

Petra Breitsameter | Christian Grolik

Die Verwaltung von Wohnungseigentum

Das Praxisbuch für Verwalter, Beiräte
und Wohnungseigentümer

FBV

Empfohlen
vom IVD Süd



INHALT

Vorwort	7
Teil I Grundlagen	11
1. Die wichtigsten Begriffe	13
2. Das Facility Management	15
3. Begründung von Wohnungseigentum	16
4. Aufgabenbereiche des Verwalters	17
4.1 Gesetzliche Verwaltertätigkeiten	18
4.2 Besondere Verwaltertätigkeiten	22
4.3 Außenwirkung der Verwaltertätigkeit	23
5. Verwaltergebühren	26
6. Verwaltervertrag	29
7. Bestellung und Abberufung des Verwalters	32
7.1 Verwalterbestellung mit Teilungserklärung	32
7.2 Verwalterbestellung mit Eigentümerbeschluss	33
7.3 Vertragsablauf	33
7.4 Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund	34
7.5 Kündigung seitens des Verwalters (Amtsniederlegung)	34
8. Wichtige Gesetze und Verordnungen – Übersicht	36
9. Haftung des Verwalters	38
Teil II Juristische Verwaltung	41
10. Organe der Eigentümergemeinschaft	43
10.1 Wohnungseigentümer (mit Rechten und Pflichten)	44
10.2 Verwalter	46
10.3 Verwaltungsbeirat	47
10.4 Hausmeister	50
11. Rechtliche Grundlagen der Wohnungseigentümergeinschaft	55
11.1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	57
11.2 Die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung	59
11.3 Beschlüsse	61
11.4 Hierarchie der drei rechtlichen Säulen	62
11.5 Beschlusskompetenz	62
11.6 Öffnungsklausel	64
11.7 Obergerichtliche Rechtsprechung	66
11.8 Prüfschema zur Gültigkeit von Beschlüssen	67

12. Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft in der Praxis	70
13. Haftung der Eigentümergeinschaft und einzelner Eigentümer	72
14. Gerichtsverfahren	73
14.1 Zuständige Gerichte	73
14.2 Zivilprozessordnung	74
14.3 Ersatzzustellungsvertreter	74
14.4 Gerichtsverfahren im Einzelnen und die Auswirkungen auf den Verwalter	75
15. Kollisionen zwischen Miet- und Wohnungseigentumsrecht	83
Teil III Kaufmännische Verwaltung	87
A: Verwaltung von Bestandsobjekten	87
16. Besitz- und Eigentumsübergang von Wohnungen und Eintritt in die Eigentümergeinschaft	89
16.1 Erwerb einer Einheit durch Kauf oder Schenkung	90
16.2 Erwerb einer Einheit durch Zwangsversteigerung	91
16.3 Behördliche Zustimmung	91
16.4 Verwalterzustimmung	92
16.5 Sonderfall: Zusammenlegung von Wohnungen durch den Eigentümer	93
17. Eigentümerversammlung	95
17.1 Ordentliche und außerordentliche Versammlungen (Turnus)	96
17.2 Inhalte der Eigentümerversammlung (Tagesordnung)	96
17.3 Einberufung der Eigentümerversammlung	98
17.4 Durchführung der Versammlung	105
17.5 Gültigkeit von Beschlüssen	118
17.6 Vorgehensweisen bei schwierigen Versammlungsabläufen	119
17.7 Rechtliche Handlungsunfähigkeit der Verwaltung	128
17.8 »Schikanen« und Beleidigungen	129
17.9 Beendigung der Versammlung	131
17.10 Protokoll	131
17.11 Beschluss-Sammlung	131
18. § 22 WEG: Bauliche Veränderungen und Modernisierungen	135
18.1 Rechtliche Grundlagen zu baulichen Veränderungen (§ 22 Abs. 1 WEG)	135
18.2 Rechtliche Grundlagen zu Modernisierungen (§ 22 Abs. 2 WEG)	142
19. Versicherungen	163
19.1 Versicherungen für das Gemeinschaftseigentum	163
19.2 Versicherungen für das Sondereigentum	168
19.3 Versicherungsschäden	169
20. Hausordnung	173
21. Auskunfts- und Einsichtsrecht der Wohnungseigentümer	179

Teil III Kaufmännische Verwaltung	181
B: Besonderheiten bei der Übernahme und Verwaltung von Neubauobjekten	181
22. Die faktische Eigentümergemeinschaft und deren Auswirkungen ...	183
22.1 Auswirkungen auf den Eigentümer	183
22.2 Auswirkungen auf den Bauträger	184
22.3 Auswirkungen auf den Verwalter	184
22.4 Gründungsversammlung: Besonderheiten bei der ersten Eigentümerversammlung	185
23. Baumängelverfolgung	187
Teil III Kaufmännische Verwaltung	191
C: Wirtschafts- und Vermögensverwaltung	191
24. Kurze Einführung in das Rechnungswesen	193
25. Finanzverwaltung	198
25.1 Girokonto (laufendes Konto)	198
25.2 Instandhaltungsrücklagen und Anlageformen	199
26. Wirtschaftsplan	201
27. Sonderumlagen	205
28. Kreditaufnahme	206
29. Heizkostenabrechnung	207
29.1 Abrechnungsprinzip der Heizkostenabrechnung	208
29.2 Heizkostenverteilerschlüssel	208
29.3 Heizungsablesung	209
29.4 Schätzen des Heizungs- und Warmwasserverbrauchs	212
29.5 Bevorratungsbrennstoffe – Endbestand zum Jahresende ermitteln	213
29.6 Gesamtkostenaufstellung bei der Heizkostenfirma einreichen ...	214
30. Hausgeldabrechnung	223
30.1 Abrechnungsprinzip der Hausgeldabrechnung	224
30.2 Darstellung des Heizkosten-Unterschiedsbetrags gem. BGH-Urteil	225
30.3 Exkurs: Trennen von Betriebskosten und nicht umlagefähigen Kosten	226
30.4 Kostenverteilung	227
30.5 Bescheinigung der haushaltsnahen Aufwendungen gem. § 35a EstG	231
30.6 Entwicklung der Instandhaltungsrücklage	232
30.7 Umsatzsteuerausweis bei Wohnungseigentümergeinschaften	233
30.8 Überprüfen der Hausgeldabrechnung	235
30.9 Belegprüfung durch den Verwaltungsbeirat	237
30.10 Beispiel-Hausgeldabrechnung	238
Teil IV Technische Verwaltung	249
31. Aufgabenbereiche in der technischen Objektverwaltung	251
32. Gebäudetypen und die technische Ausstattung	253

33. Organisation der technischen Verwaltung	254
33.1 (Technische) Objektunterlagen	254
34. Betriebsführung, Instandhaltung und Wartung in der Verwalterpraxis	261
34.1 Betriebsführung	261
34.2 Betreiben	261
34.3 Errichter- und Betreiberverantwortung	262
34.4 Wartung und Gebäudereinigung	263
34.5 Angebotsmanagement	264
35. Gebäudetechnik	273
35.1 Heizungs- und Wassertechnik	273
35.2 Park- und Garagentechnik	292
35.3 Elektrik	298
35.4 Brandschutz	300
35.5 Aufzugstechnik	305
35.6 Müllentsorgungssysteme	309
35.7 TV und Telekommunikation	311
35.8 Sicherheit	314
Anhänge	317
Lösungshinweise zu den Fachfragen	319
Arbeitshilfen	327
Übernahme/Übergabe der Verwalterunterlagen – Checkliste	327
Muster-Einladung	331
Muster-Protokollvorlage	332
Prüfschema § 22 Abs. 1 WEG	334
Prüfschema § 22 Abs. 2 WEG	337
Checkliste Heizkostenabrechnung	338
Checkliste Hausgeldabrechnung	339
Checkliste technische Bestandsaufnahme	340
Checkliste technische Objektunterlagen	343
Checkliste Objektbegehungen Wohngebäude	346
Bauvertrag (Muster)	347
Mieterwechselformular (Muster)	351
Verzeichnisse	353
Abkürzungsverzeichnis	354
Abbildungsverzeichnis	355
Tabellenverzeichnis	357
Literaturverzeichnis	357
Glossar	358
Stichwortverzeichnis	361
Über die Autoren	368