528
a) Chloridbelastete Bereiche	528
b) Fehlstellenbearbeitung	528
c) Rissesanierung	528

aa) Netzrisse	528
bb) Schwindrisse	528
cc) Setzrisse	528
dd) Haar- und Krakeelrisse	528
ee) Schubrisse	529
d) Beschichtungen bei Stützen- und Wandsockeln	529
e) Beschichtungen bei Zwischendecks/Rampen	530
f) Beschichtungen bei erdberührten Parkdecks	530
g) Brandschutz	530
5. Wartung und Pflege	530
V. Raumklima und Schimmelpilze	531
1. Raumklima	531
a) Problem	531
b) Taupunkttemperatur	531
c) Raumtemperaturen	533
2. Schimmelbildung in Wohnungen	534
a) Problem	534
b) Wo kommen Schimmelpilze vor?	534
c) Wachstumsvoraussetzungen	534
d) Warum traten in der Vergangenheit Schimmelpilze weniger auf? ..	535
e) Ursache und Vorgehensweise	535
aa) Feststellung	535
bb) Baukonstruktion	535
cc) Raumklima	536
dd) Sanierung	537
ee) Nach der Sanierung	538
(1) Heizung	538
(2) Lüftung	538
VI. Wärmedämmstoffe	539
1. Dämmstoffmaterialien	539
a) Polystyrol-Hartschaum	539
b) Polyurethan-Hartschaum (PUR)	539
c) Mineralwolle (MW)	540
d) Holzfaser-Dämmplatten (WF)	540
e) Kork	541
f) Perlite	541
g) Schaumglas (CG)	541
h) Einblaszellulose	541
2. Anwendungsmöglichkeiten	542
Kapitel 6 Energetische Sanierung nach EnEV	545
A. Ausstellung von Energieausweisen und energetische Sanierung nach EnEV ...	545
I. Grundgedanke	545
II. Rechtliche Grundlagen	545
1. EU-Gebäuderichtlinie	545

2. Energieeinspargesetz	546
3. Die Energieeinsparverordnung (EnEV)	547
III. Energieeinsparverordnung 2009	547
1. Geltungsbereich	547
2. Regelungsinhalte	547
3. Der Energieausweis	549
a) Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen	549
b) Grundsätze des Energieausweises	551
c) Arten des Energieausweises	553
aa) Energieausweis auf der Grundlage des Bedarfs	554
bb) Energieausweis auf der Grundlage des Verbrauchs	555
cc) Klärung des erforderlichen Ausstellungsverfahrens für den Energieausweis	556
d) Grundlagenermittlung und Datenerhebung	558
e) Berechnungen/Bilanzierungen	559
f) Modernisierungsempfehlungen	561
g) Ausweisformulare	561
h) Auswirkungen auf Miet- oder Kaufverträge	562
4. Vollzug der EnEV in der Praxis	562
a) Umsetzung in den Ländern	562
b) Ausstellungsberechtigung für Energieausweise	563
c) Verantwortlichkeiten für die Durchsetzung der Bestimmungen der EnEV	563
d) Austausch- und Nachrüstverpflichtungen nach EnEV	564
e) Private Nachweise	566
f) Neue Aufgaben des Bezirksschornsteinfegermeisters	566
g) Ordnungswidrigkeiten	567
IV. Energetische Sanierung nach Energieeinsparverordnung	569
1. Grundlagen der energetischen Sanierung	569
2. Planungsablauf/Sanierungskonzept	570
a) Bestandsaufnahme	571
b) Festlegung der Sanierungsziele	571
c) Energetisches Sanierungskonzept	571
3. Maßnahmen der energetischen Sanierung	572
a) Heizungsanlage	572
b) Warmwasserbereitung	574
c) Lüftung	575
d) Dämmung der Gebäudehülle	576
aa) Dämmung der Außenwände	576
bb) Fenstererneuerung	577
cc) Dach und oberste Geschossdecke	578
(1) Geneigte Dächer	579
(2) Flachdächer und Terrassen	579
dd) Kellerwände und -decken	579
(1) Bauteile zu unbeheizten Kellerräumen	579

(2) Erdberührte Bauteile beheizter Kellerräume	580
(3) Fußböden nicht unterkellerten Gebäudeteile und Fußböden beheizter Kellerräume	581
ee) Balkone	581
4. Vorbereitung und Durchführung der energetischen Sanierung	582
V. Synopse alte/neue Fassung der Energieeinsparverordnung	583
1. Gesetzesänderungen	583
2. Synopse der EnEV 2007 und der EnEV 2009	584
B. Förderung im Zusammenhang mit energetischen Sanierungsmaßnahmen	620
C. Staatliche Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen	622
I. „Energieeffizient Sanieren“ – Investitionszuschuss (Programm-Nr. 430) und Kredit mit Tilgungszuschuss (Programm-Nr. 151), Stand: 1.9.2010 ...	622
1. Sanierung zum KfW-Effizienzhaus	622
a) KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV 2009)	623
b) KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2009)	623
c) KfW-Effizienzhaus 85 (EnEV 2009)	623
d) KfW-Effizienzhaus 100 (EnEV 2009)	623
e) KfW-Effizienzhaus 115 (EnEV 2009)	624
2. Antragstellung	625
3. Nachweis der Mittelverwendung	627
4. Auszahlung des Zuschussbetrages	627
5. Kombination mit anderen Zuschüssen bzw. Förderprogrammen	627
II. „Energieeffizient Sanieren – Sonderförderung“ (Programm-Nr. 431), Stand: 1.9.2010	628
1. Qualifizierte Baubegleitung	628
2. Antragstellung	629
3. Auszahlung des Zuschussbetrages	630
4. Kombination mit anderen Zuschüssen bzw. Förderprogrammen	630
III. Umsetzung von Einzelmaßnahmen (Programm-Nr. 152 und 430), Programm „Wohnraum Modernisieren“ (Programm-Nr. 141), Stand: 1.3.2011	630
1. Einzelmaßnahmen und Kombinationen von Einzelmaßnahmen (Programm „Energieeffizient Sanieren“ – Kredit-Programm-Nr. 152 und Zuschuss-Programm-Nr. 430)	630
2. Programm „Wohnraum Modernisieren“ (Programm-Nr. 141)	632
IV. „Vor-Ort-Energieberatung“, Stand: 1.9.2010	632
Kapitel 7 Gewährleistung inklusive Verwalterpflichten	633
A. Kauf eines bereits fertig gestellten Neubaus	634
I. Rechtliche Grundlagen	634
II. Rechte des Erwerbers wegen Mängel	634
1. Vor Besitzübergang	634
2. Nach Besitzübergang	635
a) Nacherfüllung	635
b) Rücktritt vom Vertrag	636

c) Minderung des Kaufpreises	637
d) Daneben: Schadensersatz statt der Leistung, §§ 437, 281 BGB, und Ersatz des Mangelfolgeschadens, § 280 BGB	638
3. Verjährung	639
a) Fristen	639
b) Fristenbeginn	640
B. Kauf eines noch zu erstellenden Neubaus	640
I. Rechtliche Grundlagen	641
II. Rechte des Erwerbers	641
1. Vor Abnahme	641
2. Nach Abnahme	642
a) Nacherfüllung	643
b) Recht zur Selbstvornahme	644
c) Rücktritt vom Vertrag	644
d) Minderung des Werklohns	644
e) Daneben: Schadensersatz statt der Leistung, §§ 636, 281 BGB, und Ersatz des Mangelfolgeschadens, § 280 BGB	645
3. Verjährung	645
a) Fristen	645
b) Fristenbeginn	645
C. Geltendmachung der Mängelrechte	646
I. Mängel im Sondereigentum	646
II. Mängel im Gemeinschaftseigentum	646
1. Uneingeschränkte Geltendmachung durch den einzelnen Käufer bei Nachbesserung, Selbstvornahme, Vorschuss und Rücktritt	647
2. Eingeschränkte Geltendmachung nach Entscheidung der Wohnungs- eigentümergeinschaft bei Minderung und Schadensersatz statt Leistung	648
3. Sonderproblem: Beeinträchtigung Sondereigentum durch mangelhaf- tes Gemeinschaftseigentum	649
D. Verwalterpflichten	649
I. Gesetzliche Pflichten	649
II. Pflichten durch Vereinbarung	651
III. Pflichten durch Beschluss	652
IV. Folgen bei Pflichtverletzung	653
Kapitel 8 Psychologische Aspekte bei der Verwaltung von Wohnungsei- gentum	655
A. Tagesgeschäft	655
I. Menschen mit einem guten Namensgedächtnis sind eindeutig im Vor- teil	655
II. E-Mail-Verkehr in den Griff bekommen	656
III. Rund um die Uhr erreichbar?	657
B. Die Wohnungseigentümersammlung	658

I.	Vorbereitung	660
1.	Organisationsstrukturen	661
a)	Raum	662
b)	Zeit – Beginn und Dauer	663
c)	Methodik	664
2.	Eigenmotivation	667
a)	Förderung der eigenen Souveränität	667
b)	Einstimmung auf die Teilnehmer	670
aa)	Gruppengröße	670
bb)	Besonderheiten der Gruppe	671
cc)	Erfahrungshintergrund	672
3.	Stressvermeidung und Stressbewältigung	672
a)	Physische Stressoren	673
b)	Psychische Stressoren	673
c)	Vermeidungsstrategien	674
d)	Bewältigungsmaßnahmen	675
II.	Durchführung der Wohnungseigentümersammlung	677
1.	Begrüßung	678
2.	Versammlungseröffnung	678
3.	Versammlungsleitung – Tipps für eine erfolgreiche Moderation	678
4.	Versammlungsbeendigung	683
III.	Nachbereitung	684
C.	Umgang mit schwierigen Kunden	685
I.	Der Eigenanteil oder: Was habe ich damit zu tun?	686
II.	Der Fremdanteil: Das ist nicht mein Problem!	688
III.	Reaktionsweisen und Gesprächsstrategien	689
1.	Schlagfertigkeit	690
a)	Den Angriff bewusst ignorieren	692
b)	Auswendiglernen von Standards, die immer passen	692
c)	Nachfragen	693
2.	Aktives Zuhören	694
3.	Die Ich-Botschaften	697
4.	Allgemeine „Lebensretter“ oder das „Kleine 1 x 1 kommunikativer Überlebensstrategien“	699
D.	Viele Wege führen zum Erfolg – Ausblick	700
	Kapitel 9 Verfahrensfragen	705
A.	Allgemeine Fragen des gerichtlichen Verfahrens	705
I.	Grundsätzliches	705
II.	Zuständigkeit	706
III.	Prozessverbindung	708
IV.	Bezeichnung der Parteien	708
V.	Zustellungen	709
VI.	Beiladung	710
VII.	Befugnisse der Verwaltung	710

VIII. Die gerichtliche Entscheidung	710
1. Urteile	710
2. Wirkungen der Urteile	711
3. Kosten	712
4. Streitwert	713
B. Spezielle Klagearten	714
I. Anfechtungsklage	714
1. Grundsätzliches	714
2. Parteien der Anfechtungsklage	716
3. Anfechtungsfrist und Anfechtungsbegründung	717
4. Die Klageschrift	719
5. Hinweispflicht auf Nichtigkeitsgründe	721
II. Hausgeldklage	721
1. Allgemeines	721
2. Besonderheiten	721
III. Entziehungsklage	723
1. Grundlagen	723
2. Voraussetzungen der Entziehung	723
a) Pflichtverletzung	723
aa) Verzug mit Lasten- und Kostentragung	724
bb) Verletzung der Pflichten aus § 14 WEG und sonstiger Pflichten	725
b) Verschulden	727
3. Beschluss	727
4. Entziehungsklage	728
a) Gerichtliches Verfahren	728
b) Wirkungen des Urteils	729
IV. Klage zur Abwehr von Störungen	730
1. Grundlagen	730
2. Parteien	732
3. Verjährung und Verwirkung	733
4. Zwangsvollstreckung	734
V. Klage auf Verwalterbestellung	737
1. Grundlagen	737
2. Parteien	739
VI. Klage auf Herausgabe von Verwaltungsunterlagen	740
1. Grundlagen	740
2. Einstweiliger Rechtsschutz	742
3. Parteien und Zwangsvollstreckung	742
VII. Klage auf Ermächtigung zur Einberufung einer Eigentümerversammlung	744
1. Grundlagen	744
2. Parteien und Antrag	745
C. Das Rechtsmittel gegen ein Urteil	747
I. Die Berufung	747

II.	Die Revision	750
D.	Zwangsvollstreckung	751
I.	Überblick	751
1.	Vollstreckungen von Handlungen und Unterlassen	752
2.	Vollstreckungen von Herausgabeansprüchen	753
3.	Vollstreckungen von Geldforderungen	753
II.	Durchsetzung von Hausgeldansprüchen	754
1.	Ermächtigung der Verwaltung	754
2.	Vollstreckungen in das bewegliche Vermögen	754
3.	Vollstreckungen in das unbewegliche Vermögen	755
a)	Eintragung einer Zwangssicherungshypothek	755
aa)	Antrag	756
bb)	Eintragungsvoraussetzungen	756
b)	Zwangsversteigerung	756
aa)	Voraussetzungen der Zwangsversteigerung	757
bb)	Einteilung in Rangklassen	757
cc)	Höhe der privilegierten Hausgelder	758
(1)	Fällige Ansprüche	758
(2)	Rückständigkeit	759
(3)	Höhe der Ansprüche	759
dd)	Nachweise über die bevorrechtigten Ansprüche	760
ee)	Ablauf des Zwangsversteigerungsverfahrens	761
(1)	Bekanntmachungsteil	762
(2)	Bietzeit	762
(3)	Verhandlung über den Zuschlag	762
c)	Zwangsversteigerung durch Dritte	763
d)	Zwangsverwaltung	764
aa)	Rechtsfolgen der Zwangsverwaltung	764
bb)	Rangfolge der Gläubiger	765
Kapitel 10 BFW-Verwaltervertrag mit allen wichtigen Erläuterungen für die praktische Anwendung		767
A.	Vorbemerkung	767
B.	Alles geregelt?	767
C.	Präambel	768
D.	Verwaltervertrag	768
Kapitel 11 Text des WEG		783
Stichwortverzeichnis		807