

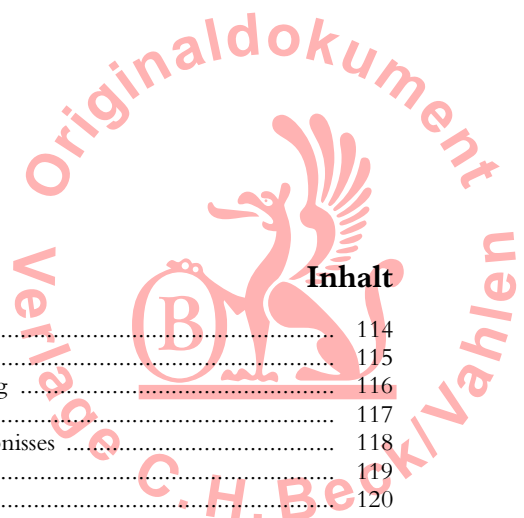


Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XIII
Literaturverzeichnis	XVII
A. Der WEG-Verwalter	
I. Die wohnungseigentumsrechtlichen Organe	1
II. Notwendigkeit der Verwalterbestellung	3
III. Doppelfunktion des Verwalters	5
IV. Vertretungsmacht	8
V. Zustellungsvertreter	12
VI. Der Notgeschäftsführer	13
1. als Verwalter	13
2. als Wohnungseigentümer	14
VII. Die Person des Verwalters	15
1. Natürliche und juristische Personen	15
a) Grundsätze	15
b) GbR	15
c) Personengesellschaften	16
2. Einsatz von Erfüllungsgehilfen	17
3. Rechtsnachfolge	18
a) Vererblichkeit	18
b) Veräußerung der Verwaltungsfirma	18
c) Umwandlung	19
VIII. Bestellung des Verwalters	21
1. Grundlagen	21
a) Trennungstheorie	21
b) Vertragstheorie	22
c) Praktische Konsequenzen	22
2. Der Bestellungsakt	23
a) Bestellung in der Gemeinschaftsordnung	23
b) Bestellung durch Beschluss	25
aa) Stimmrecht des Verwalters bei seiner Wahl	28
bb) Majorisierung der Wohnungseigentümer	29
c) Bestellung durch den Beirat	31
d) Bestellung durch das Gericht	31
aa) Notverwalter	31
bb) Ordentlicher Verwalter	32
3. Bestelldauer	32
4. Verlängerungsbeschluss/Wiederwahl	34
5. Bedingte Bestellung	36
6. Anfechtung des Bestellungsbeschlusses	37
IX. Verwalternachweis	43
X. Der Verwaltervertrag	45
1. Vertragsabschluss	45
2. Die Parteien des Vertrages	46
3. Stimmrecht des Verwalters	47

Inhalt

4. Inhalt des Verwaltervertrages	50
a) Überflüssige Regelungen	50
b) Nichtigte Regelungen	51
aa) Wohnungseigentumsrechtliche Unwirksamkeit	51
bb) AGB-widrige Regelungen	55
c) Kompetenzdefinierende Klauseln	56
d) Eigentümergünstige Klauseln	58
e) Verwaltergünstige Klauseln	59
5. Verwaltervergütung	61
a) Grundvergütungen	61
b) Zulässige Sondervergütungen	63
6. Anfechtung der Beschlussfassung über den Verwaltervertrag	67
XI. Aufgaben des Verwalters	69
1. Durchführung der Beschlüsse	69
2. Durchführung der Hausordnung	70
3. Ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung	72
a) Entscheidungskompetenz	72
b) Umfang der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht	74
aa) Begriffsbestimmung	74
bb) Zuständigkeit für das Gemeinschaftseigentum	74
cc) Pflichten im Bereich des Sondereigentums	77
c) Modernisierende Instandsetzung	78
aa) Rechtslage vor der Novelle	78
bb) Rechtslage seit der Novelle	81
d) Erstmalige Herstellung	82
e) Objektüberwachung/Wartung	83
f) Hausmeister	84
g) Verkehrssicherungspflicht	85
h) Vorbereitung der Beschlussfassung zu Instandsetzungsmaßnahmen ...	86
i) Durchführung der Beschlussfassung zu Instandsetzungsmaßnahmen .	90
j) Auftragserteilung für die Eigentümergemeinschaft	91
k) Haftung des Verwalters	92
aa) Pflichtverletzungen bei Instandhaltungs- und Instandsetzungs-	
maßnahmen	92
bb) Pflichtverletzungen bei Erledigung der Verkehrssicherungspflich-	
ten	94
4. Versicherungspflicht	95
5. Die wirtschaftlichen Verwaltungsaufgaben	97
a) Zahlungsverkehr	97
b) Kontoführung und Geldverwaltung	97
c) Aufstellen eines Wirtschaftsplans	99
d) Erstellen der Jahresabrechnung	101
e) Ansammlung der Instandhaltungsrücklage	103
f) Insolvenzantragspflicht	104
g) Haftung des Verwalters für Zahlungsfähigkeit der Gemeinschaft	105
h) Beitreibung säumiger Wohngeldbeträge	105
i) Haftung bei fehlendem Wohngeld	106
j) Belegpräsentation	108
6. Durchführung der Eigentümerversammlung	110
a) Pflicht zur Einberufung	110
b) Aufstellen der Tagesordnung	111



Inhalt

- c) Versammlungsort und -zeit 114
- d) Einzuladende Personen 115
- e) Feststellung der Stimmberechtigung 116
- f) Leitung der Versammlung 117
- g) Feststellung des Abstimmungsergebnisses 118
- h) Versammlungsniederschrift 119
- i) Beschluss-Sammlung 120
- j) Haftung des Verwalters für Fehler bei Organisation und Durchführung der Eigentümerversammlung 123
- 7. Aufgaben der juristischen Verwaltung 126
- 8. Steuerrechtliche Aufgaben des Verwalters für die Eigentümergemeinschaft 130
 - a) Steuerklärungspflicht 130
 - b) Instandhaltungsrücklage 131
 - aa) Zinsen aus der Instandhaltungsrücklage 131
 - bb) Zahlungen in die Instandhaltungsrücklage 132
 - cc) Zeitpunkt der Berücksichtigung von Aufwendungen im Zusammenhang mit der Instandhaltungsrücklage 132
 - dd) Abgrenzung von Erhaltungs- und Herstellungsaufwendungen ... 134
 - c) Vermietung von Gemeinschaftsvermögen 134
 - d) Gewerbliche Tätigkeit der Eigentümergemeinschaft 135
 - e) Steuerermäßigung bei der Inanspruchnahme haushaltsnaher Dienstleistungen 135
 - f) Grunderwerbsteuer 136
 - g) Lohnsteuer 137
 - h) Umsatzsteuer 137
 - aa) Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes 137
 - bb) Umsätze in der Jahresabrechnung 138
 - aaa) Steuerbare Umsätze 138
 - bbb) Steuerfreie Umsätze 139
 - cc) Umsatzsteueroption 141
 - aaa) Umsatzsteueroption des einzelnen Wohnungseigentümers .. 141
 - bbb) Umsatzsteueroption der Wohnungseigentümergeinschaft 142
 - ccc) Formelle Anforderungen 143
- 9. Veräußerungszustimmung 145
- 10. Vermietungszustimmung 147
- XII. Entlastung des Verwalters 148
- XIII. Abberufung und Kündigung des Verwalters 151
 - 1. Ordentliche Abberufung 151
 - 2. Außerordentliche Abberufung 152
 - a) Abberufungsgrund 152
 - b) Abmahnung 153
 - c) Stimmrecht des Verwalters 153
 - d) Wichtige Gründe – Einzelfälle 154
 - aa) Vertrauensbruch im engeren Sinne 154
 - bb) Schlechtleistung der wirtschaftlichen Verwaltungstätigkeit 156
 - cc) Fehler im Zusammenhang mit der Durchführung der Eigentümerversammlung 158
 - dd) Schlechtleistung im Zusammenhang mit Instandsetzungspflichten 159
 - ee) Fehlende wichtige Gründe 160

Inhalt

3. Kündigung des Verwaltervertrages	160
a) Durch die Wohnungseigentümer	160
b) Kündigung/Niederlegung seitens des Verwalters	162
4. Verhältnis von Kündigung zur Abberufung	165
5. Folgen von Abberufung und Kündigung	166
a) Herausgabe der Objektunterlagen	166
b) Erstellung der Jahresabrechnung	167
c) Rechnungslegung	169
d) Vergütungsansprüche	169
6. Anfechtung von Abberufung und Kündigung	171
a) Durch einen Wohnungseigentümer	171
b) Durch den Verwalter	172
XIV. Der Verwalter als Makler	177
B. Der Verwaltungsbeirat	181
I. Überblick	181
II. Bestellung des Beirats	181
III. Dauer der Bestellung	184
IV. Anzahl der Beiratsmitglieder	184
V. Die Person des Beiratsmitglieds	185
VI. Organisation des Beirats	186
VII. Vergütung des Beirats	187
VIII. Aufgaben des Beirats	188
1. Unterstützung des Verwalters	188
2. Prüfung der wirtschaftlichen Verwaltung	189
3. Eigenes Einladungsrecht zur Eigentümerversammlung	190
4. Protokollprüfung	192
5. Sonstige Aufgaben	193
IX. Haftung des Beirats	193
X. Abberufung des Verwaltungsbeirats	194
XI. Niederlegung des Beiratsamts	195
C. Anhang	197
I. Leistungsverzeichnis für Hausmeistertätigkeiten	197
II. Beschluss-Sammlung	200
Sachregister	203