

Inhaltsverzeichnis

	Vorwort	15
A	Die Beteiligten	17
1	Die Wohnungseigentümergeinschaft	19
1.1	Die Rechtsstellung der Wohnungseigentümergeinschaft	19
1.2	Die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft	21
1.3	Grenzen der Rechtsfähigkeit	25
1.4	Gemeinschaftsbezogene und sonstige Rechte und Pflichten	28
1.5	Die Haftung der Gemeinschaft	32
2	Die Wohnungseigentümer	33
2.1	Die Rechte der Wohnungseigentümer	34
2.2	Die Pflichten der Wohnungseigentümer	35
2.3	Die Haftung der Wohnungseigentümer	37
3	Die Wohnungseigentümerversammlung	41
3.1	Die Einberufungsberechtigten	41
3.2	Turnus der Wohnungseigentümerversammlung	44
3.3	Ort der Wohnungseigentümerversammlung	44
3.4	Zeitpunkt der Wohnungseigentümerversammlung	45
3.5	Einberufungsfrist und -form	46
3.6	Die Teilnahmeberechtigten	47
3.7	Die Tagesordnung	49
	3.7.1 Formulierung der Tagesordnungspunkte	49
	3.7.2 Nachträgliche Ergänzung der Einladung	51
	3.7.3 Bestimmung einzelner Tagesordnungspunkte durch Wohnungseigentümer	51
3.8	Die Eventualeinladung	54
3.9	Die Einlasskontrolle und Eröffnung	55
3.10	Geschäftsordnungsfragen	55
3.11	Der/Die Vorsitzende	56
3.12	Beschlussfähigkeit der Wohnungseigentümerversammlung	56
3.13	Das Stimmrecht	59
	3.13.1 Das Kopf-, Objekt- und Wertprinzip	59
	3.13.2 Das Stimmrecht des werdenden Eigentümers	61
	3.13.3 Das Stimmrecht bei nachträglicher Unterteilung von Wohnungen	62

3.14	Das Stimmrecht bei Mehrhausanlagen	63
3.15	Der Stimmrechtsausschluss	64
3.16	Die Vertretung bei der Stimmabgabe	66
3.17	Beschränkung der Vertretungsbefugnis	68
3.18	Berater und Beistände	68
3.19	Majorisierung durch den Mehrheitseigentümer	70
3.20	Die Beschlussfassung	71
3.21	Die Niederschrift über die Wohnungseigentümersammlung	73
4	Der Verwalter	75
4.1	Das Verwalteramt	75
4.2	Die Bestellung des Verwalters durch Beschluss	77
4.3	Die Bestellung des Verwalters in der Teilungserklärung	80
4.4	Die Dauer der Bestellung	82
4.5	Die wiederholte Bestellung	83
4.6	Die Trennung von Bestellung und Verwaltervertrag	84
4.7	Die Form des Verwaltervertrags	85
4.8	Parteien und Inhalt des Verwaltervertrags	86
4.9	Der Abschluss des Verwaltervertrags	88
4.10	Die Beendigung des Verwalteramtes	89
4.11	Rechte und Pflichten bei Ende des Verwalteramtes	90
4.11.1	Rechnungslegungspflicht	90
4.11.2	Herausgabepflicht	91
5	Der Verwaltungsbeirat	93
5.1	Die Bestellung des Verwaltungsbeirats	93
5.2	Die Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats	94
5.3	Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats	95
5.4	Die Vergütung und Versicherung des Beirats	97
B	Die wohnungseigentumsrechtliche Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	99
6	Grundlagen des Wohnungseigentums	101
6.1	Die Teilungserklärung	101
6.2	Die Gemeinschaftsordnung	102
6.3	Die Miteigentumsanteile	103
6.4	Die Änderung der Teilungserklärung	104
7	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	107
7.1	Geschäftsführungsbefugnis gegenüber der Gemeinschaft und den Wohnungseigentümern	107
7.1.1	Die Durchführung von Beschlüssen	108

7.1.2	Die Durchführung und Einhaltung der Hausordnung	109
7.1.3	Die Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums	110
7.1.4	Das Recht zur Notgeschäftsführung	111
7.1.5	Die Befugnis zur Finanzverwaltung	112
7.1.6	Die Verwaltung gemeinschaftlicher Gelder	113
7.1.7	Die Information der Wohnungseigentümer über gerichtliche Verfahren	114
7.2	Aufgaben und Kompetenzen des Verwalters für die Gesamtheit der Wohnungseigentümer	114
7.2.1	Die Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen	115
7.2.2	Maßnahmen zur Fristwahrung oder Abwendung sonstiger Rechtsnachteile	115
7.2.3	Die Geltendmachung von Ansprüchen aufgrund von Beschlüssen	116
7.2.4	Honorarvereinbarung mit Rechtsanwälten	116
7.3	Aufgaben und Kompetenzen des Verwalters für die Gemeinschaft	117
7.4	Einschränkungen der Befugnisse des Verwalters	117
7.5	Aufgaben und Befugnisse aufgrund von Teilungserklärung und Verwaltervertrag	118
7.5.1	Zustimmung des Verwalters zu baulichen Veränderungen	118
7.5.2	Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung des Sondereigentums	119
7.5.3	Zustimmung des Verwalters zur Vermietung oder zur Gewerbeausübung	120
7.6	Führung der Beschlussammlung	120
7.7	Auskunftspflichten	122
7.8	Einsichtsrecht der Eigentümer in die Verwaltungsunterlagen	123
7.9	Aufbewahrung von Verwaltungsunterlagen	124
7.10	Die Entlastung des Verwalters	125
7.11	Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter	125
8	Gemeinschaftseigentum, Sondereigentum, Sondernutzungsrechte ..	127
8.1	Grundsätze des Gemeinschaftseigentums	127
8.2	Grundsätze des Sondereigentums	128
8.3	Konkretisierung des Sondereigentums durch Teilungserklärung und Teilungsplan	130
8.4	Sondernutzungsrechte	133
8.4.1	Entstehung und Fortgeltung von Sondernutzungsrechten	133
8.4.2	Umfang von Sondernutzungsrechten	136
8.4.3	Instandhaltung und Veräußerung der Sondernutzungsflächen .	137

9	Zweckbestimmung und Gebrauchsregelungen für Gemeinschafts- und Sondereigentum	139
9.1	Zweckbestimmung und Gebrauchsregelung für das Sondereigentum ..	139
9.2	Zweckbestimmung und Gebrauchsregelung für das gemeinschaftliche Eigentum	141
9.3	Die Hausordnung	143
10	Beschlüsse und Vereinbarungen	145
10.1	Die Vereinbarung	146
10.2	Die Änderung von Vereinbarungen	147
10.3	Der Anspruch auf Änderung einer Vereinbarung	149
10.4	Der Mehrheitsbeschluss	151
10.5	Abgrenzung von Vereinbarung und Beschluss	152
10.6	Beschlüsse – anfechtbar oder nichtig?	154
10.6.1	Gesetzes- bzw. vereinbarungsändernde Beschlüsse	155
10.6.2	Vereinbarungs- bzw. gesetzeswidrige Mehrheitsbeschlüsse ..	156
10.6.3	Der vereinbarungsersetzende Mehrheitsbeschluss	156
10.6.4	Weitere nichtige Beschlüsse	158
10.6.5	Zweitbeschlüsse	158
10.6.6	Schriftliche Beschlüsse	161
11	Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung des Gemeinschaftseigentums	165
11.1	Aufgaben der Gemeinschaft und des Verwalters	165
11.2	Notwendige Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum	168
11.3	Finanzierung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ..	171
11.3.1	Die Finanzierung durch eine Sonderumlage	171
11.3.2	Die Finanzierung aus der Instandhaltungsrücklage	172
11.3.3	Die Finanzierung durch die Kreditaufnahme der Gemeinschaft ..	172
11.4	Erstmalige ordnungsgemäße Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums	174
11.5	Modernisierende Instandsetzung	175
11.6	Die Haftung der Gemeinschaft für die Beschädigung des Sondereigentums	176
11.7	Kostenverteilung nach Teilungserklärung und Gesetz	179
11.8	Abweichende Kostenverteilung durch Mehrheitsbeschluss	180
11.9	Modernisierung	183
12	Bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums	187
12.1	Zulässigkeit baulicher Veränderungen des Gemeinschaftseigentums ..	187
12.2	Der Begriff der baulichen Veränderung	188
12.3	Abgrenzung zu nicht zustimmungspflichtigen Veränderungen	189

12.4	Nachteilige Veränderungen	190
12.5	Fallgruppen nachteiliger baulicher Veränderungen	191
12.5.1	Nachteilige Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes der Gesamtanlage	191
12.5.2	Gefährdung der Statik und der Sicherheit des Gebäudes	192
12.5.3	Die Möglichkeit der intensiveren Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums	193
12.5.4	Verursachung lästiger Immissionen	194
12.5.5	Geänderte Nutzung durch Baumaßnahme	194
12.6	Die Form der Zustimmung	195
12.7	Die Kostenverteilung bei baulichen Veränderungen	196
12.8	Der Beseitigungsanspruch	197
13	Die Finanzen der Wohnungseigentümergeinschaft	201
13.1	Der Wirtschaftsplan	201
13.1.1	Aufgaben und Inhalt	201
13.1.2	Zeitpunkt der Erstellung und Gültigkeitsdauer	203
13.1.3	Der Kontenplan	206
13.1.4	Die Umlageschlüssel	212
13.1.5	Die Instandhaltungsrücklage	215
13.1.6	Der Beschluss über den Wirtschaftsplan	217
13.2	Die Jahresabrechnung	220
13.2.1	Die Frist zur Erstellung der Abrechnung	220
13.2.2	Verzug mit der Erstellung der Jahresabrechnung	222
13.2.3	Form und Bestandteile der Jahresabrechnung	222
13.2.4	Die Einnahmen-Ausgaben-Rechnung	224
13.2.5	Darstellung der Gesamt- und Einzelabrechnungen	225
13.2.6	Umlageschlüssel in der Jahresabrechnung	227
13.2.7	Die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage	230
13.2.8	Die Entwicklung der Bankkonten	232
13.2.9	Vermögensstatus und Saldenliste	233
13.2.10	Der Beschluss über die Jahresabrechnung	234
13.2.11	Schuldner der Hausgeldforderungen	237
13.2.12	Eigentümerwechsel während des Wirtschaftsjahres	237
14	Versicherungen für das gemeinschaftliche Eigentum	239
15	Die Entziehung des Wohnungseigentums	243
15.1	Pflichtverstöße als Grund für die Entziehung des Wohnungseigentums	243
15.2	Hausgeldschulden als Grund für die Entziehung des Wohnungseigentums	244
15.3	Formalien der Entziehung des Wohnungseigentums	245

C	Technisch-organisatorische Liegenschaftsverwaltung	247
16	Leistungsbereiche des Gebäudemanagements	249
17	Kaufmännisches Gebäudemanagement	251
17.1	Aufgabenbereiche des Verwalters im kaufmännischen Gebäude- management	251
17.2	Objektbuchhaltung	252
17.3	Vertragsmanagement	253
17.4	Grundsätze der Buchführung für die Wohnungseigentümer- gemeinschaft	254
17.5	Steuerliche Belange und Steuererklärungspflichten der Wohnungs- eigentümergeinschaft	256
17.5.1	Die Wohnungseigentümergeinschaft als Arbeitgeber	256
17.5.2	Die Wohnungseigentümergeinschaft als Vermieter und Stromeinspeiser	257
17.6	Steuerliche Archivierungsvorschriften	259
17.7	Übernahme steuerlicher Pflichten durch den Verwalter	260
17.7.1	Hilfeleistung in Steuersachen	260
17.7.2	Haushaltsnahe Dienstleistungen in der Wohnungs- eigentümergeinschaft	262
17.8	Umsatzbesteuerung in der Wohnungseigentümergeinschaft	263
17.8.1	Steuerfreie Umsätze nach §4 Nr. 13 UStG	263
17.8.2	Option zur Steuerpflicht	265
17.8.3	Verzicht und Rücknahme des Verzichts auf Steuerfreiheit	268
17.9	Die Wohnungseigentümergeinschaft als Kleinunternehmer	268
18	Technische Objektverwaltung	271
18.1	Instandhaltung nach DIN 31051	271
18.2	Aufgaben des Verwalters im Rahmen der technischen Liegenschafts- verwaltung	273
18.3	Verkehrssicherungspflichten und Betreiberverantwortung	275
18.3.1	Verkehrssicherungspflichten	275
18.3.2	Betreiberverantwortung	278
18.3.3	Dokumentationen im Rahmen der Betreiberverantwortung	279
18.4	Haftungsfragen im Rahmen der technischen Liegenschaftsverwaltung	280
18.4.1	Haftungsquelle Trinkwasser	281
18.4.2	Haftungsquelle verjährtes Hausgeld	282
18.5	Haftungsfragen im Rahmen des Einsatzes von Dienstleistern und Werkunternehmern	282

19	Handwerkerleistungen und Baumaßnahmen im Gemeinschaftseigentum	283
19.1	Pflichtenkreis des Verwalters bei der baulichen Bewirtschaftung	283
19.2	Die Wohnungseigentümergeinschaft oder die Wohnungseigentümer als Verbraucher	285
19.3	Das neue Werk- und Bauvertragsrecht	286
19.3.1	Neue Regelungen ab dem 1.1.2018	287
19.3.2	Spezialregelungen für den Verbraucherbauvertrag	294
19.3.3	Architekten- und Ingenieurvertrag	295
20	Datenschutz und Datensicherung in der Wohnungseigentumsverwaltung	299
20.1	Durchsetzung der EU-DSGVO	300
20.2	Verantwortliche und Auftragsverarbeiter	302
20.3	Personenbezogene Daten Betroffener	304
20.4	Technische und organisatorische Maßnahmen für den Datenschutz	305
20.5	Grundsätze der Datenverarbeitung	307
20.6	Besondere Datenkategorien	310
20.7	Einwilligung des Betroffenen i. S. d. EU-DSGVO	312
20.8	Betroffenenrechte	313
20.9	Die Datenschutz-Folgenabschätzung	315
20.10	Datensicherheit und Privacy Impact Assessment	317
20.11	Beschäftigtendatenschutz	318
20.12	Benennung eines Datenschutzbeauftragten	319
20.13	Datensicherheit	321
20.14	Videoüberwachung	322
20.15	Ausblick	323
	Stichwortverzeichnis	325