

Inhaltsverzeichnis

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Vorwort | 15 |
| A Die Beteiligten | 17 |
| 1 Die Wohnungseigentümergeinschaft | 19 |
| 1.1 Die Rechtsstellung der Wohnungseigentümergeinschaft | 19 |
| 1.2 Die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft | 20 |
| 1.3 Grenzen der Rechtsfähigkeit | 24 |
| 1.4 Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft für Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, § 9a Abs. 2 WEG | 27 |
| 1.5 Die Haftung der Gemeinschaft | 30 |
| 2 Die Wohnungseigentümer | 33 |
| 2.1 Die Rechte der Wohnungseigentümer | 34 |
| 2.2 Die Pflichten der Wohnungseigentümer | 35 |
| 2.3 Die Haftung der Wohnungseigentümer | 36 |
| 3 Die Wohnungseigentümerversammlung | 41 |
| 3.1 Die Einberufungsberechtigten | 41 |
| 3.2 Turnus der Wohnungseigentümerversammlung | 44 |
| 3.3 Ort der Wohnungseigentümerversammlung | 44 |
| 3.4 Zeitpunkt der Wohnungseigentümerversammlung | 45 |
| 3.5 Einberufungsfrist und -form | 46 |
| 3.6 Die Teilnahmeberechtigten | 47 |
| 3.7 Die Tagesordnung | 48 |
| 3.7.1 Formulierung der Tagesordnungspunkte | 49 |
| 3.7.2 Nachträgliche Ergänzung der Einladung | 50 |
| 3.7.3 Bestimmung einzelner Tagesordnungspunkte durch Wohnungseigentümer | 50 |
| 3.8 Die Einlasskontrolle und Eröffnung | 53 |
| 3.9 Geschäftsordnungsfragen | 53 |
| 3.10 Der/Die Vorsitzende | 54 |
| 3.11 Beschlussfähigkeit der Wohnungseigentümerversammlung | 54 |
| 3.12 Das Stimmrecht | 55 |
| 3.12.1 Das Kopf-, Objekt- und Wertprinzip | 56 |
| 3.12.2 Das Stimmrecht des werdenden Eigentümers | 57 |
| 3.12.3 Das Stimmrecht bei nachträglicher Unterteilung von Wohnungen ... | 58 |
| 3.13 Das Stimmrecht bei Mehrhausanlagen | 59 |

| | | |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3.14 | Der Stimmrechtsausschluss | 60 |
| 3.15 | Die Vertretung bei der Stimmabgabe | 62 |
| 3.16 | Beschränkung der Vertretungsbefugnis | 64 |
| 3.17 | Berater und Beistände | 64 |
| 3.18 | Majorisierung durch den Mehrheitseigentümer | 66 |
| 3.19 | Die Beschlussfassung | 67 |
| 3.20 | Die Niederschrift über die Wohnungseigentümerversammlung | 68 |
| 4 | Der Verwalter | 71 |
| 4.1 | Das Verwalteramt | 71 |
| 4.2 | Die Bestellung des Verwalters durch Beschluss | 73 |
| 4.3 | Die Bestellung des Verwalters in der Teilungserklärung | 76 |
| 4.4 | Die Dauer der Bestellung | 77 |
| 4.5 | Die wiederholte Bestellung | 78 |
| 4.6 | Die Trennung von Bestellung und Verwaltervertrag | 80 |
| 4.7 | Die Form des Verwaltervertrags | 81 |
| 4.8 | Parteien und Inhalt des Verwaltervertrags | 81 |
| 4.9 | Der Abschluss des Verwaltervertrags | 83 |
| 4.10 | Die Beendigung des Verwalteramtes | 84 |
| 4.11 | Rechte und Pflichten bei Ende des Verwalteramtes | 85 |
| | 4.11.1 Rechnungslegungspflicht | 85 |
| | 4.11.2 Herausgabepflicht | 86 |
| 5 | Der Verwaltungsbeirat | 89 |
| 5.1 | Die Bestellung des Verwaltungsbeirats | 89 |
| 5.2 | Die Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats | 90 |
| 5.3 | Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats | 91 |
| 5.4 | Die Vergütung und Versicherung des Beirats | 93 |
| B | Die wohnungseigentumsrechtliche Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums | 95 |
| 6 | Grundlagen des Wohnungseigentums | 97 |
| 6.1 | Die Teilungserklärung | 97 |
| 6.2 | Die Gemeinschaftsordnung | 98 |
| 6.3 | Die Miteigentumsanteile | 99 |
| 6.4 | Die Änderung der Teilungserklärung | 99 |
| 7 | Aufgaben und Befugnisse des Verwalters | 101 |
| 7.1 | Geschäftsführungsbefugnis gegenüber der Gemeinschaft | 101 |
| | 7.1.1 Die Durchführung von Beschlüssen | 101 |
| | 7.1.2 Die Durchführung und Einhaltung der Hausordnung | 103 |

| | | |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 7.1.3 | Die Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums | 104 |
| 7.1.4 | Das Recht zur Notgeschäftsführung | 105 |
| 7.1.5 | Die Befugnis zur Finanzverwaltung | 105 |
| 7.1.6 | Die Verwaltung gemeinschaftlicher Gelder | 107 |
| 7.1.7 | Die Information der Wohnungseigentümer über gerichtliche Verfahren | 107 |
| 7.1.8 | Die Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen | 108 |
| 7.1.9 | Maßnahmen zur Fristwahrung oder Abwendung sonstiger Rechtsnachteile | 108 |
| 7.1.10 | Die Geltendmachung von Ansprüchen aufgrund von Beschlüssen ... | 109 |
| 7.2 | Einschränkungen der Befugnisse des Verwalters | 109 |
| 7.3 | Aufgaben und Befugnisse aufgrund von Teilungserklärung und Verwaltervertrag | 110 |
| 7.3.1 | Zustimmung des Verwalters zu baulichen Veränderungen | 110 |
| 7.3.2 | Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung des Sondereigentums | 111 |
| 7.3.3 | Zustimmung des Verwalters zur Vermietung oder zur Gewerbeausübung | 112 |
| 7.4 | Führung der Beschlussammlung | 112 |
| 7.5 | Auskunftspflichten | 113 |
| 7.6 | Einsichtsrecht der Eigentümer in die Verwaltungsunterlagen | 114 |
| 7.7 | Aufbewahrung von Verwaltungsunterlagen | 116 |
| 7.8 | Die Entlastung des Verwalters | 116 |
| 7.9 | Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter | 117 |
| 8 | Gemeinschaftseigentum, Sondereigentum, Sondernutzungsrechte | 119 |
| 8.1 | Grundsätze des Gemeinschaftseigentums | 119 |
| 8.2 | Grundsätze des Sondereigentums | 120 |
| 8.3 | Konkretisierung des Sondereigentums durch Teilungserklärung und Teilungsplan | 122 |
| 8.4 | Sondernutzungsrechte | 124 |
| 8.4.1 | Entstehung und Fortgeltung von Sondernutzungsrechten | 125 |
| 8.4.2 | Umfang von Sondernutzungsrechten | 128 |
| 8.4.3 | Instandhaltung und Veräußerung der Sondernutzungsflächen | 128 |
| 9 | Zweckbestimmung und Gebrauchsregelungen für Gemeinschafts- und Sondereigentum | 131 |
| 9.1 | Zweckbestimmung und Gebrauchsregelung für das Sondereigentum | 131 |
| 9.2 | Zweckbestimmung und Gebrauchsregelung für das gemeinschaftliche Eigentum | 133 |
| 9.3 | Die Hausordnung | 135 |

| | | |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 10 | Beschlüsse und Vereinbarungen | 137 |
| 10.1 | Die Vereinbarung | 138 |
| 10.2 | Die Änderung von Vereinbarungen | 139 |
| 10.3 | Der Anspruch auf Änderung einer Vereinbarung | 140 |
| 10.4 | Der Mehrheitsbeschluss | 143 |
| 10.5 | Abgrenzung von Vereinbarung und Beschluss | 143 |
| 10.6 | Beschlüsse – anfechtbar oder nichtig? | 145 |
| 10.6.1 | Gesetzes- bzw. vereinbarungsändernde Beschlüsse | 146 |
| 10.6.2 | Vereinbarungs- bzw. gesetzeswidrige Mehrheitsbeschlüsse | 147 |
| 10.6.3 | Der vereinbarungsersetzende Mehrheitsbeschluss | 147 |
| 10.6.4 | Weitere nichtige Beschlüsse | 148 |
| 10.7 | Zweitbeschlüsse | 149 |
| 10.7.1 | Inhaltsgleiche Zweitbeschlüsse | 149 |
| 10.7.2 | Der ergänzende Zweitbeschluss | 150 |
| 10.7.3 | Der abändernde Zweitbeschluss | 150 |
| 10.8 | Der Umlaufbeschluss | 152 |
| 10.8.1 | Die Initiative zum Umlaufbeschluss | 152 |
| 10.8.2 | Die Textform | 152 |
| 10.8.3 | Die Zustimmung aller Wohnungseigentümer | 153 |
| 10.8.4 | Die Zustimmungserklärung | 153 |
| 10.8.5 | Zustandekommen eines schriftlichen Beschlusses | 154 |
| 10.8.6 | Grenzen des Umlaufbeschlusses | 154 |
| | | |
| 11 | Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung des Gemeinschaftseigentums | 157 |
| 11.1 | Aufgaben der Gemeinschaft und des Verwalters | 157 |
| 11.2 | Notwendige Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum | 160 |
| 11.3 | Finanzierung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen | 162 |
| 11.3.1 | Die Finanzierung durch eine Sonderumlage | 162 |
| 11.3.2 | Die Finanzierung aus der Erhaltungsrücklage | 163 |
| 11.3.3 | Die Finanzierung durch die Kreditaufnahme der Gemeinschaft | 163 |
| 11.4 | Erstmalige ordnungsgemäße Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums | 165 |
| 11.5 | Modernisierende Instandsetzung | 166 |
| 11.6 | Die Haftung der Gemeinschaft für die Beschädigung des Sondereigentums | 167 |
| 11.7 | Kostenverteilung nach Teilungserklärung und Gesetz | 170 |
| 11.8 | Abweichende Kostenverteilung durch Mehrheitsbeschluss | 171 |
| 11.9 | Modernisierung | 172 |

| | | |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 12 | Bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums | 177 |
| 12.1 | Zulässigkeit baulicher Veränderungen des Gemeinschaftseigentums | 177 |
| 12.2 | Der Begriff der baulichen Veränderung | 178 |
| 12.3 | Privilegierte bauliche Veränderungen | 180 |
| 12.4 | Maßnahmen mit Zustimmung aller beeinträchtigter Eigentümer | 181 |
| 12.5 | Fallgruppen nachteiliger baulicher Veränderungen | 183 |
| 12.5.1 | Nachteilige Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes der Gesamtanlage | 183 |
| 12.5.2 | Gefährdung der Statik und der Sicherheit des Gebäudes | 184 |
| 12.5.3 | Die Möglichkeit der intensiveren Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums | 184 |
| 12.5.4 | Verursachung lästiger Immissionen | 185 |
| 12.5.5 | Geänderte Nutzung durch Baumaßnahme | 186 |
| 12.6 | Die Form der Zustimmung | 186 |
| 12.7 | Nicht privilegierte Baumaßnahmen | 187 |
| 12.8 | Die Kostenverteilung bei baulichen Veränderungen | 188 |
| 12.9 | Kostenbeteiligung von Nachzüglern | 188 |
| 12.10 | Gesetzliche Öffnungsklausel für abweichende Kostenregelungen | 189 |
| 12.11 | Der Beseitigungsanspruch | 189 |
| | | |
| 13 | Die Finanzen der Wohnungseigentümergeinschaft | 193 |
| 13.1 | Der Wirtschaftsplan | 193 |
| 13.1.1 | Aufgaben und Inhalt | 193 |
| 13.1.2 | Zeitpunkt der Erstellung und Gültigkeitsdauer | 195 |
| 13.1.3 | Der Kontenplan | 197 |
| 13.1.4 | Die Umlageschlüssel | 202 |
| 13.1.5 | Die Erhaltungsrücklage | 206 |
| 13.1.6 | Der Beschluss über die Vorschüsse | 208 |
| 13.2 | Die Jahresabrechnung | 210 |
| 13.2.1 | Die Frist zur Erstellung der Abrechnung | 210 |
| 13.2.2 | Verzug mit der Erstellung der Jahresabrechnung | 212 |
| 13.2.3 | Form und Bestandteile der Jahresabrechnung | 212 |
| 13.2.4 | Die Einnahmen-Ausgaben-Rechnung | 214 |
| 13.2.5 | Darstellung der Gesamt- und Einzelabrechnungen | 215 |
| 13.2.6 | Umlageschlüssel in der Jahresabrechnung | 216 |
| 13.2.7 | Die Entwicklung der Erhaltungsrücklage | 219 |
| 13.2.8 | Die Entwicklung der Bankkonten | 220 |
| 13.2.9 | Der Vermögensbericht und Saldenliste | 221 |
| 13.2.10 | Der Beschluss über die Nachschüsse und die Anpassung der Vorauszahlungen | 223 |
| 13.2.11 | Schuldner der Hausgeldforderungen | 226 |
| 13.2.12 | Eigentümerwechsel | 227 |

| | | |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 14 | Versicherungen für das gemeinschaftliche Eigentum | 229 |
| 15 | Die Entziehung des Wohnungseigentums | 233 |
| 15.1 | Pflichtverstöße als Grund für die Entziehung des Wohnungseigentums | 233 |
| 15.2 | Formalien der Entziehung des Wohnungseigentums | 234 |
| C | Technisch-organisatorische Liegenschaftsverwaltung | 235 |
| 16 | Leistungsbereiche des Gebäudemanagements | 237 |
| 17 | Kaufmännisches Gebäudemanagement | 239 |
| 17.1 | Aufgabenbereiche des Verwalters im kaufmännischen Gebäudemanagement | 239 |
| 17.2 | Objektbuchhaltung | 241 |
| 17.3 | Digitales und analoges Vertragsmanagement / Contract Lifecycle Management | 242 |
| 17.4 | Digitalisierung des Vertragswesens | 243 |
| 17.5 | Digitalisierung bei Homeoffice oder Mobile Office | 245 |
| 17.6 | Digitalisierung der Wohnungseigentümersammlungen | 246 |
| 17.7 | Benchmarking | 247 |
| 17.8 | Grundsätze der Buchführung für die Wohnungseigentümergeinschaft | 247 |
| 17.9 | Steuerliche Belange und Steuererklärungspflichten der Wohnungseigentümergeinschaft | 251 |
| 17.9.1 | Die Wohnungseigentümergeinschaft als Arbeitgeber | 251 |
| 17.9.2 | Die Wohnungseigentümergeinschaft als Vermieter und Stromspeiser | 251 |
| 17.10 | Archivierungsfristen für Verwaltungsunterlagen | 254 |
| 17.11 | Übernahme steuerlicher Pflichten durch den Verwalter | 255 |
| 17.11.1 | Hilfeleistung in Steuersachen | 255 |
| 17.11.2 | Haushaltsnahe Dienstleistungen in der Wohnungseigentümergeinschaft | 257 |
| 17.12 | Umsatzbesteuerung in der Wohnungseigentümergeinschaft | 258 |
| 17.12.1 | Steuerfreie Umsätze nach § 4 Nr. 13 UStG | 258 |
| 17.12.2 | Option zur Steuerpflicht | 260 |
| 17.12.3 | Verzicht und Rücknahme des Verzichts auf Steuerfreiheit | 262 |
| 17.13 | Die Wohnungseigentümergeinschaft als Kleinunternehmer | 263 |
| 18 | Technische Objektverwaltung | 265 |
| 18.1 | Instandhaltung nach DIN 31051 | 265 |
| 18.2 | Aufgaben des Verwalters im Rahmen der technischen Liegenschaftsverwaltung | 267 |

| | | |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 18.3 | Verkehrssicherungspflichten und Betreiberverantwortung | 268 |
| 18.3.1 | Verkehrssicherungspflichten | 268 |
| 18.3.2 | Betreiberverantwortung | 271 |
| 18.3.3 | Dokumentationen im Rahmen der Betreiberverantwortung | 272 |
| 18.4 | Haftungsfragen im Rahmen der technischen Liegenschaftsverwaltung | 274 |
| 18.4.1 | Haftungsquelle Trinkwasser | 274 |
| 18.4.2 | Haftungsquelle verjährtes Hausgeld | 275 |
| 18.5 | Haftungsfragen im Rahmen des Einsatzes von Dienstleistern und Werkunternehmern | 275 |
| 19 | Handwerkerleistungen und Baumaßnahmen im Gemeinschaftseigentum | 277 |
| 19.1 | Pflichtenkreis des Verwalters bei der baulichen Bewirtschaftung | 277 |
| 19.2 | Die Wohnungseigentümergeinschaft oder die Wohnungseigentümer als Verbraucher | 279 |
| 19.3 | Das neue Werk- und Bauvertragsrecht | 280 |
| 19.3.1 | Neue Regelungen ab dem 1.1.2018 | 281 |
| 19.3.2 | Spezialregelungen für den Verbraucherbauvertrag | 287 |
| 19.3.3 | Architekten- und Ingenieurvertrag | 289 |
| 20 | Datenschutz und Datensicherung in der Wohnungseigentumsverwaltung | 293 |
| 20.1 | Durchsetzung der EU-DSGVO | 294 |
| 20.2 | Verantwortliche und Auftragsverarbeiter | 296 |
| 20.3 | Personenbezogene Daten Betroffener | 297 |
| 20.4 | Technische und organisatorische Maßnahmen für den Datenschutz | 299 |
| 20.5 | Grundsätze der Datenverarbeitung | 301 |
| 20.6 | Besondere Datenkategorien | 304 |
| 20.7 | Einwilligung des Betroffenen i. S. d. EU-DSGVO | 305 |
| 20.8 | Betroffenenrechte | 306 |
| 20.9 | Die Datenschutz-Folgenabschätzung | 308 |
| 20.10 | Datensicherheit und Privacy Impact Assessment | 310 |
| 20.11 | Beschäftigtendatenschutz | 311 |
| 20.12 | Benennung eines Datenschutzbeauftragten | 312 |
| 20.13 | Datensicherheit | 314 |
| 20.14 | Videüberwachung | 315 |
| 20.15 | Musterformulare und Handreichungen zum Datenschutz | 317 |
| 20.16 | Fälle und Fragen aus der Praxis | 319 |
| 20.17 | Ausblick | 322 |
| | Stichwortverzeichnis | 323 |