

Inhaltsverzeichnis

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Vorwort zur vierten Auflage | 15 |
| Vorwort | 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? | 29 |
| 1.6 Vorsicht bei der Formulierung des Bestellungsbeschlusses | 30 |
| 1.7 Der Verwaltervertrag: Was regelt der Vertrag? | 32 |
| 1.8 Wer darf den Verwaltervertrag unterschreiben? | 33 |
| 1.9 Der Verwaltervertrag: Was ist eine »AGB-Inhaltskontrolle«? | 33 |
| 1.10 Welche Vergütungen darf der Verwalter vereinbaren? | 37 |
| 1.11 Bescheinigung gem. § 35a EStG als besondere Leistung? | 39 |
| 1.12 Wann ist die Verwaltervergütung fällig? | 41 |
| 1.13 Vorsicht bei »Verträgen zulasten Dritter«! | 41 |
| 1.14 Sind Vergleichsangebote bei der Verwalterbestellung notwendig? | 42 |
| 1.15 Stimmrechtsverbot bei der Verwalterbestellung | 43 |
| 1.16 Stimmrechtsverbot bei Verwalterbestellung bei Vorliegen von Vollmachten | 44 |
| 1.17 Der Versammlungsleiter bei juristischen Personen | 45 |
| 1.18 Darf der Verwalter das Grundbuch einsehen? | 46 |
| 1.19 Gibt es eine Pflicht zur Übersendung von Verwaltungsunterlagen? | 47 |
| 1.20 Welche Auskunftspflichten treffen den Verwalter? | 48 |
| 1.21 Beschlussumsetzung | 49 |
| 1.22 Darf der Verwalter Provisionen vereinnahmen? | 50 |
| 1.23 Wiederbestellung vergessen – was nun? | 50 |
| 1.24 Verwalterwechsel: Wer ist für die Erstellung der Jahresabrechnung zuständig? | 52 |
| 1.25 Der Verwalter als Makler: Vermittlung von Mietwohnungen? | 53 |
| 1.26 Der Verwalter als Makler: Verkauf und Verwalterzustimmung | 55 |
| 1.27 Der Verwalter als Baufachmann? | 56 |
| 1.28 Muss der Verwalter eine Fördermittelberatung durchführen? | 57 |
| 1.29 Kontoführung in der GdWE (Legitimation) | 58 |
| 1.30 Kann der Verwalter seine Immobilienverwaltung verkaufen? | 58 |
| 1.31 Datenschutz in der GdWE – was darf der Verwalter mitteilen? | 60 |
| 1.32 Hat der Verwalter einen Anspruch auf Entlastung? | 61 |
| 1.33 Darf der Verwalter Unterlagen der GdWE vernichten? | 62 |

| | | |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.34 | Digitale Beleg- bzw. Rechnungsprüfung? | 63 |
| 1.35 | Keine außerordentliche Abberufung des Verwalters mehr? | 64 |
| 1.36 | Kann der Verwalter sein Amt auch niederlegen? | 65 |
| 1.37 | Ist der WEG-Verwalter für die Aufteilung der CO ₂ -Kostenanteile zuständig? | 66 |
| 2 | Die Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) | 71 |
| 2.1 | Die Vertretungsmacht des Verwalters im Außenverhältnis | 71 |
| 2.2 | Die Vertretungsmacht des Verwalters im Innenverhältnis | 73 |
| 2.3 | Maßnahmenkatalog durch Beschluss | 75 |
| 2.4 | Beiratsvorsitzender oder Eigentümer als Vertreter | 77 |
| 2.5 | Kompetenzüberschreitung und Haftung des Verwalters | 80 |
| 2.6 | Die Abwicklung von Versicherungsschäden | 84 |
| 2.7 | Die Beauftragung eines Rechtsanwalts in Passivprozessen | 87 |
| 2.8 | Die Beauftragung eines Rechtsanwalts in Aktivprozessen und Vergütungsvereinbarung .. | 89 |
| 2.9 | Die verwalterlose WEG | 93 |
| 3 | Verkehrssicherung | 95 |
| 3.1 | Die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht und die Haftung | 95 |
| 3.2 | Kann die Verkehrssicherungspflicht übertragen werden? | 97 |
| 4 | Die Wohnungseigentümer und andere Beteiligte | 101 |
| 4.1 | Der Wohnungseigentümer | 101 |
| 4.2 | Die Haftung des Wohnungseigentümers im Außenverhältnis | 102 |
| 4.3 | Notgeschäftsführung – welche Rechte hat der Eigentümer? | 104 |
| 4.4 | Angemessener Ausgleich für Beschädigungen am Sondereigentum | 105 |
| 4.5 | Wann hat der Eigentümer Anspruch auf Schadensersatz? | 107 |
| 4.6 | Der Anspruch des Eigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung | 109 |
| 4.7 | Ist eine Erhaltungsmaßnahme durch den Eigentümer ohne Beschluss möglich? | 111 |
| 4.8 | Können die Vorschüsse (Hausgeld) gekürzt werden (hier: Verwaltervergütung)? | 113 |
| 4.9 | Muss die GdWE zwingend einen Verwaltungsbeirat bestimmen? | 114 |
| 4.10 | Wie viele Personen dürfen in den Verwaltungsbeirat gewählt werden? | 115 |
| 4.11 | Was darf der Verwaltungsbeirat entscheiden? | 116 |
| 4.12 | Wann haftet der Verwaltungsbeirat? | 117 |
| 4.13 | Sonderausschüsse in der GdWE? | 118 |
| 4.14 | Kann ein Mieter Verwaltungsbeirat werden? | 119 |
| 4.15 | Darf dem Verwaltungsbeirat ein Gehalt gezahlt werden? | 120 |
| 4.16 | Wer bestimmt den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats? | 121 |
| 4.17 | Können nur natürliche Personen in den Verwaltungsbeirat gewählt werden? | 122 |
| 4.18 | Wie lange ist der Verwaltungsbeirat im Amt? | 123 |
| 4.19 | Muss der Verwaltungsbeirat auch entlastet werden? | 124 |
| 4.20 | Ist der Zwangsverwalter ein neuer Eigentümer? | 125 |
| 4.21 | Die Abschaffung des Ersatzzustellungsverreters | 126 |
| 4.22 | Duldungspflichtigen Dritter | 127 |

| | | |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 5 | Eigentümerwechsel | 133 |
| 5.1 | Der Regelfall | 133 |
| 5.2 | Der Erbfall | 135 |
| 5.3 | Die Zwangsversteigerung | 137 |
| 5.4 | Ist ein Erwerber an Beschlüsse gebunden? | 139 |
| 5.5 | Ist ein Erwerber an Vereinbarungen gebunden? | 141 |
| 5.6 | Veräußerungszustimmung – wichtige Gründe | 143 |
| 5.7 | Veräußerungszustimmung – Delegation an die Eigentümer | 145 |
| 5.8 | Veräußerungszustimmung – Zeitpunkt der Zustimmungserteilung | 146 |
| 5.9 | Eigentümerwechsel – wie ist mit den angepassten Vorschüssen der erstellten Jahresabrechnung umzugehen? | 147 |
| 5.10 | Eigentümerwechsel – muss eine anteilige Jahresabrechnung erstellt werden? | 152 |
| 6 | Die Lehre von den Beschlüssen | 155 |
| 6.1 | Die Jahrhundertentscheidung des BGH | 155 |
| 6.2 | Beschlusskompetenz: Leistungspflichten | 156 |
| 6.3 | Beschlusskompetenz: Verbot der Tierhaltung? | 157 |
| 6.4 | Beschlusskompetenz: Stimmrechtsausschluss bei Hausgeldrückstand? | 159 |
| 6.5 | Beschlusskompetenz: Mitspracherecht des Eigentümers | 160 |
| 6.6 | Beschlusskompetenz: Umzugskostenpauschale | 161 |
| 6.7 | Der »Tod« der Öffnungsklausel: Belastungsverbot | 162 |
| 6.8 | Abdingbarkeit von Stimmenmehrheiten möglich? | 165 |
| 6.9 | Der Umlaufbeschluss – wie praxistauglich ist er? | 166 |
| 6.10 | Der Umlaufbeschluss – mit einfacher Mehrheit möglich? | 167 |
| 6.11 | Woraus ergeben sich die Beschlusskompetenzen und -mehrheiten im WEG? | 168 |
| 6.12 | Anfechtung von Beschlüssen – ein Monat sind nicht vier Wochen | 172 |
| 6.13 | Der Zweitbeschluss | 174 |
| 6.14 | Beschlusskompetenz: Instandsetzung von Fenstern | 175 |
| 6.15 | Ist eine Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Beschluss möglich? | 177 |
| 6.16 | Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung | 180 |
| 6.17 | Öffnungsklausel – Eintragung von Beschlüssen in das Grundbuch? | 182 |
| 6.18 | Öffnungsklausel – Berechnung der Mehrheit? | 183 |
| 6.19 | »Vergemeinschaftung« von Ansprüchen durch Beschluss | 184 |
| 6.20 | Die Beschluss-Sammlung | 185 |
| 7 | Die Eigentümerversammlung | 189 |
| 7.1 | Einladungsfrist: Drei Wochen sind nicht drei Wochen! | 189 |
| 7.2 | Wer lädt zur Eigentümerversammlung ein? | 192 |
| 7.3 | Ein Nichtberechtigter lädt zur Eigentümerversammlung ein – was nun? | 193 |
| 7.4 | Wer muss zur Eigentümerversammlung eingeladen werden? | 194 |
| 7.5 | Die nicht unterschriebene Einladung zur Eigentümerversammlung | 195 |
| 7.6 | Die Einladung wird nicht zugestellt – was nun? | 196 |
| 7.7 | Ist eine außerordentliche Eigentümerversammlung kostenlos? | 197 |

| | | |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 7.8 | Die Uhrzeit der Eigentümerversammlung | 198 |
| 7.9 | Der Ort der Eigentümerversammlung | 200 |
| 7.10 | Eigentümerversammlung in der Wohnung des Verwalters? | 201 |
| 7.11 | Darf die Eigentümerversammlung im Biergarten stattfinden? | 201 |
| 7.12 | Wer führt den Versammlungsvorsitz? | 202 |
| 7.13 | Bye-bye Beschlussfähigkeit | 203 |
| 7.14 | Vorsicht bei Stimmrechtsverboten | 204 |
| 7.15 | Abstimmung: Kann eine abgegebene Stimme zurückgezogen werden? | 205 |
| 7.16 | Abstimmung: Welche Abstimmungsmethoden gibt es? | 206 |
| 7.17 | Muss das Abstimmungsergebnis rechnerisch protokolliert werden? | 207 |
| 7.18 | Enthaltungen – sind das Ja- oder Nein-Stimmen? | 208 |
| 7.19 | Störender Wohnungseigentümer – ist ein Versammlungsausschluss möglich? | 209 |
| 7.20 | Darf der Mieter an der Eigentümerversammlung teilnehmen? | 209 |
| 7.21 | Darf ein Berater bei der Eigentümerversammlung anwesend sein? | 211 |
| 7.22 | Die Tagesordnung | 212 |
| 7.23 | Die Tagesordnung – ist das Nachschieben von Tagesordnungspunkten zulässig? | 214 |
| 7.24 | Wie viele Tagesordnungspunkte muss der Verwalter aufnehmen? | 215 |
| 7.25 | Namentliche Abstimmung – aber wann? | 216 |
| 7.26 | Kann sich der Eigentümer von einer beliebigen Person auf der Versammlung vertreten lassen? | 219 |
| 7.27 | Muss zur Eigentümerversammlung eine schriftliche Vollmacht vorgelegt werden? | 221 |
| 7.28 | Müssen sich Ehegatten gegenseitig für die Eigentümerversammlung bevollmächtigen? .. | 222 |
| 7.29 | Wie viele Vollmachten darf man eigentlich vergeben? | 223 |
| 7.30 | Der Eigentümer als Vollmachtgeber und gleichzeitig Vollmachtnehmer? | 224 |
| 7.31 | Welches Stimmrechtsprinzip gilt? | 224 |
| 7.32 | Versendung der Niederschrift – aber bis wann? | 225 |
| 7.33 | Die Niederschrift – Ergebnis- oder Verlaufsprotokoll? | 226 |
| 7.34 | Wer muss die Niederschrift unterzeichnen? | 227 |
| 7.35 | Unterschriften im Falle einer Doppelfunktion | 229 |
| 7.36 | Verwalternachweis (und qualifizierte Protokollierklausel) | 230 |
| 7.37 | Funktionsbezeichnung in der Niederschrift | 231 |
| 7.38 | Ist auch ein Nachweis für den Vorsitzenden des Beirats notwendig? | 232 |
| 7.39 | Wann besteht ein Anspruch auf Berichtigung der Niederschrift? | 233 |
| 7.40 | Formfehler – ist eine »Heilung« möglich? | 234 |
| 7.41 | Online-Teilnahme an der Eigentümerversammlung? | 236 |
| 8 | Die Finanzen der GdWE | 241 |
| 8.1 | Die Kostenverteilung | 241 |
| 8.2 | Änderung des Kostenverteilerschlüssels | 243 |
| 8.3 | Änderung der Kostenverteilung für die Erhaltung der Fenster | 246 |
| 8.4 | Die Öffnungsklausel | 248 |
| 8.5 | Individuelle Pflichten über die GO | 251 |

| | | |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------|------------|
| 8.6 | Abweichungen von der Heizkostenverordnung | 253 |
| 8.7 | Wirtschaftsplan | 254 |
| 8.8 | Wirtschaftsplan – und die Fälligkeit | 257 |
| 8.9 | Fortgeltung der Vorschüsse | 259 |
| 8.10 | Die Sonderumlage | 262 |
| 8.11 | Die Darlehensaufnahme | 264 |
| 8.12 | Die Kontenführung | 267 |
| 8.13 | Die Jahresabrechnung – Beschluss über die Abrechnungsergebnisse | 270 |
| 8.14 | Der Inhalt der Jahresabrechnung | 274 |
| 8.15 | Die Erhaltungsrücklage | 280 |
| 8.16 | Der Umgang mit den Rechtsanwalts- und Verfahrenskosten | 284 |
| 8.17 | Sonderkosten und Einzelbelastung | 286 |
| 8.18 | Die bedingte Genehmigung der Anpassung der Vorschüsse | 288 |
| 8.19 | Unberechtigte Ausgaben – eine Frage der Entlastung | 290 |
| 8.20 | Die Bestandskraft der genehmigten Abrechnungsergebnisse | 292 |
| 8.21 | Der Vermögensbericht | 294 |
| 8.22 | Die Belegprüfung und ihre Folgen | 296 |
| 8.23 | Die Fälligkeit der Jahresabrechnung | 299 |
| 8.24 | Die Rechnungslegung | 302 |
| 9 | Sonder- und Gemeinschaftseigentum | 305 |
| 9.1 | Stellplätze und Außenflächen | 306 |
| 9.2 | Versorgungsleitungen | 308 |
| 9.3 | Wohnungseingangstüren | 309 |
| 9.4 | Heizkörper, Thermostate und Heizungsanlage | 310 |
| 9.5 | Fenster im Bereich des Sondereigentums | 312 |
| 9.6 | Balkone | 314 |
| 9.7 | Rollläden | 316 |
| 10 | Benutzung Sonder- und Gemeinschaftseigentum | 321 |
| 10.1 | Ist die Vermietung der Wohnung an Feriengäste zulässig? | 321 |
| 10.2 | Ist die Umzugskostenpauschale in einer GdWE zulässig? | 322 |
| 10.3 | Ist das Abschließen der Haustür erlaubt? | 323 |
| 10.4 | Kann das Grillen in der GdWE verboten werden? | 325 |
| 10.5 | Ist eine Hausordnung in einer GdWE sinnvoll? | 326 |
| 10.6 | Kann die Tierhaltung in der GdWE verboten werden? | 328 |
| 10.7 | Parkplatzmangel in der GdWE – was nun? | 330 |
| 10.8 | Kinderwagen im Treppenhaus | 331 |
| 10.9 | Alte Fahrräder im Keller – was tun? | 333 |
| 10.10 | Kann eine Wohnung auch gewerblich genutzt werden? | 334 |
| 10.11 | Kann ein Teileigentum als Wohnung genutzt werden? | 337 |
| 10.12 | Besondere Nutzungsvorgaben in der Gemeinschaftsordnung | 338 |

| | | |
|-----------|------------------------------------------------------------------------|------------|
| 11 | Erhaltungsmaßnahmen | 341 |
| 11.1 | Neues System bei Erhaltungsmaßnahmen und baulichen Veränderungen | 341 |
| 11.2 | Erhaltungsmaßnahmen (Angebote und Delegation) | 343 |
| 11.3 | Erhaltungsmaßnahme (dringender Fall) | 348 |
| 12 | Bauliche Veränderung | 351 |
| 12.1 | Bauliche Veränderungen der Gemeinschaft | 351 |
| 12.2 | Privilegierte Maßnahmen der baulichen Veränderung | 355 |
| 12.3 | Balkonkraftwerk als privilegierte Maßnahme | 359 |
| 12.4 | Aufzug – eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage? | 361 |
| 12.5 | Beeinträchtigungen durch eine bauliche Veränderung | 363 |
| 12.6 | Die bauliche Veränderung und ihre Kosten | 366 |
| 12.7 | Bauliche Veränderung – nachträgliche Beteiligung | 370 |
| 12.8 | Bauliche Veränderung als Störung | 371 |
| 12.9 | Ausbaurechte in der Gemeinschaftsordnung | 374 |
| 13 | Nachbarrecht | 377 |
| 13.1 | Anspruch des Nachbarn | 377 |
| 13.2 | Ansprüche der WEG gegen den Nachbarn | 380 |
| 13.3 | Nachbarrecht der Eigentümer untereinander | 381 |
| 14 | Bauträgerrecht | 383 |
| 14.1 | Die Abnahme – Regelungen in den Erwerbverträgen und die Folgen | 383 |
| 14.2 | Die Abnahme und der Beschluss der GdWE | 388 |
| 14.3 | Das System der Gewährleistungsrechte im GdWE | 390 |
| 14.4 | Wirksames Handeln des Verwalters | 394 |
| 15 | Öffentliches Recht | 399 |
| 15.1 | Die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen | 399 |
| 15.2 | Der Umgang mit einer Ordnungsverfügung | 402 |
| 15.3 | Der Anspruch einzelner Eigentümer | 406 |
| 16 | Das Gebäudeenergiegesetz | 409 |
| 16.1 | Allgemeine Neuerungen zum 1.1.2024 | 409 |
| 16.2 | Die Etagenheizungen – neue Pflichten | 411 |
| 16.3 | Der Ausfall der Etagenheizung | 413 |
| | Literaturverzeichnis | 417 |
| | Stichwortverzeichnis | 419 |
| | Die Autoren | 427 |