

---

# Inhaltsverzeichnis

Grußwort des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) .....	13
Vorwort der Vonovia Immobilien Treuhand .....	15
Vorwort der Autoren .....	17
Abkürzungsverzeichnis .....	19
<b>1 Der Verwalter .....</b>	<b>21</b>
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? .....	27
1.6 Vorsicht bei der Formulierung des Bestellungsbeschlusses .....	28
1.7 Der Verwaltervertrag: Was regelt der Vertrag? .....	30
1.8 Wer darf den Verwaltervertrag unterschreiben? .....	31
1.9 Der Verwaltervertrag: Was ist eine »AGB-Inhaltskontrolle«? .....	32
1.10 Welche Vergütungen darf der Verwalter vereinbaren? .....	35
1.11 Bescheinigung gem. § 35a EStG als besondere Leistung? .....	37
1.12 Wann ist die Verwaltervergütung fällig? .....	39
1.13 Vorsicht bei »Verträgen zulasten Dritter«! .....	39
1.14 Sind Vergleichsangebote bei der Verwalterbestellung notwendig? .....	40
1.15 Stimmrechtsverbot bei der Verwalterbestellung .....	41
1.16 Stimmrechtsverbot bei Verwalterbestellung bei Vorliegen von Vollmachten .....	42
1.17 Der Versammlungsleiter bei juristischen Personen .....	43
1.18 Darf der Verwalter das Grundbuch einsehen? .....	44
1.19 Gibt es eine Pflicht zur Übersendung von Verwaltungsunterlagen? .....	45
1.20 Welche Auskunftspflichten treffen den Verwalter? .....	46
1.21 Beschlussumsetzung .....	47
1.22 Darf der Verwalter Provisionen vereinnahmen? .....	47
1.23 Wiederbestellung vergessen – was nun? .....	48
1.24 Verwalterwechsel: Wer ist für die Erstellung der Jahresabrechnung zuständig? .....	49
1.25 Der Verwalter als Makler: Vermittlung von Mietwohnungen? .....	51
1.26 Der Verwalter als Makler: Verkauf und Verwalterzustimmung .....	52
1.27 Der Verwalter als Baufachmann? .....	53
1.28 Muss der Verwalter eine Fördermittelberatung durchführen? .....	54
1.29 Kontoführung in der WEG (Legitimation) .....	55
1.30 Kann der Verwalter seine Immobilienverwaltung verkaufen? .....	56
1.31 Datenschutz in der WEG – was darf der Verwalter mitteilen? .....	57

1.32	Hat der Verwalter einen Anspruch auf Entlastung? .....	58
1.33	Darf der Verwalter Unterlagen der WEG vernichten? .....	59
1.34	Digitale Beleg- bzw. Rechnungsprüfung? .....	60
1.35	Keine außerordentliche Abberufung des Verwalters mehr? .....	61
1.36	Kann der Verwalter sein Amt auch niederlegen? .....	63
<b>2</b>	<b>Die Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft</b> .....	<b>65</b>
2.1	Die Vertretungsmacht des Verwalters im Außenverhältnis .....	65
2.2	Die Vertretungsmacht des Verwalters im Innenverhältnis .....	67
2.3	Maßnahmenkatalog durch Beschluss .....	69
2.4	Beiratsvorsitzender oder Eigentümer als Vertreter .....	71
2.5	Kompetenzüberschreitung und Haftung des Verwalters .....	73
2.6	Die Abwicklung von Versicherungsschäden .....	77
2.7	Die Beauftragung eines Rechtsanwalts in Passivprozessen .....	80
2.8	Die Beauftragung eines Rechtsanwalts in Aktivprozessen und Vergütungsvereinbarung .....	82
2.9	Die verwalterlose WEG .....	85
<b>3</b>	<b>Verkehrssicherung</b> .....	<b>87</b>
3.1	Die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht und die Haftung .....	87
3.2	Kann die Verkehrssicherungspflicht übertragen werden? .....	89
<b>4</b>	<b>Die Wohnungseigentümer und andere Beteiligte</b> .....	<b>93</b>
4.1	Der Wohnungseigentümer .....	93
4.2	Die Haftung des Wohnungseigentümers im Außenverhältnis .....	94
4.3	Notgeschäftsführung – welche Rechte hat der Eigentümer? .....	95
4.4	Angemessener Ausgleich für Beschädigungen am Sondereigentum .....	96
4.5	Wann hat der Eigentümer Anspruch auf Schadensersatz? .....	98
4.6	Der Anspruch des Eigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung .....	100
4.7	Ist eine Erhaltungsmaßnahme durch den Eigentümer ohne Beschluss möglich? .....	102
4.8	Können die Vorschüsse (Hausgeld) gekürzt werden (hier: Verwaltervergütung)? .....	103
4.9	Muss die WEG zwingend einen Verwaltungsbeirat bestimmen? .....	104
4.10	Wie viele Personen dürfen in den Verwaltungsbeirat gewählt werden? .....	105
4.11	Was darf der Verwaltungsbeirat entscheiden? .....	106
4.12	Wann haftet der Verwaltungsbeirat? .....	107
4.13	Sonderausschüsse in der WEG-Verwaltung? .....	108
4.14	Kann ein Mieter Verwaltungsbeirat werden? .....	109
4.15	Darf dem Verwaltungsbeirat ein Gehalt gezahlt werden? .....	110
4.16	Wer bestimmt den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats? .....	111
4.17	Können nur natürliche Personen in den Verwaltungsbeirat gewählt werden? .....	112
4.18	Wie lange ist der Verwaltungsbeirat im Amt? .....	113
4.19	Muss der Verwaltungsbeirat auch entlastet werden? .....	114

4.20	Ist der Zwangsverwalter ein neuer Eigentümer? .....	115
4.21	Die Abschaffung des Ersatzzustellungsvertraters .....	116
4.22	Duldungspflichtigen Dritter .....	117
<b>5</b>	<b>Eigentümerwechsel</b> .....	<b>121</b>
5.1	Der Regelfall .....	121
5.2	Der Erbfall .....	123
5.3	Die Zwangsversteigerung .....	125
5.4	Ist ein Erwerber an Beschlüsse gebunden? .....	126
5.5	Ist ein Erwerber an Vereinbarungen gebunden? .....	129
5.6	Veräußerungszustimmung – wichtige Gründe .....	130
5.7	Veräußerungszustimmung – Delegation an die Eigentümer .....	133
5.8	Veräußerungszustimmung – Zeitpunkt der Zustimmungserteilung .....	134
5.9	Eigentümerwechsel – wie ist mit den angepassten Vorschüssen der erstellten Jahresabrechnung umzugehen? .....	135
5.10	Eigentümerwechsel – muss eine anteilige Jahresabrechnung erstellt werden? ....	139
<b>6</b>	<b>Die Lehre von den Beschlüssen</b> .....	<b>143</b>
6.1	Die Jahrhundertentscheidung des BGH .....	143
6.2	Beschlusskompetenz: Leistungspflichten .....	144
6.3	Beschlusskompetenz: Verbot der Tierhaltung? .....	145
6.4	Beschlusskompetenz: Stimmrechtsausschluss bei Hausgeldrückstand? .....	147
6.5	Beschlusskompetenz: Mitspracherecht des Eigentümers .....	148
6.6	Beschlusskompetenz: Umzugskostenpauschale .....	149
6.7	Der »Tod« der Öffnungsklausel: Belastungsverbot .....	150
6.8	Abdingbarkeit von Stimmenmehrheiten möglich? .....	152
6.9	Der Umlaufbeschluss – wie praxistauglich ist er? .....	154
6.10	Der Umlaufbeschluss – mit einfacher Mehrheit möglich? .....	155
6.11	Woraus ergeben sich die Beschlusskompetenzen und -mehrheiten im WEG? .....	156
6.12	Anfechtung von Beschlüssen – ein Monat sind nicht vier Wochen .....	160
6.13	Der Zweitbeschluss .....	161
6.14	Beschlusskompetenz: Instandsetzung von Fenstern .....	162
6.15	Ist eine Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Beschluss möglich? .....	164
6.16	Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung .....	167
6.17	Öffnungsklausel – Eintragung von Beschlüssen in das Grundbuch? .....	168
6.18	Öffnungsklausel – Berechnung der Mehrheit? .....	170
6.19	»Vergemeinschaftung« von Ansprüchen durch Beschluss .....	171
6.20	Die Beschluss-Sammlung .....	172
<b>7</b>	<b>Die Eigentümerversammlung</b> .....	<b>175</b>
7.1	Einladungsfrist: Drei Wochen sind nicht drei Wochen! .....	175
7.2	Wer lädt zur Eigentümerversammlung ein? .....	177

7.3	Ein Nichtberechtigter lädt zur Eigentümerversammlung ein – was nun? .....	179
7.4	Wer muss zur Eigentümerversammlung eingeladen werden? .....	179
7.5	Die nicht unterschriebene Einladung zur Eigentümerversammlung .....	181
7.6	Die Einladung wird nicht zugestellt – was nun? .....	182
7.7	Ist eine außerordentliche Eigentümerversammlung kostenlos? .....	183
7.8	Die Uhrzeit der Eigentümerversammlung .....	184
7.9	Der Ort der Eigentümerversammlung .....	185
7.10	Eigentümerversammlung in der Wohnung des Verwalters? .....	186
7.11	Darf die Eigentümerversammlung im Biergarten stattfinden? .....	187
7.12	Wer führt den Versammlungsvorsitz? .....	188
7.13	Bye-bye Beschlussfähigkeit .....	188
7.14	Vorsicht bei Stimmrechtsverboten .....	190
7.15	Abstimmung: Kann eine abgegebene Stimme zurückgezogen werden? .....	191
7.16	Abstimmung: Welche Abstimmungsmethoden gibt es? .....	191
7.17	Muss das Abstimmungsergebnis rechnerisch protokolliert werden? .....	192
7.18	Enthaltungen – sind das Ja- oder Nein-Stimmen? .....	193
7.19	Störender Wohnungseigentümer – ist ein Versammlungsausschluss möglich? ....	194
7.20	Darf der Mieter an der Eigentümerversammlung teilnehmen? .....	195
7.21	Darf ein Berater bei der Eigentümerversammlung anwesend sein? .....	197
7.22	Die Tagesordnung .....	198
7.23	Die Tagesordnung – ist das Nachschieben von Tagesordnungspunkten zulässig? .....	199
7.24	Wie viele Tagesordnungspunkte muss der Verwalter aufnehmen? .....	200
7.25	Namentliche Abstimmung – aber wann? .....	201
7.26	Kann sich der Eigentümer von einer beliebigen Person auf der Versammlung vertreten lassen? .....	205
7.27	Muss zur Eigentümerversammlung eine schriftliche Vollmacht vorgelegt werden? .....	206
7.28	Müssen sich Ehegatten gegenseitig für die Eigentümerversammlung bevollmächtigen? .....	208
7.29	Wie viele Vollmachten darf man eigentlich vergeben? .....	208
7.30	Der Eigentümer als Vollmachtgeber und gleichzeitig Vollmachtnehmer? .....	209
7.31	Welches Stimmrechtsprinzip gilt? .....	210
7.32	Versendung der Niederschrift – aber bis wann? .....	211
7.33	Die Niederschrift – Ergebnis- oder Verlaufsprotokoll? .....	212
7.34	Wer muss die Niederschrift unterzeichnen? .....	213
7.35	Unterschriften im Falle einer Doppelfunktion .....	214
7.36	Verwalternachweis (und qualifizierte Protokollierklausel) .....	215
7.37	Funktionsbezeichnung in der Niederschrift .....	216
7.38	Ist auch ein Nachweis für den Vorsitzenden des Beirats notwendig? .....	217
7.39	Wann besteht ein Anspruch auf Berichtigung der Niederschrift? .....	218
7.40	Formfehler – ist eine »Heilung« möglich? .....	219
7.41	Online-Teilnahme an der Eigentümerversammlung? .....	221

<b>8</b>	<b>Die Finanzen der WEG</b> .....	225
8.1	Die Kostenverteilung .....	225
8.2	Änderung des Kostenverteilerschlüssels .....	226
8.3	Änderung der Kostenverteilung für die Erhaltung der Fenster .....	230
8.4	Die Öffnungsklausel .....	231
8.5	Individuelle Pflichten über die GO .....	234
8.6	Abweichungen von der Heizkostenverordnung .....	236
8.7	Wirtschaftsplan .....	237
8.8	Wirtschaftsplan – und die Fälligkeit .....	240
8.9	Fortgeltung der Vorschüsse .....	241
8.10	Die Sonderumlage .....	244
8.11	Die Darlehensaufnahme .....	247
8.12	Die Kontenführung .....	249
8.13	Die Jahresabrechnung – Beschlussinhalt .....	252
8.14	Der Inhalt der Jahresabrechnung .....	255
8.15	Die Erhaltungsrücklage .....	261
8.16	Der Umgang mit den Rechtsanwalts- und Verfahrenskosten .....	265
8.17	Sonderkosten und Einzelbelastung .....	267
8.18	Die bedingte Genehmigung der Anpassung der Vorschüsse .....	269
8.19	Unberechtigte Ausgaben – eine Frage der Entlastung? .....	271
8.20	Der Vermögensbericht .....	273
8.21	Die Belegprüfung und ihre Folgen .....	274
8.22	Die Fälligkeit der Jahresabrechnung .....	277
8.23	Die Rechnungslegung .....	280
<b>9</b>	<b>Sonder- und Gemeinschaftseigentum</b> .....	283
9.1	Stellplätze und Außenflächen .....	284
9.2	Versorgungsleitungen .....	286
9.3	Wohnungseingangstüren .....	287
9.4	Heizkörper, Thermostate und Heizungsanlage .....	288
9.5	Fenster im Bereich des Sondereigentums .....	290
9.6	Balkone .....	292
9.7	Rollläden .....	294
<b>10</b>	<b>Benutzung Sonder- und Gemeinschaftseigentum</b> .....	297
10.1	Ist die Vermietung der Wohnung an Feriengäste zulässig? .....	297
10.2	Umzugskostenpauschale in einer WEG zulässig? .....	298
10.3	Ist das Abschließen der Haustür erlaubt? .....	299
10.4	Kann das Grillen in der WEG verboten werden? .....	301
10.5	Ist eine Hausordnung in einer WEG sinnvoll? .....	302
10.6	Kann die Tierhaltung in der WEG verboten werden? .....	304

10.7	Parkplatzmangel in der WEG – was nun? .....	306
10.8	Kinderwagen im Treppenhaus .....	307
10.9	Alte Fahrräder im Keller – was tun? .....	309
10.10	Kann eine Wohnung auch gewerblich genutzt werden? .....	310
10.11	Kann ein Teileigentum als Wohnung genutzt werden? .....	313
10.12	Besondere Nutzungsvorgaben in der Gemeinschaftsordnung .....	314
<b>11</b>	<b>Erhaltungsmaßnahmen</b> .....	<b>317</b>
11.1	Neues System bei Erhaltungsmaßnahmen und baulichen Veränderungen .....	317
11.2	Erhaltungsmaßnahmen (Angebote und Delegation) .....	319
11.3	Erhaltungsmaßnahme (dringender Fall) .....	324
<b>12</b>	<b>Bauliche Veränderung</b> .....	<b>327</b>
12.1	Bauliche Veränderungen der Gemeinschaft .....	327
12.2	Privilegierte Maßnahmen der baulichen Veränderung .....	331
12.3	Beeinträchtigungen durch eine bauliche Veränderung .....	334
12.4	Bauliche Veränderung – nachträgliche Beteiligung .....	338
12.5	Bauliche Veränderung als Störung .....	339
12.6	Ausbaurechte in der Gemeinschaftsordnung .....	342
<b>13</b>	<b>Nachbarrecht</b> .....	<b>345</b>
13.1	Anspruch des Nachbarn .....	345
13.2	Ansprüche der WEG gegen den Nachbarn .....	347
13.3	Nachbarrecht der Eigentümer untereinander .....	349
<b>14</b>	<b>Bauträgerrecht</b> .....	<b>351</b>
14.1	Die Abnahme – Regelungen in den Erwerbverträgen und die Folgen .....	351
14.2	Die Abnahme und der Beschluss der WEG .....	355
14.3	Das System der Gewährleistungsrechte im WEG .....	358
14.4	Die Ermächtigung des Verwalters .....	362
<b>15</b>	<b>Öffentliches Recht</b> .....	<b>367</b>
15.1	Die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen .....	367
15.2	Der Umgang mit einer Ordnungsverfügung .....	370
15.3	Der Anspruch einzelner Eigentümer .....	374
	Literaturverzeichnis .....	377
	Stichwortverzeichnis .....	379
	Die Autoren .....	387