

# **Praxishandbuch WEG-Verwaltung**

Fuhrländer / Füllbeck

2022

ISBN 978-3-406-77170-5  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](http://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Fuhrländer/Füllbeck  
Praxishandbuch WEG-Verwaltung

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Praxishandbuch WEG-Verwaltung

Leitfaden für den zertifizierten Verwalter  
(§ 26a WEG)

Herausgegeben von

**Cathrin Fuhrländer**

Rechtsanwältin, Köln

und

**Massimo Füllbeck**

Immobilien-Ökonom (VWA), Mülheim an der Ruhr

**beck-shop.de**

Bearbeitet von den Herausgebern und

Sabine Czudaj-Wendt, Notarfachwirtin, Recklinghausen; Klaus Eichhorn, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Essen; Dipl.-Oec. Michael de Iaco, Kfm. der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Wuppertal; Dr. Alcay Kamis, MRICS, Leopoldshöhe; Alexander Krawczyk, M.A., Unna; Dipl.-Ing. Meike Riedesel-Nüßgen, Bauingenieurin, Wuppertal; Holger Schewe, Gepr. Immobilienfachwirt (IHK), Isernhagen; Detlef Wendt, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Recklinghausen

2022



Zitervorschlag:  
Fuhrländer/Füllbeck WEG-Verwaltung-HdB/Bearbeiter § ... Rn. ...

Es haben bearbeitet:

**Sabine Czudaj-Wendt:**  
§ 2 Abschnitte B V., C und G

**Klaus Eichhorn:**  
§ 4 Abschnitte F, G, H und L

**Cathrin Fuhrländer:**  
§ 3 Abschnitt D; § 4 Abschnitte C, D, H, I und J

**Massimo Füllbeck:**  
§ 2 Abschnitte A, B I., II. und IV., D–F, H–K, M–Q; § 4 Abschnitte A, B, K

**Michael de Iaco:**  
§ 4 Abschnitt E I.–IX.

**Alcay Kamis:**  
§ 1

**Alexander Krawczyk:**  
§ 3 Abschnitt E; § 4 Abschnitt E X.; § 5 Abschnitte B–D, I–K

**Meike Riedesel-Nüßgen:**  
**Holger Schewe:**  
§ 6  
§ 3 Abschnitte A–C; § 5 Abschnitt A

**Detlef Wendt:**  
§ 2 Abschnitte B III. und L; § 5 Abschnitte E–H

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 77170 5

© 2022 Verlag C.H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
Druck und Bindung: Westermann Druck Zwickau GmbH  
Crimmitschauer Straße 43, 08058 Zwickau

Satz: 3w+p GmbH, Rimpar  
Umschlaggestaltung: Druckerei C.H. Beck, Nördlingen



Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

## Vorwort

Die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes mit Inkrafttreten zum 1.12.2020 hat in vielen Bereichen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums weitreichende Veränderungen mit sich gebracht. Die Rechte des Verwalters wurden gestärkt, zugleich wurden dem Verwalter jedoch auch Pflichten auferlegt. Es ist daher für den Verwalter unerlässlich, sich rechtssicher in seiner Materie zu bewegen. Der Gesetzgeber hat diese neuen Anforderungen nochmals verdeutlicht, in dem er nun einen Sachkundenachweis des Verwalters fordert. Ab dem 1.12.2022 entspricht nur noch die Neuwahl eines zertifizierten Verwalters ordnungsmäßiger Verwaltung und ab dem 30.6.2024 muss auch der wiedergewählte Verwalter zertifiziert sein.

Für den Verwalter bedeutet dies nicht nur fundierte und teilweise vertiefte rechtliche Kenntnis, sondern nach dem ausdrücklichen Willen des Gesetzgebers auch solche im kaufmännischen und technischen Bereich. Die auf Grundlage des § 26a Abs. 2 WEG vom Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz erlassene Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (ZertVerwV) ist nun seit dem 3.12.2021 in Kraft und regelt den näheren Inhalt der vom Verwalter abzulegenden Prüfung sowie die Voraussetzungen einer Befreiung von der Prüfungspflicht.

Das vorliegende Werk soll dem Verwalter einen Leitfaden bieten und die erforderlichen Kenntnisse praxisnah vermitteln. Neben den notwendigen Kenntnissen in der Anwendung des neuen Wohnungseigentumsgesetzes und rechtlichen Voraussetzungen im Rahmen der Mietsonderverwaltung liegt ein weiterer Schwerpunkt in der wohnungseigentums- und mietrechtlichen Buchführung nebst Anwendungsbeispielen und Hinweisen auf die aktuelle Rechtsprechung hierzu sowie den technischen Anforderungen in der Verwaltung von Wohnungseigentum.

Mit vielen Beispielen aus der Praxis soll es dem Anwender leicht gemacht werden, die neuen Anforderungen schnell zu überblicken und vertiefte Kenntnisse zu erlangen.

Köln und Mühlheim an der Ruhr, Mai 2022

Cathrin Fuhrländer und Massimo Füllbeck

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Inhaltsübersicht

Vorwort .....	V
Inhaltsverzeichnis .....	IX
Verzeichnis der Zusatzmaterialien .....	XXIII
Literaturverzeichnis .....	XXV
§ 1. Grundlagen der Immobilienwirtschaft .....	1
§ 2. Rechtliche Grundlagen .....	35
§ 3. Kaufmännische Grundlagen .....	165
§ 4. Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten .....	233
§ 5. Sondereigentumsverwaltung .....	449
§ 6. Technische Wohnungseigentumsverwaltung .....	533
Anhang .....	583
Stichwortverzeichnis .....	603

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Inhaltsübersicht .....	VII
Verzeichnis der Zusatzmaterialien .....	XXIII
Literaturverzeichnis .....	XXV

## § 1. Grundlagen der Immobilienwirtschaft

A. Lebenszyklus der Immobilie .....	2
I. Phasen des Lebenszyklus .....	2
1. Projektentwicklung .....	3
2. Projektmanagement .....	4
3. Facility Management .....	4
II. Den Lebenszyklus im Blick mit Hilfe von BIM .....	4
B. Abgrenzung Facility Management, Gebäudemanagement, Miete und Wohneigentum .....	6
I. Facility Management und Gebäudemanagement .....	6
1. Facility Management .....	6
2. Gebäudemanagement .....	8
II. Wohneigentum und Miete .....	11
1. Wohneigentum .....	11
2. Miete .....	12
C. Gebäudepläne, Bauzeichnungen und Baubeschreibungen .....	14
I. Gebäudepläne .....	14
II. Bauzeichnungen .....	15
III. Baubeschreibungen .....	16
D. Relevante Versicherungen im Immobilienbereich .....	16
I. Vermögensversicherungen .....	17
1. Haftpflichtversicherung .....	17
2. Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung .....	17
3. Bauherrenhaftpflichtversicherung .....	17
4. Architekten-Haftpflichtversicherung .....	18
5. Private Haftpflichtversicherung .....	18
6. Umweltschadenversicherung/Gewässerschadenhaftpflichtversicherung .....	18
7. Betriebshaftpflichtversicherung .....	19
8. Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung .....	19
9. Planungs- und Bauhaftpflichtversicherung .....	19
10. Rechtsschutzversicherung .....	20
II. Sachversicherungen .....	20
1. Verbundene Wohngebäudeversicherung .....	20
2. Verbundene Hausratversicherung .....	20
3. Elementarschadenversicherung .....	21
4. Bauleistungsversicherung .....	21
III. Personenversicherungen .....	21
E. Umwelt- und Energiethemen im Immobilienbereich .....	22
I. Ethik und Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche .....	22
II. Nachhaltiges Facility Management .....	22
1. Energiemanagement und Ressourcenmanagement .....	22

# Inhaltsverzeichnis

---

2. Nachhaltige Beschaffung, ökologische Reinigung und Abfallmanagement .....	23
3. Zertifizierungssystem nach GEFMA 160 .....	25
<b>F. Beteiligte der Immobilienwirtschaft .....</b>	<b>26</b>
I. Nachfrager .....	27
1. Öffentliche Hand .....	27
2. Strategische und institutionelle Investoren .....	27
3. Mieter und Nutzer .....	29
4. Private Investoren .....	29
5. Wohnungsunternehmen .....	30
II. Umsetzer .....	30
1. Immobilienmanager/Immobilienmakler .....	30
2. Finanzpartner .....	30
3. Bauunternehmen .....	31
4. Projektmanager .....	31
5. Öffentliche Verwaltung .....	32
6. Architekten und Ingenieure .....	32
III. Anbieter .....	32
1. Projektentwickler .....	32
2. Bauträger und Baupartner .....	33
3. Generalunternehmer und Generalübernehmer .....	34
4. Immobiliengesellschaft .....	34

## § 2. Rechtliche Grundlagen

<b>A. Überblick .....</b>	<b>37</b>
<b>B. Bürgerliches Gesetzbuch</b>	<b>40</b>
I. Allgemeines .....	40
1. Verbraucher und Unternehmer .....	41
2. Geschäftsfähigkeit .....	42
3. Rechtsgeschäft und Formvorschriften .....	42
4. Zustellung von Willenserklärungen .....	45
5. Vollmachten .....	47
6. Fristen .....	48
7. Verjährung .....	48
8. Geschäftsbesorgungsvertrag und Allgemeine Geschäftsbedingungen .....	50
9. Erbrecht .....	51
II. Vertragsrecht .....	52
1. Abnahme des Gemeinschaftseigentums .....	53
2. Mängelrechte .....	53
III. Mietrecht .....	54
1. Kleine Historie zum Mietrecht .....	54
2. Die wichtigsten Normen im Mietrecht: §§ 535–580a BGB .....	55
3. Praxisrelevantes im Wohnraummietrecht .....	56
IV. Werkvertragsrecht .....	59
V. Grundstücksrecht .....	61
1. Grundstück .....	61
2. Zubehör .....	70
3. Der Immobilienkaufvertrag .....	71
4. Das Wohnungs- und Teileigentum in der notariellen Praxis .....	80
5. Das Erbbaurecht .....	86

C. Grundbuchrecht .....	90
I. Grundbuch lesen und verstehen .....	90
1. Grundbuch – Begriff und Bedeutung .....	90
2. Einsicht in das Grundbuch .....	90
3. Aufbau des Grundbuchs .....	93
4. Aufschrift (Titelblatt) .....	93
5. Das Bestandsverzeichnis .....	93
6. Erste Abteilung .....	94
7. Zweite Abteilung .....	95
8. Dritte Abteilung .....	96
II. Rechte in Abteilung II und deren Bedeutung .....	96
1. Grunddienstbarkeit .....	96
2. Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten .....	97
3. Wohnungsrecht .....	97
4. Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht .....	98
5. Nießbrauch .....	98
6. Reallisten .....	99
7. Vormerkung .....	99
8. Vorkaufsrecht .....	100
9. Erbbaurecht .....	102
10. Vermerke .....	103
11. Widersprüche .....	105
III. Rechte in Abteilung III und deren Bedeutung .....	106
1. Grundschatz als Sicherungsmittel .....	106
2. Buchgrundschatz .....	107
3. Briefgrundschatz .....	107
4. Hypothek .....	108
5. Verkehrshypothek .....	108
6. Sicherungshypothek .....	108
7. Rentenschatz .....	109
IV. Grundbuchverfahren .....	109
1. Antragsverfahren (§ 13 GBO) .....	109
2. Einigungsgrundsatz .....	109
3. Bewilligungsverfahren (§ 19 GBO) .....	110
4. Grundbuchberichtigung (§ 22 GBO) .....	110
V. Rangfolge .....	111
1. Locus- und Tempusprinzip .....	111
2. Bedeutung der Rangfolge .....	111
3. Änderung der Rangfolge .....	111
4. Rangvorbehalt .....	112
D. Wohnungseigentumsgesetz .....	112
E. Rechtsdienstleistungsgesetz .....	113
F. Zweckentfremdungsrecht .....	115
G. Makler- und Bauträgerverordnung .....	115
I. Gewerbeerlaubnis (§ 34c GewO) .....	116
II. Gewerbeanmeldung (§ 14 GewO) .....	117
III. Verpflichtungen nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) .....	117
H. Betriebskostenverordnung .....	119
I. Heizkostenverordnung .....	122
I. Was sind Heizkosten? .....	122

# Inhaltsverzeichnis

---

II.	Was sind Warmwasserkosten? .....	123
III.	Ermittlung und Abrechnung der Kosten .....	123
1.	Brennstoff- bzw. Wärmekosten .....	123
2.	Gas- oder Wärmelieferung mit Jahresabrechnung des Versorgers .....	124
3.	Abweichende Zeiträume von Rechnungen .....	124
4.	Kosten der Wassererwärmung bei verbundenen Anlagen .....	125
IV.	Wie werden die Heizkosten verteilt? .....	125
V.	Zwischenablesung und Kostenverteilung bei Nutzerwechsel .....	126
VI.	Erfassungsgeräte .....	127
VII.	Novellierung der Heizkostenverordnung .....	128
J.	Trinkwasserverordnung .....	129
I.	Warum muss die WEG eine Legionellenprüfung durchführen? .....	130
II.	Welche Pflichten hat die WEG, wenn eine Überprüfung durchgeführt werden muss? .....	131
K.	Wohnflächenverordnung .....	132
L.	Grundzüge des Mietprozess- und Zwangsvollstreckungsrechts .....	134
I.	Der Mietprozess .....	134
II.	Die Zwangsvollstreckung .....	136
M.	Nachbarrecht .....	137
I.	Wann kann der Wohnungseigentümer Ansprüche geltend machen? .....	138
II.	Wann kann die Wohnungseigentümergemeinschaft Ansprüche geltend machen? .....	139
N.	Gebäudeenergiegesetz .....	140
O.	Informationspflichten des Verwalters .....	147
I.	Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung .....	147
II.	Telemmediengesetz .....	148
III.	Preisangabenverordnung .....	150
IV.	Datenschutzgrundverordnung .....	150
1.	Informationspflichten (§ 13 DS-GVO) .....	150
2.	Auskunftspflichten (§ 15 DS-GVO) .....	151
3.	Löschen von Daten (§ 17 DS-GVO) .....	151
4.	Auftragsdatenverarbeitung (§§ 28, 29 DS-GVO) .....	151
5.	Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten (§ 30 DS-GVO) .....	151
6.	Praxisfälle aus der WEG-Verwaltung .....	151
P.	Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz .....	154
Q.	Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung .....	156
I.	Gesetzliche Definition .....	156
II.	Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG .....	157
III.	Übergangsregelungen .....	157
IV.	Einzelne Regelungen der Verordnung .....	157
1.	Gegenstand der Prüfung (§ 1 ZertVerwV) .....	157
2.	Wer kann die Prüfung abnehmen? (§ 2 ZertVerwV) .....	157
3.	Wie setzt sich die Prüfung zusammen? (§ 3 ZertVerwV) .....	158
4.	Bewertung der Prüfung (§ 5 ZertVerwV) .....	158
5.	Wann sind natürliche Personen von der Prüfungspflicht befreit (§ 7 ZertVerwV)? .....	158
6.	Wann dürfen sich Juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierter Verwalter bezeichnen (§ 8 ZertVerwV)? .....	159

7. Welche Personen sind nicht von der Zertifizierung betroffen? .....	161
8. Beispiele zur Ermittlung, welche Beschäftigten die Prüfung durchführen müssen .....	161
9. Was passiert bei Streitfällen? .....	164
10. Anwendung des § 8 ZertVerwV auf Einzelkaufmann/Einzelunternehmen? .....	164

### § 3. Kaufmännische Grundlagen

A. Einführung .....	166
B. Kaufmännisches Basiswissen in der WEG-Verwaltung .....	167
C. Allgemeine kaufmännische Grundlagen .....	169
I. Funktion des Rechnungswesens .....	169
II. Grundzüge ordnungsmäßiger Buchführung .....	173
1. Rahmengrundsätze .....	173
2. Abgrenzunggrundsätze .....	175
3. Ergänzende Grundsätze .....	175
III. Externes und internes Rechnungswesen .....	177
1. Grundbegriffe .....	178
2. Einzahlungen und Auszahlungen .....	179
3. Einnahmen und Ausgaben .....	179
4. Erträge und Aufwendungen .....	179
5. Leistungen und Kosten .....	180
6. Überleitung von Erträgen und Aufwendungen des externen Rechnungswesens in Leistungen und Kosten des internen Rechnungswesens .....	180
D. Spezielle kaufmännische Grundlagen des WEG-Verwalters .....	182
I. Allgemeines .....	182
1. Kostenverteilung .....	182
2. Änderung der Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 WEG .....	183
II. Wirtschaftsplan (§ 28 Abs. 1 WEG) .....	185
1. Inhalt und Form .....	187
2. Zeitraum und Anspruch auf Erstellung .....	188
3. Fälligkeit der Vorschüsse und Fortgeltung .....	189
III. Sonderumlage und Erhaltungsrücklage .....	191
1. Erhaltungsrücklage und sonstige Rücklagen .....	191
2. Sonderumlage .....	194
3. Darlehensaufnahme .....	196
IV. Jahresabrechnung und Vermögensbericht .....	198
1. Jahresabrechnung .....	198
2. Vermögensbericht .....	208
V. Kaufmännische Verwaltung und Inkasso .....	210
1. Kontenführung .....	211
2. Mahnwesen des Verwalters .....	212
E. Spezielle kaufmännische Grundlagen des Mietverwalters (Sondereigentumsverwalters) .....	218
I. Rechnungswesen: Unterschiede zwischen Miete und WEG .....	218
II. Bewirtschaftung .....	221
1. Aufgaben im Bereich der Bewirtschaftung .....	221
2. Budgetplanung und -steuerung .....	222
3. Technische Aufgaben .....	226

# Inhaltsverzeichnis

---

III.	Betriebskostenabrechnung .....	226
IV.	Neues zum Thema „Betriebskosten“ .....	229
1.	Die Heizkostennovellierung .....	229
2.	Abschaffung des Nebenkostenprivilegs durch das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz .....	230
<b>§ 4. Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten</b>		
A.	Begriffsdefinitionen, Grundbegriffe und System der WEG .....	236
I.	Begriffsdefinitionen .....	236
II.	Grundbegriffe .....	239
III.	System und Organe der WEG-Verwaltung .....	243
IV.	Wesentliche Veränderungen seit dem 1.12.2020 (WEG-Reform) .....	247
1.	Bauliche Veränderung .....	249
2.	Erfüllungsgehilfen der Wohnungseigentümergemeinschaft .....	249
3.	Mangelhafte Beschlussdurchführung .....	250
4.	Verstoß gegen ordnungsmäßige Verwaltung .....	250
5.	Zweckbestimmungswidrige Nutzung .....	250
B.	Begründung von Wohnungseigentum .....	251
I.	Grundlagen .....	251
1.	Berechnung der Miteigentumsanteile .....	252
2.	Aufteilungsplan .....	253
3.	Abgeschlossenheitsbescheinigung .....	254
4.	Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) .....	255
5.	Entstehung der Wohnungseigentümergemeinschaft .....	255
6.	Zusammenfassung der wesentlichen Punkte .....	260
II.	Mietrechte bei der Umwandlung von Wohnungseigentum .....	260
1.	Das gesetzliche Vorkaufrecht (§ 577 BGB) .....	261
2.	Kündigungsbeschränkung bei Umwandlung (§ 577a BGB) .....	261
3.	Besonderheit: „Münchener Modell“ .....	264
C.	Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung .....	264
I.	Allgemeines .....	264
II.	Teilungserklärung .....	265
1.	Form .....	265
2.	Bestandteile .....	265
3.	Erklärungsinhalt .....	265
4.	Begründung von Sondereigentum .....	266
5.	Änderungsmöglichkeiten .....	267
6.	Zweckbestimmungen .....	268
III.	Gemeinschaftsordnung .....	270
1.	Allgemeine Regelungsinhalte .....	270
2.	Gebrauchsrechte .....	271
3.	Regelungen der Zuständigkeit und deren Auslegung .....	277
4.	Untergemeinschaften .....	282
5.	Öffnungsklausel .....	284
D.	Abgrenzung Sonder- und Gemeinschaftseigentum .....	287
I.	Allgemeines .....	287
II.	Sondereigentum .....	287
1.	Räume .....	287
2.	Gebäudebestandteile .....	289
3.	Erklärungen in der Gemeinschaftsordnung .....	290

III.	Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums .....	290
1.	Abgrenzung zum Sondereigentum .....	291
2.	Zuständigkeit zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums .....	296
3.	Sondernutzungsrechte .....	296
E.	Aufgaben und Pflichten des Verwalters .....	297
I.	Qualifikation und Person des Verwalters .....	297
1.	Gesetzliche Qualifikationen .....	297
2.	Persönliche Qualifikationen .....	300
3.	Sonstige Voraussetzungen .....	301
II.	Akquise von neuen Wohnungseigentumsgemeinschaften .....	301
1.	Was bedeutet Akquise? .....	301
2.	Ist Akquise bei einem Hausverwaltungsunternehmen überhaupt notwendig? .....	302
3.	Wie mache ich den Kunden auf mich aufmerksam? .....	304
4.	Wie kann ich den Kunden überzeugen? .....	304
5.	Genauso wichtig ist die Kundenbindung! .....	305
III.	Bestellung, Bestellungszeitraum und Übernahme einer WEG .....	306
1.	Verwalterbestellung .....	306
2.	Bestellungszeitraum .....	307
3.	Der zertifizierte Verwalter .....	308
4.	Was sollte der Verwalter bei der Übernahme einer WEG beachten? .....	309
IV.	Der Verwaltervertrag (Abschluss, Inhalt und Besonderheiten) .....	310
1.	Abschluss .....	310
2.	Inhalt .....	310
3.	Besonderheiten .....	311
4.	Beendigung des Verwaltervertrags .....	312
V.	Allgemeine Aufgaben und Befugnisse des Verwalters .....	312
1.	Grundsätzliches .....	312
2.	Stellung des Verwalters .....	312
3.	Rechte und Pflichten des Verwalters .....	313
VI.	Vergütung des Verwalters .....	325
1.	Allgemein .....	325
2.	Was ist eine angemessene Verwaltervergütung? .....	325
3.	Pauschalvergütung oder Stundenlohn? .....	326
4.	Berechnung der Gebühren .....	329
VII.	Haftung des Verwalters .....	330
1.	Haftungsgefahren durch gesetzliche Aufgaben .....	330
2.	Haftung aus Bestellung und Vertrag .....	332
3.	Rechtsfolgen der Pflichtverletzung .....	333
4.	Beschränkung der Haftung .....	333
VIII.	Versicherungen des Verwalters .....	334
1.	Pflichtversicherung des Verwalters .....	334
2.	Marktübliche Versicherungen .....	335
3.	Interessante Urteile: „Pflichtverletzung des Verwalters“ .....	336
IX.	Beendigung der Verwaltertätigkeit .....	337
1.	Grundsätzliches .....	337
2.	Abberufung des Verwalters .....	338
3.	Amtsniederlegung durch den Verwalter .....	339
4.	Was hat der Verwalter nach Ende seiner Amtszeit noch zu tun? .....	339
5.	Auch interessant zu wissen .....	340
6.	Fazit .....	340

# Inhaltsverzeichnis

---

X. Konflikt-, Beschwerde- und Sozialmanagement .....	340
1. Konfliktmanagement .....	340
2. Beschwerdemanagement .....	343
3. Sozialmanagement .....	347
F. Ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung .....	348
I. Allgemeines .....	348
II. Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung .....	350
III. Anspruch auf ordnungsgemäße Benutzung .....	350
G. Lehre von den Beschlüssen .....	351
I. Grundlagen .....	351
1. Begriff und Inhalt des Beschlusses .....	351
2. Zustandekommen und Wirkung des Beschlusses .....	352
3. Beschlussarten .....	354
II. Beschlusskompetenzen .....	355
1. Grundlagen .....	355
2. Gesetzliche Beschlusskompetenzen im Einzelnen .....	356
III. Beschlussmehrheiten .....	362
IV. Beschlussumsetzung .....	363
V. Eintragung von Beschlüssen in das Grundbuch .....	364
VI. Wirkung von Altvereinbarungen und Altbeschlüssen .....	365
VII. Musterbeschlüsse .....	365
H. Bauliche Veränderung in der WEG .....	367
I. Allgemeines .....	367
II. Die Grundstruktur des § 20 WEG .....	368
III. Die bauliche Veränderung im Einzelnen .....	370
1. § 20 Abs. 1 WEG als Zentralnorm .....	370
2. Die Privilegierung nach § 20 Abs. 2 WEG .....	372
3. Sonstiger Anspruch auf Gestattung (§ 20 Abs. 3 WEG) .....	380
4. Grenzen baulicher Veränderungen (§ 20 Abs. 4 WEG) .....	381
IV. Die Kostenfolge für bauliche Veränderungen nach § 21 WEG .....	383
1. Kosten bei einer verlangten baulichen Veränderung (§ 21 Abs. 1 WEG) .....	384
2. Kosten einer baulichen Veränderung der Gemeinschaft (§ 21 Abs. 2 WEG) .....	384
3. Kosten anderer baulicher Veränderungen .....	387
4. Nachträgliche Beteiligung an den Nutzungen (§ 21 Abs. 4 WEG) .....	388
5. Abweichende Kostenverteilung (§ 21 Abs. 5 WEG) .....	389
6. Aufgaben für den Verwalter .....	390
I. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer .....	391
I. Allgemeines .....	391
II. Die neue Struktur des Wohnungseigentumsgesetzes .....	391
III. Pflichten der Wohnungseigentümer .....	392
1. Einhaltung von Gesetzen, Vereinbarungen und Beschlüssen .....	392
2. Finanzierung des gemeinschaftlichen Eigentums .....	395
3. Vertretung der verwalterlosen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	395
4. Quotale Außenhaftung .....	396
IV. Rechte der Wohnungseigentümer .....	396
1. Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung .....	396
2. Informationsrechte .....	398
3. Anspruch auf bauliche Veränderung .....	398
4. Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche .....	398

J. Rechte und Pflichten des Verwaltungsbeirats .....	399
I. Allgemeines .....	399
II. Zusammensetzung und Bestelldauer des Verwaltungsbeirats .....	400
1. Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats .....	400
2. Bestelldauer und Beendigung des Amtes .....	401
III. Aufgaben des Verwaltungsbeirats .....	401
1. Prüfungspflichten des Verwaltungsbeirats .....	401
2. Handlungspflichten des Verwaltungsbeirats .....	402
3. Vertretungsmacht des Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats (§ 9b Abs. 2 WEG) .....	402
IV. Haftung des Verwaltungsbeirats und Beschränkung in § 29 Abs. 3 WEG ....	403
K. Die Wohnungseigentümerversammlung .....	404
I. Teilnahmepflicht an der Wohnungseigentümerversammlung? .....	404
II. Vorbereitung der Wohnungseigentümerversammlung .....	405
1. Organisation der Eigentümerversammlung .....	406
2. Fachliche Planung .....	407
III. Formalien zur Wohnungseigentümerversammlung .....	408
1. Stimmrechte der Wohnungs- und Teileigentümer .....	409
2. Stimmrecht des Verwalters .....	409
3. „Digitale“ Eigentümerversammlung .....	410
4. Wer muss zur Eigentümerversammlung eingeladen werden? .....	411
5. Wer lädt zur Eigentümerversammlung ein? .....	412
6. Einladungsfrist .....	413
7. Form der Einladung .....	415
8. Zeitpunkt der Eigentümerversammlung .....	416
9. Ort der Eigentümerversammlung .....	418
10. Nichtöffentlchkeitsprinzip .....	420
11. Vertretung .....	421
12. Tagesordnung .....	423
13. Beschlussfähigkeit .....	425
14. Abstimmungsmethoden .....	426
15. Formale Mängel in der Eigentümerversammlung .....	426
IV. Nachbereitung der Wohnungseigentümerversammlung .....	427
1. Niederschrift und Beschluss-Sammlung .....	427
2. Erstellung der Niederschrift .....	427
3. Die Beschluss-Sammlung .....	430
4. Checkliste .....	432
V. Besonderheiten im Zusammenhang mit COVID-19 .....	432
1. Sondergesetze .....	432
2. Eigentümerversammlung .....	433
L. Gerichtliche Verfahren in Wohnungseigentumsangelegenheiten .....	433
I. Gerichtliche Zuständigkeiten .....	434
II. Streitigkeiten gemäß § 43 WEG .....	434
1. Streitigkeiten der Eigentümer untereinander (§ 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG) ..	434
2. Streitigkeiten zwischen der Wohnungseigentümergemeinschaft und den Wohnungseigentümern (§ 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG) .....	434
3. Klagen gegen den Verwalter (§ 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG) .....	435
4. Beschlussklagen (§ 43 Abs. 2 Nr. 4 iVm § 44 WEG) .....	435
5. Klagen gegen Mieter .....	435
6. Unterlassungsklagen im Nachbarrecht .....	436
III. Prozessbeteiligte .....	436

# Inhaltsverzeichnis

---

IV. Gerichtsverfahren .....	438
1. Streitigkeiten der Eigentümer untereinander (§ 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG) ..	438
2. Streitigkeiten zwischen der Wohnungseigentümergemeinschaft und den Wohnungseigentümern (§ 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG) .....	439
3. Klagen gegen den Verwalter (§ 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG) .....	439
4. Beschlussklagen (§ 43 Abs. 2 Nr. 4 iVm § 44 WEG) .....	440
5. Duldungsklagen gegenüber Dritten (§ 15 WEG) .....	441
6. Rechtskrafterstreckung .....	444
7. Streitverkündung .....	445
V. Kosten des Rechtsstreits .....	445
1. Verfahrenskosten .....	445
2. Prozesskostenhilfe .....	446
VI. Anfechtungsklage .....	447
 <b>§ 5. Sondereigentumsverwaltung</b>	
A. Einführung .....	450
I. Separater Verwaltervertrag .....	450
II. Unterschiede zwischen WEG- und Mietverwaltung .....	451
1. Vermietung .....	451
2. Betriebskostenabrechnung .....	451
3. Hausordnung .....	452
B. Mietenbuchhaltung .....	452
I. Grundlagen .....	452
II. Die Bilanz .....	452
1. Auflösung der Bilanz in Konten .....	453
2. Grundlagen Buchungssätze .....	454
III. Die Gewinn- und Verlustrechnung .....	455
IV. Sollstellung von Mieten .....	455
V. Umbuchung der Mietenvorauszahlungen am Jahresende .....	456
VI. Erlösschätzungen .....	456
VII. Uneinbringliche Mietforderungen .....	456
VIII. Betriebskostenabrechnung .....	457
IX. Erfassung diverser Betriebskosten .....	457
X. Aktivierung zum Jahresende .....	458
XI. Abrechnung der Betriebskosten .....	458
C. Mahnwesen und ggf. gerichtliche Geltendmachung offener Forderungen .....	459
I. Das außergerichtliche Mahnverfahren .....	460
II. Das gerichtliche Mahnverfahren .....	462
D. Erstellung der Betriebskostenabrechnung .....	462
I. Die Betriebskosten und deren Vereinbarung .....	463
II. Die Betriebskostenarten .....	464
III. Der Verteilerschlüssel .....	466
IV. Formalien der Betriebskostenabrechnung .....	467
1. Ausschlussfrist der Betriebskostenabrechnung .....	467
2. Inhaltliche Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung .....	469
E. Beauftragung, Überwachung und Prüfung von Reparaturen innerhalb der Wohnung .....	471
F. Abschluss von Mietverträgen .....	475
I. Ist eine vorherige gemeinsame Wohnungsbesichtigung sinnvoll? .....	475
II. Sind Selbstauskünfte noch erlaubt? .....	476

III. Welches Vertragsformular ist das beste? .....	477
IV. Wen trage ich als Vermieter ein? .....	478
V. Wen trage ich als Mieter ein? .....	478
VI. Gebe ich die Wohnungsgröße an? .....	479
VII. Welche Miete und Kaution lege ich fest? .....	479
VIII. Kann ich Tierhaltung verbieten? .....	480
IX. Was ist bei der Kleinreparaturklausel zu beachten? .....	482
X. Gehört zur Wohnung ein Stellplatz (Garage)? .....	483
XI. Hausordnung .....	484
G. Entgegennahme von Kündigungen .....	484
I. Einhaltung der Form überprüfen .....	484
II. Kündigungsfrist und Kündigungsgrund prüfen .....	485
III. Die Kündigungsbestätigung .....	485
IV. § 545 BGB .....	486
V. Besichtigung der Wohnung mit Mietinteressenten .....	487
VI. Die Kaution .....	487
H. Übergabe/Übernahme der Wohnung bei Mieterwechseln .....	488
I. Übergabe der Wohnung bei Einzug .....	488
II. Übernahme der Wohnung bei Auszug .....	489
1. Mängel erkennen .....	490
2. Mängel eintragen .....	491
III. Schöönheitsreparaturen .....	492
1. Inhalt und Umfang .....	492
2. Wer muss Schöönheitsreparaturen eigentlich durchführen? .....	492
3. Und wie ist das bei Schäden? .....	497
4. Fristsetzung nicht vergessen! .....	498
5. Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 8.7.2020 .....	498
6. Welchen Zustand müssen Vermieter bei Vertragsende akzeptieren? .....	500
7. Können Vermieter die gesetzliche Renovierungspflicht nach § 535 BGB verhindern? .....	501
8. Bereicherungsanspruch des Mieters .....	501
IV. Bauliche Veränderungen des Mieters .....	502
V. Übernahme vom Vormieter .....	504
I. Kündigung gegenüber Miatern .....	504
I. Kündigung aufgrund Zahlungsverzugs .....	504
1. Fall 1: § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 Buchst. b und Buchst. a Alt. 1 BGB .....	505
2. Fall 2: § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 Buchst. a Alt. 2 BGB .....	505
3. Übungsfälle zu Fall 1 und Fall 2 .....	505
4. Wichtig zu wissen: Was bewirkt die sog. Schonfristzahlung? .....	510
5. Sonderfall COVID-19 .....	513
6. Ratenzahlungsvereinbarungen .....	513
II. Kündigung aufgrund verspäteter Mietzahlung .....	514
III. Kündigung bei Nichtzahlung von Betriebskostennachzahlungen .....	515
IV. Kündigung aufgrund mietwidrigen Verhaltens .....	517
V. Kündigung beim verstorbenen Mieter .....	520
VI. Kündigung gemäß §§ 543, 569 Abs. 2a BGB .....	521
VII. Kündigung gemäß § 573a BGB .....	521
VIII. Zugang von Kündigungen und Abmahnungen .....	521
J. Verwaltung der Kaution .....	524
K. Führung des kompletten Schriftverkehrs mit dem Mieter .....	526

## Inhaltsverzeichnis

---

L. Entgegennahme und Bearbeitung von Anfragen der Mieter zur vermieteten Wohnung .....	528
<b>§ 6. Technische Wohnungseigentumsverwaltung</b>	
A. Grundlagen und Beteiligte .....	534
B. Baustoffe und Baustofftechnologie .....	534
I. Grundlagen .....	534
II. Vorschriften .....	535
III. Eigenschaften von Baustoffen .....	535
IV. Masse, Dichte, Rohdichte, Schüttdichte, Porosität .....	535
V. Verhalten von Baustoffen gegenüber Wasser .....	536
1. Diffusion .....	537
2. Dauerhafter Leerstand .....	537
3. Unzureichende Beheizung .....	537
VI. Schadstoffbelastete Baustoffe .....	538
1. Asbest .....	538
2. PCB .....	538
3. PAK .....	538
4. Blei in Trinkwasserleitungen .....	539
C. Haustechnik .....	539
I. Heizung .....	540
II. Sanitär .....	542
III. Elektrik .....	545
IV. Lüftung .....	546
V. Brandschutz und Schallschutz .....	549
1. Brandschutz .....	549
2. Rauchwarnmelder .....	551
3. Schallschutz .....	552
D. Erkennen von Mängeln .....	552
I. Risse in der Baukonstruktion .....	553
II. Dach und Fassade .....	554
III. Wärmebrücken .....	555
IV. Balkonentwässerung .....	556
V. Fenster .....	556
VI. Fassaden .....	557
1. Wärmedämmverbundsysteme: Schäden durch Wildvögel .....	559
2. Wärmedämmverbundsysteme: Veralgungen .....	559
VII. Innenräume .....	559
1. Dämmung der Wände .....	559
2. Ausbau von Räumen .....	560
3. Trittschall .....	561
4. Bodenfliesen .....	561
VIII. Installationen .....	562
IX. Außenanlagen .....	563
E. Verkehrssicherungspflichten .....	564
F. Instandhaltung- und Instandsetzung von der Planung bis zur Abnahme .....	567
G. Energetische Gebäudesanierung und Modernisierung von der Planung bis zur Abnahme .....	569

## Inhaltsverzeichnis

---

H. Altersgerechte und barrierefreie Umbauten .....	573
I. Außenbereich .....	573
II. Treppenhäuser .....	574
III. Aufzug .....	574
IV. Badumbau .....	575
I. Fördermitteleinsatz und Beantragung von Fördermitteln .....	576
I. Die KfW-Förderung .....	576
II. BAFA .....	580
J. Objektbegehungen und Dokumentation .....	580

### Anhang

WEG (Gesetzestext) .....	583
ZertVerwV (Verordnungstext) .....	599
Stichwortverzeichnis .....	603

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG