
Inhaltsverzeichnis

Grußwort zur 7. Auflage	15
Grußwort zur 7. Auflage	16
Vorwort zu 8. Auflage	17
Vorwort zur 7. Auflage	19
Die Autoren	21
1 Das neue WEG ist in Sicht	23
2 Die WEG-Verwaltung in ihrer geschichtlichen Entwicklung	29
2.1 Bauen, Wohnen und Eigentum in der Geschichte	29
2.2 Der deutsche Wohnungsmarkt	32
2.2.1 Bedarf aufgrund des sozialen und demografischen Wandels	32
2.2.2 Auswirkungen auf den Markt für Eigentumswohnungen	33
2.3 Stellung der WEG-Verwaltung in der heutigen Immobilienwirtschaft	35
2.3.1 Die wirtschaftliche Bedeutung der Immobilienverwaltung	36
2.3.2 Beschäftigung in der Immobilienverwaltung	37
2.3.3 Berufsausbildung und Leistungsstandards	38
2.4 Das Verbandswesen und seine Aufgaben	40
2.5 Internetverweise	43
3 Einführung in die Verwaltungsgrundlagen	45
3.1 Die Verwalterpyramide	45
3.2 Was bedeutet »Verwaltung von Wohnungseigentum«?	45
3.3 Aufgabenbereiche der WEG-Verwaltung	46
3.4 Gesetzliche und vertragliche Aufgaben	51
3.5 Kaufmännische Anforderungen	51
3.6 Umweltbewusstsein in der WEG-Verwaltung	53
3.7 Hilfe durch EDV	53
3.8 Strategie und Psychologie im Verwaltungsberuf	53
3.9 Bautechnik, Sanierung und Reparatur	54
3.10 Instandhaltung	54
3.11 Haftung und Versicherungen	55
3.12 Rundfunk-, Fernseh- und Multimediansversorgung von Wohnungen	56

4	Die gesetzlichen Grundlagen des Wohnungseigentums	57
4.1	Das Wohnungseigentumsgesetz als Grundlage des Eigentümer- und Verwalterhandelns	57
4.1.1	Der wesentliche rechtliche Unterschied zwischen BGB-Gemeinschaft und Wohnungseigentümergeinschaft	58
4.1.2	Die WEG als teilrechtsfähiger Verband	58
4.2	Begriffsbestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes	61
4.3	Begründungsformen des Wohnungseigentums	62
4.3.1	Begründung durch Vertrag – Teilungsvereinbarung	62
4.3.2	Begründung durch Teilung – Teilungserklärung	63
4.3.3	Annex: die Abgeschlossenheitsbescheinigung	63
4.4	Erscheinungsform des Wohnungseigentums	64
4.4.1	Sondereigentum (Wohnungs- und Teileigentum)	64
4.4.2	Gemeinschaftseigentum	65
4.4.3	Sondernutzungsrechte – Wesen und praktische Relevanz	66
4.4.4	Abgrenzungsprobleme zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum/Sondernutzungsrechten	68
4.4.4.1	Kfz-Stellplätze	68
4.4.4.2	Balkone, Loggien und Terrassen	69
4.4.4.3	Fenster	69
4.5	Beschränkungen bei der Veräußerung von Wohnungseigentum	70
4.5.1	Veräußerungsfälle des Wohnungseigentumsgesetzes	70
4.5.2	Das Zustimmungserfordernis – Verwalterzustimmung	70
4.6	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	71
4.6.1	Grundsätze	72
4.6.2	Recht zum Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums	72
4.6.3	Pflicht zur Einhaltung der gebotenen Schranken – Grenzen des Gebrauchs	73
4.6.4	Fallbeispiele	73
4.6.5	Ordnungsgemäßer Gebrauch und bauliche Veränderung	74
4.6.5.1	Installation von Satellitenempfangsanlagen	76
4.6.6	Modernisierungsmaßnahmen	77
4.6.6.1	Modernisierende Instandsetzung	77
4.6.6.2	Modernisierungen	78
4.6.7	Annex: der Verwalter als Wächter der Hausordnung	78
4.7	Lasten- und Kostentragungspflichten	80
4.7.1	Haus- oder Wohngeld	80
4.7.2	Verteilungsschlüssel	81
4.7.2.1	Änderungen bezüglich der Betriebskosten	82
4.7.2.2	Änderungen bezüglich der Instandsetzungskosten	82
4.7.2.3	Änderungen im Einzelfall	82
4.7.2.4	Sonderfall Heizkosten	83

4.7.3	Fälligkeit des Wohngeldes/Wirtschaftsplan	83
4.7.4	Probleme bei unterjähriger Veräußerung und Jahresabrechnung	84
4.7.4.1	Abrechnung	84
4.7.4.2	Inhalt der Abrechnung	85
4.7.4.3	Veräußerung bzw. Eigentümerwechsel	85
4.7.5	Bildung der Instandhaltungsrückstellung	87
4.7.6	Sonderumlage	88
4.8	Verwaltung des Eigentums	88
4.8.1	Verwaltung durch die Wohnungseigentümer selbst	88
4.8.2	Verwaltung durch den bestellten Verwalter	88
4.9	Eigentümerversammlung	91
4.9.1	Ordnungsgemäße Einberufung – Form, Inhalt und Fristen	91
4.9.2	Durchführung der Versammlung/Versammlungsleitung	92
4.9.3	Beschlussfassung und Beschlusszuständigkeit der Gemeinschaft	93
4.9.4	Ergebnis der Versammlung – Versammlungsprotokoll	95
4.10	Verwaltungsbeirat – Aufgaben und Befugnisse	97
4.11	Verfahrensfragen	97
4.11.1	Allgemeines	97
4.11.2	Die Verwalterstellung im gerichtlichen Verfahren	98
4.11.3	Beschlussanfechtung	98
5	Der WEG-Verwalter als Kaufmann	101
5.1	Betriebswirtschaftliche Grundlagen	101
5.1.1	Die Organisation des Verwaltungsbetriebs	101
5.1.2	Kalkulation des Verwaltungsbetriebs	103
5.1.3	Kalkulation der einzelnen WEG	107
5.1.4	Die Organisation der Ablage	114
5.2	Das Treuhandrechnungswesen des WEG-Verwalters	117
5.2.1	Die laufende Treuhandbuchhaltung	117
5.2.2	Trennung zwischen WEG- und Mietverwaltung	136
5.3	Die Jahresendabrechnung	139
5.3.1	Vorbereitung	139
5.3.2	Inhalt	144
5.3.3	Formvorschriften	144
5.3.4	Gliederung der Gesamtausgaben	145
5.3.5	Die einzelnen Positionen der Jahresabrechnung	146
5.3.6	Die Vermögensübersicht	147
5.3.7	Exkurs: Warum steht die Instandhaltungsrücklage auf der Seite der Verbindlichkeiten?	148
5.4	Prüfung der Jahresabrechnung durch den Verwaltungsbeirat	148
5.4.1	Prüfungsunterlagen für den Verwaltungsbeirat	149
5.4.2	Belegprüfung beim Verwalter	151

5.4.3	Prüfungsgespräch und Abschluss	152
5.4.4	Prüfungsbestätigung – Musterformular	153
5.5	Die Jahreseinzelnabrechnung	154
5.5.1	Die Verteilung der Kosten in der Einzelabrechnung	154
5.5.2	Die Jahreseinzelnabrechnung bei Eigentümerwechsel	156
5.6	Der Wirtschaftsplan	158
5.6.1	Verpflichtung zur Aufstellung eines Wirtschaftsplans	158
5.6.2	Inhalt des Wirtschaftsplans	158
5.6.3	Beschlussfassung, Rechtswirksamkeit und Zahlungspflicht	159
5.6.4	Zeitpunkt der Aufstellung	160
5.7	Die Personalbuchhaltung der WEG	160
5.8	Das Mahnwesen der WEG	161
5.8.1	Die Organisation des Mahnwesens	162
5.8.2	Beitreibung, Mahnverfahren und Zwangsvollstreckung in der Praxis	163
5.8.3	Entziehung	165
6	Die haushaltsnahen Dienstleistungen (§ 35a EStG) als Problemfeld	167
7	Vom Miethaus zur Eigentümergemeinschaft	183
7.1	Welche Schritte muss der Teilende durchführen, bevor die erste Wohnung verkauft werden kann?	183
7.1.1	Beispiel aus der Praxis: Übergang vom Miethaus zur Eigentümergemeinschaft	184
7.1.2	Anforderungen an den Verwalter	188
7.2	Trennung von Miet- und WEG-Verwaltung	189
7.2.1	Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und notarielle Urkunden	190
7.2.2	Schaffen der neuen Grundbuchblätter	194
7.2.3	Einreichen der Pläne beim zuständigen Bauordnungsamt und deren Genehmigung in baurechtlicher Hinsicht	195
7.2.4	Erstellen von Verkaufsunterlagen und Verkauf	195
7.2.5	Die erste Eigentümerversammlung	195
7.2.6	Entwicklung der Organe der neu geschaffenen WEG	196
8	Der WEG-Verwalter als Energiemanager	199
8.1	Energieeinsparverordnung (EnEV) und Energieausweis	199
8.2	Welche Arten des Energieausweises gibt es?	199
8.3	Wo sind die Ausweise erhältlich?	202
8.4	Welche rechtlichen Auswirkungen hat der Energieausweis?	202
8.5	Welche Chancen ergeben sich für den Verwalter?	202

9	Den gebündelten Willen der Eigentümergemeinschaften organisieren	205
9.1	Das WEG-Organigramm	205
9.2	Die Eigentümerversammlung	206
9.2.1	Vorbereitung einer Eigentümerversammlung	206
9.2.2	Durchführung der Eigentümerversammlung	212
9.2.3	Nachbereitung	233
9.3	Der Verwaltungsbeirat	234
9.4	Hausmeister und Reinigungskräfte	237
9.4.1	Suche von geeigneten Hausmeisterkräften	239
9.4.2	Vertrag mit Hausmeister und Reinigungspersonal	240
9.4.3	Fortbildung der Hausmeister	251
9.4.4	Das hausmeisterliche Umfeld/Hilfsmittel	251
9.4.5	Einweisung von Hausmeister und Reinigungskräften	252
9.4.6	Die Kündigung	252
9.5	Die Hausordnung	252
9.6	Die Bedeutung des »VIP«	254
9.7	Der soziale Rahmen	254
9.7.1	Sommerfest der Bewohnergemeinschaft	254
9.7.2	Soziale Fürsorge	255
9.8	Anhang: Organisations- und Formulierungshilfen	255
10	Das muss der Verwalter über Bautechnik wissen	261
10.1	Die technische Übernahme einer »neuen« Gemeinschaft	261
10.1.1	Soll-Ist-Vergleich	261
10.1.2	Langfristige Planungsunterlagen	263
10.1.3	Exkurs: Der Unterschied zwischen Ausschreibung und Handwerkerangebot in technischer und rechtlicher Hinsicht	263
10.2	Basis und Grenzen der Verpflichtung des WEG-Verwalters in bautechnischer Hinsicht	264
10.2.1	Planung	266
10.2.2	Vorbereitung	267
10.2.3	Die zur Durchführung erforderlichen Beschlüsse	268
10.2.4	Ausführung	269
10.3	Die technischen Gewerke und was der Verwalter darüber wissen sollte	270
10.3.1	Dach	270
10.3.2	Fassade	273
10.3.3	Fenster	276
10.3.4	Heizung	278
10.3.5	Beton am Bau	280
10.3.6	Balkone, Terrassen, Loggien	282
10.3.7	Die Installation	287
10.3.8	Antennen und Kabel	288

10.3.9	Klingel- und Sprechanlagen	288
10.3.10	Tiefgarage	288
10.3.11	Aufzüge	290
10.3.12	Der Garten und die Außenanlagen	290
10.3.13	Besondere Gewerke	291
10.3.14	Bauphysik	291
10.3.15	Fassadenbegrünung	295
10.3.16	Zusammenfassung	296
10.4	Fachbegriffe der Bautechnik	297
11	Der WEG-Verwalter und die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	299
11.1	Einführung	299
11.2	Definitionen und Begriffe	299
11.2.1	Begriffe der Instandhaltung: Inspektion, Wartung und Instandsetzung	299
11.2.2	Rückstellung und Rücklage	301
11.3	Ziele und Aufgaben der Instandhaltung	302
11.4	Problemfelder der Gebäudeinstandhaltung	304
11.5	Rechtliche Rahmenbedingungen der Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	305
11.6	Technische und ökonomische Rahmenbedingungen der Instandhaltung	306
11.6.1	Lebensdauer von Gebäudeelementen	306
11.6.2	Einflussfaktoren auf die Lebensdauer von Gebäudeelementen	308
11.6.3	Strategien der Gebäudeinstandhaltung	312
11.6.4	Planung der Gebäudeinstandhaltung	314
11.6.4.1	Objekt- und Gewerkeorientierung der Gebäudeinstandhaltung	316
11.6.5	Die Bildung einer Rückstellung zur Finanzierung der Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	327
12	Diese Versicherungen sollte der Verwalter kennen	339
12.1	Einleitung	339
12.2	Abschluss und Kündigung eines Versicherungsvertrags – Aufgaben des Verwalters	340
12.2.1	Abschluss von Versicherungsverträgen	340
12.2.2	Kündigung von Versicherungsverträgen	341
12.3	Der Versicherungsfall	345
12.3.1	Leistungspflicht des Versicherers und Pflichten des Versicherungsnehmers	345
12.3.2	Versicherungsleistungen	346

12.4	Sachversicherungen	348
12.4.1	Gebäudeversicherung	348
12.4.2	Versicherter Mietausfall	350
12.4.3	Glasversicherung	362
12.4.4	Technische Versicherung	363
12.5	Haftpflichtversicherungen	370
12.5.1	Rechtliche Grundlagen	370
12.5.2	Funktion der Haftpflichtversicherung	374
12.5.3	Versicherte Schäden	375
12.5.4	Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung	376
12.5.5	Gewässerschadenhaftpflichtversicherung	378
12.5.6	Haftpflichtversicherungen für den WEG-Verwalter	381
12.5.7	Abwicklung des Versicherungsfalls in der Haftpflichtversicherung	384
12.6	Informationsquellen	386
13	Der Verwalter im Multimediazeitalter	387
13.1	Multimedia – eine Herausforderung für Eigentümer und Verwalter	387
13.2	Technische Voraussetzungen des Gemeinschaftsfernsehempfangs	388
13.2.1	Übliche Hausverteilnetze	388
13.2.2	Zukunftssicherheit: Abschirmung und technische Anforderungen an die Hausverteilnetze	390
13.3	Neue Chancen und Geschäftsfelder durch Deregulierung	395
13.3.1	Ausbau der Hauskabelanlage	395
13.3.2	Neue Geschäftsfelder für Eigentümer	395
13.3.3	Neue Geschäftsfelder für Verwalter	395
13.4	Rechtliche Aspekte der Medienversorgung von Wohnhäusern	396
13.4.1	Umlage der Modernisierungskosten	396
13.4.2	Umlage der Betriebskosten	396
13.4.3	Besonderheiten im WEG	396
13.4.4	Interessenkonflikte beim Satellitenindividualempfang	397
13.4.5	Problematik des Urheberrechts	400
	Abkürzungsverzeichnis	403
	Stichwortverzeichnis	405