

# 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 Verwaltungstätigkeiten .....	23
5.2 Besondere Verwaltungstätigkeiten .....	26
5.3 Außenwirkung der Verwaltungstätigkeit .....	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

## 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