

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 978-3-95972-679-5)
2022 by FinanzBuch Verlag, Münchner Verlagsgruppe GmbH, München
Nähere Informationen unter: <http://www.finanzbuchverlag.de>

FBV

Empfohlen
vom IVD Süd



INHALT

Vorwort	9
Teil I Grundlagen	11
1. Gewerbeerlaubnis für Wohnimmobilienverwalter, Weiterbildungsverpflichtung und Sachkundenachweis	13
1.1 Gewerbeerlaubnis für Wohnimmobilienverwalter	13
1.2 Weiterbildungsverpflichtung	14
1.3 Sachkundenachweis	15
2. Die wichtigsten Begriffe	18
3. Das Facility Management	20
4. Begründung von Wohnungseigentum	21
5. Aufgabenbereiche des Verwalters	22
5.1 Gesetzliche Verwaltertätigkeiten	23
5.2 Besondere Verwaltertätigkeiten	26
5.3 Außenwirkung der Verwaltertätigkeit	27
6. Verwaltergebühren	29
7. Verwaltervertrag	31
8. Bestellung und Abberufung des Verwalters	33
8.1 Verwalterbestellung mit Teilungserklärung	33
8.2 Verwalterbestellung mit Eigentümerbeschluss	34
8.3 Vertragsablauf	34
8.4 Abberufung des Verwalters	35
8.5 Kündigung seitens des Verwalters (Amtsniederlegung)	36
9. Wichtige Gesetze und Verordnungen – Übersicht	38
10. Haftung des Verwalters	42
Teil II Juristische Verwaltung	45
11. Organe der Eigentümergemeinschaft	47
11.1 Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	48
11.2 Verwalter	51

11.3	Verwaltungsbeirat	52
11.4	Hausmeister	54
12.	Rechtliche Grundlagen der Wohnungseigentümergeinschaft	59
12.1	Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	61
12.2	Die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung	63
12.3	Beschlüsse	65
12.4	Hierarchie der drei rechtlichen Säulen und die Auslegung von Altvereinbarungen	66
12.5	Beschlusskompetenz	69
12.6	Öffnungsklausel	71
12.7	Obergerichtliche Rechtsprechung	73
12.8	Prüfschema zur Gültigkeit von Beschlüssen	74
13.	Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft	77
14.	Haftung der Eigentümergeinschaft und einzelner Eigentümer	78
15.	Gerichtsverfahren	79
15.1	Zuständige Gerichte	79
15.2	Zivilprozessordnung	79
15.3	Gerichtsverfahren im Einzelnen und die Auswirkungen auf den Verwalter	80
16.	Kollisionen zwischen Miet- und Wohnungseigentumsrecht	88
Teil III Kaufmännische Verwaltung		93
A: Verwaltung von Bestandsobjekten		
17.	Besitz- und Eigentumsübergang von Wohnungen und Eintritt in die Eigentümergeinschaft	95
17.1	Erwerb einer Einheit durch Kauf oder Schenkung	96
17.2	Erwerb durch Erbschaft	97
17.3	Erwerb einer Einheit durch Zwangsversteigerung	98
17.4	Ersterwerb bei Neubauten	98
17.5	Behördliche Zustimmung	98
17.6	Verwalterzustimmung	99
17.7	Sonderfall: Zusammenlegung von Wohnungen durch den Eigentümer	100
18.	Eigentümerversammlung	102
18.1	Ordentliche und außerordentliche Versammlungen (Turnus)	103
18.2	Inhalte der Eigentümerversammlung (Tagesordnung)	103
18.3	Einberufung der Eigentümerversammlung	106

18.4 Durchführung der Versammlung	113
18.5 Gültigkeit von Beschlüssen	125
18.6 Vorgehensweisen bei schwierigen Versammlungsabläufen	126
18.7 Rechtliche Handlungsunfähigkeit der Verwaltung	135
18.8 »Schikanen« und Beleidigungen	136
18.9 Beendigung der Versammlung	138
18.10 Protokoll	138
18.11 Beschluss-Sammlung	138
18.12 Eintragung vereinbarungsändernder Beschlüsse in das Grundbuch	140
19. Bauliche Veränderungen	142
19.1 Rechtliche Grundlagen	143
20. Versicherungen	175
20.1 Versicherungen für das Gemeinschaftseigentum	175
20.2 Versicherungen für das Sondereigentum	179
20.3 Versicherungsschäden	181
21. Hausordnung	185
22. Auskunfts- und Einsichtsrecht der Wohnungseigentümer	191
Teil III Kaufmännische Verwaltung	193
B: Besonderheiten bei der Übernahme und Verwaltung von Neubauobjekten	
23. Besonderheiten bei Neubauten	195
23.1 Gründungsversammlung: Besonderheiten bei der ersten Eigentümerversammlung	196
24. Abnahme des Gemeinschaftseigentums und Baumängelverfolgung	198
24.1 Abnahme des Gemeinschaftseigentums	198
24.2 Baumängelverfolgung	199
Teil III Kaufmännische Verwaltung	203
C: Wirtschafts- und Vermögensverwaltung	
25. Kurze Einführung in das Rechnungswesen	205
26. Finanzverwaltung	210
26.1 Girokonto (laufendes Konto)	210
26.2 Erhaltungsrücklagen und Anlageformen	211
26.3 Rechtliches zu Wirtschaftsplan und Hausgeldabrechnung	213
27. Wirtschaftsplan	215
28. Sondervorschüsse	219

29. Kreditaufnahme	220
30. Heizkostenabrechnung	221
30.1 Abrechnungsprinzip der Heizkostenabrechnung	222
30.2 Heizkostenverteilerschlüssel	222
30.3 Heizungsablesung	223
30.4 Schätzen des Heizungs- und Warmwasserverbrauchs	226
30.5 Bevorratungsbrennstoffe – Endbestand zum Jahresende ermitteln .	228
30.6 Gesamtkostenaufstellung bei der Heizkostenfirma einreichen	229
31. Hausgeldabrechnung	236
31.1 Abrechnungsprinzip der Hausgeldabrechnung	238
31.2 Darstellung des Heizkosten-Unterschiedsbetrags	239
31.3 Exkurs: Trennen von Betriebskosten und nicht umlagefähigen Kosten	240
31.4 Kostenverteilung	241
31.5 Anlegen und Überprüfen der Kostenverteilerschlüssel	243
31.6 Bescheinigung der haushaltsnahen Aufwendungen gem. § 35a EstG	244
31.7 Entwicklung der Erhaltungsrücklage und Vermögensbericht	245
31.8 Umsatzsteuerausweis bei Wohnungseigentümergeinschaften ...	248
31.9 Überprüfen der Hausgeldabrechnung	251
31.10 Belegprüfung durch den Verwaltungsbeirat	252
31.11 Beispiel-Hausgeldabrechnung	254
Teil IV Technische Verwaltung	265
32. Aufgabenbereiche in der technischen Objektverwaltung	267
33. Gebäudetypen und die technische Ausstattung	269
34. Organisation der technischen Verwaltung	270
34.1 (Technische) Objektunterlagen	270
35. Betriebsführung, Instandhaltung und Wartung in der Verwalterpraxis ..	277
35.1 Betriebsführung	277
35.2 Betreiben	277
35.3 Errichter- und Betreiberverantwortung	278
35.4 Wartung und Gebäudereinigung	279
35.5 Angebotsmanagement	280
36. Gebäudetechnik	290
36.1 Heizungs- und Wassertechnik	290

36.2 Park- und Garagentechnik	312
36.3 Elektrik	318
36.4 Brandschutz	320
36.5 Aufzugstechnik	325
36.6 Müllentsorgungssysteme	329
36.7 TV und Telekommunikation	331
36.8 Sicherheit	334
 Anhang	
Lösungshinweise zu den Fachfragen	337
Arbeitshilfen	343
Übernahme/Übergabe der Verwalterunterlagen – Checkliste	343
Muster-Einladung	347
Muster-Protokollvorlage	348
Prüfschema bauliche Veränderungen	350
Prüfschema bauliche Veränderungen Kategorie 1	351
Prüfschema bauliche Veränderungen Kategorie 2	353
Prüfschema bauliche Veränderungen Kategorie 3	356
Checkliste Heizkostenabrechnung	358
Checkliste Hausgeldabrechnung	359
Checkliste technische Bestandsaufnahme	360
Checkliste technische Objektunterlagen	363
Checkliste Objektbegehungen Wohngebäude	366
Bauvertrag (Muster)	367
Mieterwechselformular (Muster)	371
 Verzeichnisse	
Abkürzungsverzeichnis	372
Abbildungsverzeichnis	373
Tabellenverzeichnis	375
Literaturverzeichnis	375
Glossar	376
Stichwortverzeichnis	379