
Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Grußwort des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) | 13 |
| Vorwort der Vonovia Immobilien Treuhand | 15 |
| Vorwort der Autoren | 17 |
| Abkürzungsverzeichnis | 19 |
| | |
| 1 Der Verwalter | 21 |
| 1.1 Auf der Suche nach einem neuen Verwalter | 21 |
| 1.2 Die Person des Verwalters – wer darf überhaupt »verwalten«? | 21 |
| 1.3 Die Qualifikation des Verwalters | 22 |
| 1.4 Welche Gesetze muss der Verwalter kennen? | 24 |
| 1.5 Für welchen Zeitraum kann ein Verwalter bestellt werden? | 27 |
| 1.6 Vorsicht bei der Formulierung des Bestellungsbeschlusses | 28 |
| 1.7 Der Verwaltervertrag: Was regelt der Vertrag? | 30 |
| 1.8 Wer darf den Verwaltervertrag unterschreiben? | 31 |
| 1.9 Der Verwaltervertrag: Was ist eine »AGB-Inhaltskontrolle«? | 32 |
| 1.10 Welche Vergütungen darf der Verwalter vereinbaren? | 35 |
| 1.11 Bescheinigung gem. § 35a EStG als besondere Leistung? | 37 |
| 1.12 Wann ist die Verwaltervergütung fällig? | 39 |
| 1.13 Vorsicht bei »Verträgen zulasten Dritter«! | 39 |
| 1.14 Sind Vergleichsangebote bei der Verwalterbestellung notwendig? | 40 |
| 1.15 Stimmrechtsverbot bei der Verwalterbestellung | 41 |
| 1.16 Stimmrechtsverbot bei Verwalterbestellung bei Vorliegen von Vollmachten | 42 |
| 1.17 Der Versammlungsleiter bei juristischen Personen | 43 |
| 1.18 Darf der Verwalter das Grundbuch einsehen? | 44 |
| 1.19 Gibt es eine Pflicht zur Übersendung von Verwaltungsunterlagen? | 45 |
| 1.20 Welche Auskunftspflichten treffen den Verwalter? | 46 |
| 1.21 Beschlussumsetzung | 47 |
| 1.22 Darf der Verwalter Provisionen vereinnahmen? | 47 |
| 1.23 Wiederbestellung vergessen – was nun? | 48 |
| 1.24 Verwalterwechsel: Wer ist für die Erstellung der Jahresabrechnung zuständig? | 49 |
| 1.25 Der Verwalter als Makler: Vermittlung von Mietwohnungen? | 51 |
| 1.26 Der Verwalter als Makler: Verkauf und Verwalterzustimmung | 52 |
| 1.27 Der Verwalter als Baufachmann? | 53 |
| 1.28 Muss der Verwalter eine Fördermittelberatung durchführen? | 54 |
| 1.29 Kontoführung in der WEG (Legitimation) | 55 |
| 1.30 Kann der Verwalter seine Immobilienverwaltung verkaufen? | 56 |
| 1.31 Datenschutz in der WEG – was darf der Verwalter mitteilen? | 57 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1.32 | Hat der Verwalter einen Anspruch auf Entlastung? | 58 |
| 1.33 | Darf der Verwalter Unterlagen der WEG vernichten? | 59 |
| 1.34 | Digitale Beleg- bzw. Rechnungsprüfung? | 60 |
| 1.35 | Keine außerordentliche Abberufung des Verwalters mehr? | 61 |
| 1.36 | Kann der Verwalter sein Amt auch niederlegen? | 63 |
| 2 | Die Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft | 65 |
| 2.1 | Die Vertretungsmacht des Verwalters im Außenverhältnis | 65 |
| 2.2 | Die Vertretungsmacht des Verwalters im Innenverhältnis | 67 |
| 2.3 | Maßnahmenkatalog durch Beschluss | 69 |
| 2.4 | Beiratsvorsitzender oder Eigentümer als Vertreter | 71 |
| 2.5 | Kompetenzüberschreitung und Haftung des Verwalters | 73 |
| 2.6 | Die Abwicklung von Versicherungsschäden | 77 |
| 2.7 | Die Beauftragung eines Rechtsanwalts in Passivprozessen | 80 |
| 2.8 | Die Beauftragung eines Rechtsanwalts in Aktivprozessen und Vergütungsvereinbarung | 82 |
| 2.9 | Die verwalterlose WEG | 85 |
| 3 | Verkehrssicherung | 87 |
| 3.1 | Die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht und die Haftung | 87 |
| 3.2 | Kann die Verkehrssicherungspflicht übertragen werden? | 89 |
| 4 | Die Wohnungseigentümer und andere Beteiligte | 93 |
| 4.1 | Der Wohnungseigentümer | 93 |
| 4.2 | Die Haftung des Wohnungseigentümers im Außenverhältnis | 94 |
| 4.3 | Notgeschäftsführung – welche Rechte hat der Eigentümer? | 95 |
| 4.4 | Angemessener Ausgleich für Beschädigungen am Sondereigentum | 96 |
| 4.5 | Wann hat der Eigentümer Anspruch auf Schadensersatz? | 98 |
| 4.6 | Der Anspruch des Eigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung | 100 |
| 4.7 | Ist eine Erhaltungsmaßnahme durch den Eigentümer ohne Beschluss möglich? | 102 |
| 4.8 | Können die Vorschüsse (Hausgeld) gekürzt werden (hier: Verwaltervergütung)? | 103 |
| 4.9 | Muss die WEG zwingend einen Verwaltungsbeirat bestimmen? | 104 |
| 4.10 | Wie viele Personen dürfen in den Verwaltungsbeirat gewählt werden? | 105 |
| 4.11 | Was darf der Verwaltungsbeirat entscheiden? | 106 |
| 4.12 | Wann haftet der Verwaltungsbeirat? | 107 |
| 4.13 | Sonderausschüsse in der WEG-Verwaltung? | 108 |
| 4.14 | Kann ein Mieter Verwaltungsbeirat werden? | 109 |
| 4.15 | Darf dem Verwaltungsbeirat ein Gehalt gezahlt werden? | 110 |
| 4.16 | Wer bestimmt den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats? | 111 |
| 4.17 | Können nur natürliche Personen in den Verwaltungsbeirat gewählt werden? | 112 |
| 4.18 | Wie lange ist der Verwaltungsbeirat im Amt? | 113 |
| 4.19 | Muss der Verwaltungsbeirat auch entlastet werden? | 114 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 4.20 | Ist der Zwangsverwalter ein neuer Eigentümer? | 115 |
| 4.21 | Die Abschaffung des Ersatzzustellungsvertraters | 116 |
| 4.22 | Duldungspflichtigen Dritter | 117 |
| 5 | Eigentümerwechsel | 121 |
| 5.1 | Der Regelfall | 121 |
| 5.2 | Der Erbfall | 123 |
| 5.3 | Die Zwangsversteigerung | 125 |
| 5.4 | Ist ein Erwerber an Beschlüsse gebunden? | 126 |
| 5.5 | Ist ein Erwerber an Vereinbarungen gebunden? | 129 |
| 5.6 | Veräußerungszustimmung – wichtige Gründe | 130 |
| 5.7 | Veräußerungszustimmung – Delegation an die Eigentümer | 133 |
| 5.8 | Veräußerungszustimmung – Zeitpunkt der Zustimmungserteilung | 134 |
| 5.9 | Eigentümerwechsel – wie ist mit den angepassten Vorschüssen der erstellten Jahresabrechnung umzugehen? | 135 |
| 5.10 | Eigentümerwechsel – muss eine anteilige Jahresabrechnung erstellt werden? | 139 |
| 6 | Die Lehre von den Beschlüssen | 143 |
| 6.1 | Die Jahrhundertentscheidung des BGH | 143 |
| 6.2 | Beschlusskompetenz: Leistungspflichten | 144 |
| 6.3 | Beschlusskompetenz: Verbot der Tierhaltung? | 145 |
| 6.4 | Beschlusskompetenz: Stimmrechtsausschluss bei Hausgeldrückstand? | 147 |
| 6.5 | Beschlusskompetenz: Mitspracherecht des Eigentümers | 148 |
| 6.6 | Beschlusskompetenz: Umzugskostenpauschale | 149 |
| 6.7 | Der »Tod« der Öffnungsklausel: Belastungsverbot | 150 |
| 6.8 | Abdingbarkeit von Stimmenmehrheiten möglich? | 152 |
| 6.9 | Der Umlaufbeschluss – wie praxistauglich ist er? | 154 |
| 6.10 | Der Umlaufbeschluss – mit einfacher Mehrheit möglich? | 155 |
| 6.11 | Woraus ergeben sich die Beschlusskompetenzen und -mehrheiten im WEG? | 156 |
| 6.12 | Anfechtung von Beschlüssen – ein Monat sind nicht vier Wochen | 160 |
| 6.13 | Der Zweitbeschluss | 161 |
| 6.14 | Beschlusskompetenz: Instandsetzung von Fenstern | 162 |
| 6.15 | Ist eine Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Beschluss möglich? | 164 |
| 6.16 | Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung | 167 |
| 6.17 | Öffnungsklausel – Eintragung von Beschlüssen in das Grundbuch? | 168 |
| 6.18 | Öffnungsklausel – Berechnung der Mehrheit? | 170 |
| 6.19 | »Vergemeinschaftung« von Ansprüchen durch Beschluss | 171 |
| 6.20 | Die Beschluss-Sammlung | 172 |
| 7 | Die Eigentümerversammlung | 175 |
| 7.1 | Einladungsfrist: Drei Wochen sind nicht drei Wochen! | 175 |
| 7.2 | Wer lädt zur Eigentümerversammlung ein? | 177 |

| | | |
|------|---|-----|
| 7.3 | Ein Nichtberechtigter lädt zur Eigentümerversammlung ein – was nun? | 179 |
| 7.4 | Wer muss zur Eigentümerversammlung eingeladen werden? | 179 |
| 7.5 | Die nicht unterschriebene Einladung zur Eigentümerversammlung | 181 |
| 7.6 | Die Einladung wird nicht zugestellt – was nun? | 182 |
| 7.7 | Ist eine außerordentliche Eigentümerversammlung kostenlos? | 183 |
| 7.8 | Die Uhrzeit der Eigentümerversammlung | 184 |
| 7.9 | Der Ort der Eigentümerversammlung | 185 |
| 7.10 | Eigentümerversammlung in der Wohnung des Verwalters? | 186 |
| 7.11 | Darf die Eigentümerversammlung im Biergarten stattfinden? | 187 |
| 7.12 | Wer führt den Verwaltungsvorsitz? | 188 |
| 7.13 | Bye-bye Beschlussfähigkeit | 188 |
| 7.14 | Vorsicht bei Stimmrechtsverboten | 190 |
| 7.15 | Abstimmung: Kann eine abgegebene Stimme zurückgezogen werden? | 191 |
| 7.16 | Abstimmung: Welche Abstimmungsmethoden gibt es? | 191 |
| 7.17 | Muss das Abstimmungsergebnis rechnerisch protokolliert werden? | 192 |
| 7.18 | Enthaltungen – sind das Ja- oder Nein-Stimmen? | 193 |
| 7.19 | Störender Wohnungseigentümer – ist ein Versammlungsausschluss möglich? | 194 |
| 7.20 | Darf der Mieter an der Eigentümerversammlung teilnehmen? | 195 |
| 7.21 | Darf ein Berater bei der Eigentümerversammlung anwesend sein? | 197 |
| 7.22 | Die Tagesordnung | 198 |
| 7.23 | Die Tagesordnung – ist das Nachschieben von Tagesordnungspunkten zulässig? | 199 |
| 7.24 | Wie viele Tagesordnungspunkte muss der Verwalter aufnehmen? | 200 |
| 7.25 | Namentliche Abstimmung – aber wann? | 201 |
| 7.26 | Kann sich der Eigentümer von einer beliebigen Person auf der Versammlung vertreten lassen? | 205 |
| 7.27 | Muss zur Eigentümerversammlung eine schriftliche Vollmacht vorgelegt werden? | 206 |
| 7.28 | Müssen sich Ehegatten gegenseitig für die Eigentümerversammlung bevollmächtigen? | 208 |
| 7.29 | Wie viele Vollmachten darf man eigentlich vergeben? | 208 |
| 7.30 | Der Eigentümer als Vollmachtgeber und gleichzeitig Vollmachtnehmer? | 209 |
| 7.31 | Welches Stimmrechtsprinzip gilt? | 210 |
| 7.32 | Versendung der Niederschrift – aber bis wann? | 211 |
| 7.33 | Die Niederschrift – Ergebnis- oder Verlaufsprotokoll? | 212 |
| 7.34 | Wer muss die Niederschrift unterzeichnen? | 213 |
| 7.35 | Unterschriften im Falle einer Doppelfunktion | 214 |
| 7.36 | Verwalternachweis (und qualifizierte Protokollierklausel) | 215 |
| 7.37 | Funktionsbezeichnung in der Niederschrift | 216 |
| 7.38 | Ist auch ein Nachweis für den Vorsitzenden des Beirats notwendig? | 217 |
| 7.39 | Wann besteht ein Anspruch auf Berichtigung der Niederschrift? | 218 |
| 7.40 | Formfehler – ist eine »Heilung« möglich? | 219 |
| 7.41 | Online-Teilnahme an der Eigentümerversammlung? | 221 |

| | | |
|-----------|---|-----|
| 8 | Die Finanzen der WEG | 225 |
| 8.1 | Die Kostenverteilung | 225 |
| 8.2 | Änderung des Kostenverteilerschlüssels | 226 |
| 8.3 | Änderung der Kostenverteilung für die Erhaltung der Fenster | 230 |
| 8.4 | Die Öffnungsklausel | 231 |
| 8.5 | Individuelle Pflichten über die GO | 234 |
| 8.6 | Abweichungen von der Heizkostenverordnung | 236 |
| 8.7 | Wirtschaftsplan | 237 |
| 8.8 | Wirtschaftsplan – und die Fälligkeit | 240 |
| 8.9 | Fortgeltung der Vorschüsse | 241 |
| 8.10 | Die Sonderumlage | 244 |
| 8.11 | Die Darlehensaufnahme | 247 |
| 8.12 | Die Kontenführung | 249 |
| 8.13 | Die Jahresabrechnung – Beschlussinhalt | 252 |
| 8.14 | Der Inhalt der Jahresabrechnung | 255 |
| 8.15 | Die Erhaltungsrücklage | 261 |
| 8.16 | Der Umgang mit den Rechtsanwalts- und Verfahrenskosten | 265 |
| 8.17 | Sonderkosten und Einzelbelastung | 267 |
| 8.18 | Die bedingte Genehmigung der Anpassung der Vorschüsse | 269 |
| 8.19 | Unberechtigte Ausgaben – eine Frage der Entlastung? | 271 |
| 8.20 | Der Vermögensbericht | 273 |
| 8.21 | Die Belegprüfung und ihre Folgen | 274 |
| 8.22 | Die Fälligkeit der Jahresabrechnung | 277 |
| 8.23 | Die Rechnungslegung | 280 |
| | | |
| 9 | Sonder- und Gemeinschaftseigentum | 283 |
| 9.1 | Stellplätze und Außenflächen | 284 |
| 9.2 | Versorgungsleitungen | 286 |
| 9.3 | Wohnungseingangstüren | 287 |
| 9.4 | Heizkörper, Thermostate und Heizungsanlage | 288 |
| 9.5 | Fenster im Bereich des Sondereigentums | 290 |
| 9.6 | Balkone | 292 |
| 9.7 | Rollläden | 294 |
| | | |
| 10 | Benutzung Sonder- und Gemeinschaftseigentum | 297 |
| 10.1 | Ist die Vermietung der Wohnung an Feriengäste zulässig? | 297 |
| 10.2 | Umzugskostenpauschale in einer WEG zulässig? | 298 |
| 10.3 | Ist das Abschließen der Haustür erlaubt? | 299 |
| 10.4 | Kann das Grillen in der WEG verboten werden? | 301 |
| 10.5 | Ist eine Hausordnung in einer WEG sinnvoll? | 302 |
| 10.6 | Kann die Tierhaltung in der WEG verboten werden? | 304 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 10.7 | Parkplatzmangel in der WEG – was nun? | 306 |
| 10.8 | Kinderwagen im Treppenhaus | 307 |
| 10.9 | Alte Fahrräder im Keller – was tun? | 309 |
| 10.10 | Kann eine Wohnung auch gewerblich genutzt werden? | 310 |
| 10.11 | Kann ein Teileigentum als Wohnung genutzt werden? | 313 |
| 10.12 | Besondere Nutzungsvorgaben in der Gemeinschaftsordnung | 314 |
| 11 | Erhaltungsmaßnahmen | 317 |
| 11.1 | Neues System bei Erhaltungsmaßnahmen und baulichen Veränderungen | 317 |
| 11.2 | Erhaltungsmaßnahmen (Angebote und Delegation) | 319 |
| 11.3 | Erhaltungsmaßnahme (dringender Fall) | 324 |
| 12 | Bauliche Veränderung | 327 |
| 12.1 | Bauliche Veränderungen der Gemeinschaft | 327 |
| 12.2 | Privilegierte Maßnahmen der baulichen Veränderung | 331 |
| 12.3 | Beeinträchtigungen durch eine bauliche Veränderung | 334 |
| 12.4 | Bauliche Veränderung – nachträgliche Beteiligung | 338 |
| 12.5 | Bauliche Veränderung als Störung | 339 |
| 12.6 | Ausbaurechte in der Gemeinschaftsordnung | 342 |
| 13 | Nachbarrecht | 345 |
| 13.1 | Anspruch des Nachbarn | 345 |
| 13.2 | Ansprüche der WEG gegen den Nachbarn | 347 |
| 13.3 | Nachbarrecht der Eigentümer untereinander | 349 |
| 14 | Bauträgerrecht | 351 |
| 14.1 | Die Abnahme – Regelungen in den Erwerbverträgen und die Folgen | 351 |
| 14.2 | Die Abnahme und der Beschluss der WEG | 355 |
| 14.3 | Das System der Gewährleistungsrechte im WEG | 358 |
| 14.4 | Die Ermächtigung des Verwalters | 362 |
| 15 | Öffentliches Recht | 367 |
| 15.1 | Die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen | 367 |
| 15.2 | Der Umgang mit einer Ordnungsverfügung | 370 |
| 15.3 | Der Anspruch einzelner Eigentümer | 374 |
| | Literaturverzeichnis | 377 |
| | Stichwortverzeichnis | 379 |
| | Die Autoren | 387 |