

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
<b>Teil I Grundlagen .....</b>	<b>11</b>
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
<b>Teil II Juristische Verwaltung .....</b>	<b>45</b>
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
<b>Teil III Kaufmännische Verwaltung</b>		<b>93</b>
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
<b>Teil III Kaufmännische Verwaltung</b>	<b>193</b>
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
<b>Teil III Kaufmännische Verwaltung</b>	<b>203</b>
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
<b>Teil IV Technische Verwaltung .....</b>	<b>265</b>
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
 <b>Anhang</b>	
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
 <b>Verzeichnisse</b>	
Abkürzungsverzeichnis .....	372
Abbildungsverzeichnis .....	373
Tabellenverzeichnis .....	375
Literaturverzeichnis .....	375
Glossar .....	376
Stichwortverzeichnis .....	379