

Petra Breitsameter | Christian Grolik

Die Verwaltung von Wohnungseigentum

Das Praxisbuch für Verwalter, Beiräte
und Wohnungseigentümer

© des Titels »Die Verwaltung von Wohnungseigentum« von Petra Breitsameter (ISBN 978-3-95972-389-3)
2021 by FinanzBuch Verlag, Münchner Verlagsgruppe GmbH, München
Nähere Informationen unter: <http://www.finanzbuchverlag.de>

FBV

Empfohlen
vom IVD Süd



INHALT

Vorwort	7
Teil I Grundlagen	9
1. Gewerbeerlaubnis für Wohnimmobilienverwalter, Weiterbildungs- verpflichtung und Sachkundenachweis	11
1.1 Gewerbeerlaubnis für Wohnimmobilienverwalter	11
1.2 Weiterbildungsverpflichtung	12
1.3 Sachkundenachweis	13
2. Die wichtigsten Begriffe	15
3. Das Facility Management	17
4. Begründung von Wohnungseigentum	18
5. Aufgabenbereiche des Verwalters	19
5.1 Gesetzliche Verwaltertätigkeiten	20
5.2 Besondere Verwaltertätigkeiten	22
5.3 Außenwirkung der Verwaltertätigkeit	24
6. Verwaltergebühren	26
7. Verwaltervertrag	28
8. Bestellung und Abberufung des Verwalters	30
8.1 Verwalterbestellung mit Teilungserklärung	30
8.2 Verwalterbestellung mit Eigentümerbeschluss	31
8.3 Vertragsablauf	31
8.4 Abberufung des Verwalters	32
8.5 Kündigung seitens des Verwalters (Amtsniederlegung)	33
9. Wichtige Gesetze und Verordnungen – Übersicht	35
10. Haftung des Verwalters	38
Teil II Juristische Verwaltung	41
11. Organe der Eigentümergemeinschaft	43
11.1 Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	44
11.2 Verwalter	47
11.3 Verwaltungsbeirat	48
11.4 Hausmeister	50
12. Rechtliche Grundlagen der Wohnungseigentümergeinschaft	55
12.1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	57
12.2 Die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung	59
12.3 Beschlüsse	61
12.4 Hierarchie der drei rechtlichen Säulen und die Auslegung von Altvereinbarungen	62
12.5 Beschlusskompetenz	65

12.6	Öffnungsklausel	67
12.7	Obergerichtliche Rechtsprechung	69
12.8	Prüfschema zur Gültigkeit von Beschlüssen	70
13.	Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft	73
14.	Haftung der Eigentümergeinschaft und einzelner Eigentümer	74
15.	Gerichtsverfahren	75
15.1	Zuständige Gerichte	75
15.2	Zivilprozessordnung	75
15.3	Gerichtsverfahren im Einzelnen und die Auswirkungen auf den Verwalter	76
16.	Kollisionen zwischen Miet- und Wohnungseigentumsrecht	84
Teil III Kaufmännische Verwaltung		89
A:	Verwaltung von Bestandsobjekten	89
17.	Besitz- und Eigentumsübergang von Wohnungen und Eintritt in die Eigentümergeinschaft	91
17.1	Erwerb einer Einheit durch Kauf oder Schenkung	92
17.2	Erwerb durch Erbschaft	93
17.3	Erwerb einer Einheit durch Zwangsversteigerung	94
17.4	Ersterwerb bei Neubauten	94
17.5	Behördliche Zustimmung	94
17.6	Verwalterzustimmung	95
17.7	Sonderfall: Zusammenlegung von Wohnungen durch den Eigentümer	96
18.	Eigentümersammlung	98
18.1	Ordentliche und außerordentliche Versammlungen (Turnus)	99
18.2	Inhalte der Eigentümersammlung (Tagesordnung)	99
18.3	Einberufung der Eigentümersammlung	102
18.4	Durchführung der Versammlung	108
18.5	Gültigkeit von Beschlüssen	120
18.6	Vorgehensweisen bei schwierigen Versammlungsabläufen	122
18.7	Rechtliche Handlungsunfähigkeit der Verwaltung	130
18.8	»Schikanen« und Beleidigungen	131
18.9	Beendigung der Versammlung	132
18.10	Protokoll	133
18.11	Beschluss-Sammlung	133
18.12	Eintragung vereinbarungsändernder Beschlüsse in das Grundbuch	135
19.	Bauliche Veränderungen	137
19.1	Rechtliche Grundlagen	137
20.	Versicherungen	169
20.1	Versicherungen für das Gemeinschaftseigentum	169
20.2	Versicherungen für das Sondereigentum	173
20.3	Versicherungsschäden	175
21.	Hausordnung	179
22.	Auskunfts- und Einsichtsrecht der Wohnungseigentümer	186

Teil III Kaufmännische Verwaltung	187
B: Besonderheiten bei der Übernahme und Verwaltung von Neubauobjekten	187
23. Besonderheiten bei Neubauten	189
23.1 Gründungsversammlung: Besonderheiten bei der ersten Eigentümerversammlung	190
24. Abnahme des Gemeinschaftseigentums und Baumängelverfolgung ...	192
24.1 Abnahme des Gemeinschaftseigentums	192
24.2 Baumängelverfolgung	193
 Teil III Kaufmännische Verwaltung	 197
C: Wirtschafts- und Vermögensverwaltung	197
25. Kurze Einführung in das Rechnungswesen	199
26. Finanzverwaltung	204
26.1 Girokonto (laufendes Konto)	204
26.2 Instandhaltungsrücklagen und Anlageformen	205
26.3 Rechtliches zu Wirtschaftsplan und Hausgeldabrechnung	207
27. Wirtschaftsplan	209
28. Sonderumlagen	213
29. Kreditaufnahme	214
30. Heizkostenabrechnung	215
30.1 Abrechnungsprinzip der Heizkostenabrechnung	216
30.2 Heizkostenverteilerschlüssel	216
30.3 Heizungsablesung	217
30.4 Schätzen des Heizungs- und Warmwasserverbrauchs	220
30.5 Bevorratungsbrennstoffe – Endbestand zum Jahresende ermitteln	222
30.6 Gesamtkostenaufstellung bei der Heizkostenfirma einreichen ...	222
31. Hausgeldabrechnung	233
31.1 Abrechnungsprinzip der Hausgeldabrechnung	234
31.2 Darstellung des Heizkosten-Unterschiedsbetrags gem. BGH-Urteil	235
31.3 Exkurs: Trennen von Betriebskosten und nicht umlagefähigen Kosten	236
31.4 Kostenverteilung	237
31.5 Anlegen und Überprüfen der Kostenverteilerschlüssel	239
31.6 Bescheinigung der haushaltsnahen Aufwendungen gem. § 35a EstG	240
31.7 Entwicklung der Instandhaltungsrücklage und Vermögensbericht	241
31.8 Umsatzsteuerausweis bei Wohnungseigentümergeinschaften ..	243
31.9 Überprüfen der Hausgeldabrechnung	246
31.10 Belegprüfung durch den Verwaltungsbeirat	247
31.11 Beispiel-Hausgeldabrechnung	249
 Teil IV Technische Verwaltung	 259
32. Aufgabenbereiche in der technischen Objektverwaltung	261
33. Gebäudetypen und die technische Ausstattung	263
34. Organisation der technischen Verwaltung	264

34.1 (Technische) Objektunterlagen	264
35. Betriebsführung, Instandhaltung und Wartung in der Verwalterpraxis	271
35.1 Betriebsführung	271
35.2 Betreiben	271
35.3 Errichter- und Betreiberverantwortung	272
35.4 Wartung und Gebäudereinigung	273
35.5 Angebotsmanagement	274
36. Gebäudetechnik	283
36.1 Heizungs- und Wassertechnik	283
36.2 Park- und Garagentechnik	305
36.3 Elektrik	311
36.4 Brandschutz	313
36.5 Aufzugstechnik	318
36.6 Müllentsorgungssysteme	322
36.7 TV und Telekommunikation	324
36.8 Sicherheit	327
Anhänge	331
Lösungshinweise zu den Fachfragen	333
Arbeitshilfen	340
Übernahme/Übergabe der Verwalterunterlagen – Checkliste	340
Muster-Einladung	344
Muster-Protokollvorlage	345
Prüfschema bauliche Veränderungen	347
Prüfschema bauliche Veränderungen Kategorie 1	348
Prüfschema bauliche Veränderungen Kategorie 2	350
Prüfschema bauliche Veränderungen Kategorie 3	352
Checkliste Heizkostenabrechnung	354
Checkliste Hausgeldabrechnung	355
Checkliste technische Bestandsaufnahme	356
Checkliste technische Objektunterlagen	359
Checkliste Objektbegehungen Wohngebäude	362
Bauvertrag (Muster)	363
Mieterwechselformular (Muster)	367
Verzeichnisse	369
Abkürzungsverzeichnis	370
Abbildungsverzeichnis	372
Tabellenverzeichnis	374
Literaturverzeichnis	374
Glossar	375
Stichwortverzeichnis	378