

# Inhaltsverzeichnis

|  |        |
|--|--------|
| <b>Vorwort</b> .....   | V      |
| <b>Literaturverzeichnis</b> .....                                | XXXIII |
| <b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....                               | XXXV   |
| <b>Bearbeiterverzeichnis</b> .....                               | XLI    |
| <br>   |        |
| <b>Kapitel 1 Von der Wiege bis zur Bahre</b> .....               | 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 Berechtiger .....                        | 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     |

## Inhaltsverzeichnis

---

|  |           |
|--|-----------|
| 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 Wohnungseigentümergemeinschaft .....                             | 32        |
| III. Begründung durch einseitige Teilungserklärung .....                           | 33        |
| 1. Teilungserklärung .....   | 33        |
| 2. Entstehung der Wohnungseigentümergemeinschaft .....                             | 34        |
| 3. Werdende Wohnungseigentümergemeinschaft .....                                   | 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 Wohnungseigentümergemeinschaft .....                                   | 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        |
| <b>Kapitel 2 Verwaltung .....</b>  | <b>57</b> |
| 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        |
| <b>G. Aufgaben und Befugnisse .....</b>  | <b>84</b> |
| I. Vertretung der Wohnungseigentümer und der Wohnungseigentümergemeinschaft .....  | 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 Instandsetzung (§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG) .....   | 88        |
| a) Begriffe und Aufgabenverteilung zwischen Wohnungseigentümern 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 Willenserklärungen 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 Wohnungseigentümergemeinschaft für Schäden im Sondereigentum .....  | 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 Gebäudeversicherungsschaden .....   | 161 |
| V.   | Nachsenschadensphase .....  | 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 Wohnungseigentümers ..... | 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 |
| <b>Kapitel 3 Wohnungseigentümerversammlung</b> .....                       | 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 Be- schlussfähigkeit ..... | 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        |
| <b>Kapitel 4 Abrechnungswesen .....</b>                     | <b>239</b> |
| 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 Wohnungseigentümergemeinschaft ..... | 285 |
| aa) | Teilung nach § 8 WEG .....                          | 285 |
| bb) | Teilung nach § 3 WEG .....                          | 286 |
| c)  | Eigentümerwechsel .....                             | 286 |
| aa) | Gesamtrechtsnachfolge .....                         | 286 |
| bb) | Sonderrechtsnachfolge .....                         | 287 |
| d)  | Zwangsvorwaltung .....                              | 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/<br>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-<br>meverbrauch, § 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-<br>stoffverbrauch, § 9 Abs. 3 HeizKV .....                    | 335 |
| dd) Abrechnung der Wasserbezugskosten .....  | 336 |
| 5. Besonderheiten .....  | 338 |
| a) Anmeldung und Abrechnung der Beschäftigten der Wohnungs-<br>eigentümergemeinschaft .....                                  | 338 |
| aa) Geringfügige Beschäftigungsverhältnisse .....  | 339 |
| bb) Beschäftigungsverhältnisse in der Gleitzone .....  | 342 |
| cc) Kurzfristige Beschäftigungsverhältnisse .....  | 345 |
| dd) Beschäftigungsverhältnisse bis zur jeweilig geltenden Bei-<br>tragsbemessungsgrenze .....                                | 346 |
| ee) Scheinselbständigkeit .....  | 346 |
| b) Umsatzsteuerausweis .....   | 347 |
| aa) Grundsätzlich keine Umsatzsteuerpflicht .....  | 347 |
| bb) Umsatzsteueroption .....   | 348 |
| cc) Entscheidung der Wohnungseigentümergemeinschaft durch<br>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<br>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<br>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 Wohnungseigentümergemeinschaft .....                                   | 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/<br>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-<br>schlüssen .....                       | 414 |
| 2.   | Handlungspflichten .....   | 415 |
| a)   | Beschlussfassung über Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und<br>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.               | Immobiliarvollstreckung .....   | 436        |
| a)               | Zwangsvorsteigerung .....   | 436        |
| b)               | Zwangshypothek .....  | 439        |
| c)               | Zwangsvorwaltung .....  | 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        |
| <b>Kapitel 5</b> | <b>Bauliche Veränderungen/Instandhaltung und Instandsetzung/Modernisierung .....</b>                                      | <b>451</b> |
| 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 Instandsetzungsmaßnahmen ..... | 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        |
| <b>II. Fassadenanstrich .....</b>                           | <b>520</b> |
| 1. Problem .....  | 520        |
| 2. Instandsetzung .....                                     | 520        |
| 3. Anforderungen an das Anstrichsystem .....                | 521        |
| 4. Eigenschaften von Anstrichsystemen .....                 | 522        |
| <b>III. Betoninstandsetzung (allgemein) .....</b>           | <b>523</b> |
| 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        |
| <b>IV. Tiefgaragen/Parkhäuser .....</b>                     | <b>525</b> |
| 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        |
| <b>Kapitel 6 Energetische Sanierung nach EnEV .....</b>                      | <b>545</b> |
| 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 unterkellerter 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 |
| <b>Kapitel 7 Gewährleistung inklusive Verwalterpflichten .....</b>  | 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,<br>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,<br>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<br>Nachbesserung, Selbstvornahme, Vorschuss und Rücktritt .....              | 647        |
| 2. Eingeschränkte Geltendmachung nach Entscheidung der Wohnungseigentümergemeinschaft bei Minderung und Schadensersatz statt<br>Leistung ..... | 648        |
| 3. Sonderproblem: Beeinträchtigung Sondereigentum durch mangelhaftes<br>Gemeinschaftseigentum .....  | 649        |
| D. Verwalterpflichten .....  | 649        |
| I. Gesetzliche Pflichten .....   | 649        |
| II. Pflichten durch Vereinbarung .....   | 651        |
| III. Pflichten durch Beschluss .....   | 652        |
| IV. Folgen bei Pflichtverletzung .....   | 653        |
| <b>Kapitel 8 Psychologische Aspekte bei der Verwaltung von Wohnungseigentum .....</b>  | <b>655</b> |
| A. Tagesgeschäft .....   | 655        |
| I. Menschen mit einem guten Namensgedächtnis sind eindeutig im Vor-<br>teil .....  | 655        |
| II. E-Mail-Verkehr in den Griff bekommen .....   | 656        |
| III. Rund um die Uhr erreichbar? .....   | 657        |
| B. Die Wohnungseigentümerversammlung .....   | 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 Wohnungseigentümerversammlung .....  | 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        |
| <b>Kapitel 9</b> | <b>Verfahrensfragen .....</b>   | <b>705</b> |
| 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 |
| <b>Kapitel 10</b>                 | <b>BFW-Verwaltervertrag mit allen wichtigen Erläuterungen für die praktische Anwendung .....</b> | 767 |
| A.                                | Vorbemerkung .....   | 767 |
| B.                                | Alles geregelt? .....  | 767 |
| C.                                | Präambel .....   | 768 |
| D.                                | Verwaltervertrag .....   | 768 |
| <b>Kapitel 11</b>                 | <b>Text des WEG .....</b>  | 783 |
| <b>Stichwortverzeichnis .....</b> | 807  |     |