

Inhaltsverzeichnis

Grußwort	7
Grußwort	9
Vorwort	11
Abkürzungsverzeichnis	21
1 Das neue WEG ist da	23
2 Die WEG-Verwaltung in ihrer geschichtlichen Entwicklung	25
2.1 Bauen, Wohnen und Eigentum in der Geschichte	25
2.2 Der deutsche Wohnungsmarkt	28
2.2.1 Bedarf aufgrund des sozialen und demografischen Wandels	28
2.2.2 Auswirkungen auf den Markt für Eigentumswohnungen	30
2.3 Stellung der WEG-Verwaltung in der heutigen Immobilienwirtschaft	32
2.3.1 Die wirtschaftliche Bedeutung der Immobilienverwaltung	33
2.3.2 Beschäftigung in der Immobilienverwaltung	34
2.3.3 Berufsausbildung und Leistungsstandards	35
2.4 Das Verbandswesen und seine Aufgaben	37
2.5 Internetverweise	41
3 Einführung in die Verwaltungsgrundlagen	43
3.1 Die Verwalterpyramide	43
3.2 Was bedeutet »Verwaltung von Wohnungseigentum«?	43
3.3 Aufgabenbereiche der WEG-Verwaltung	44
3.4 Gesetzliche und vertragliche Aufgaben	48
3.5 Kaufmännische Anforderungen	50
3.6 Umweltbewusstsein in der WEG-Verwaltung	52
3.7 Hilfe durch EDV	52
3.8 Strategie und Psychologie im Verwaltungsberuf	52
3.9 Bautechnik, Sanierung und Reparatur	53
3.10 Instandhaltung	54
3.11 Haftung und Versicherungen	54
3.12 Digitale Medien, Glasfaser, 5G	55

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	57
4.1.2	Die WEG als (teil-)rechtsfähiger 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	62
4.3.3	Annex: die Abgeschlossenheitsbescheinigung	63
4.4	Erscheinungsform des Wohnungseigentums	63
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	67
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
4.6.6	Modernisierungsmaßnahmen	78
4.6.7	Annex: der Verwalter als Wächter der Hausordnung	81
4.7	Lasten- und Kostentragungspflichten	82
4.7.1	Haus- oder Wohngeld	83
4.7.2	Verteilungsschlüssel	83
4.7.3	Fälligkeit des Wohngeldes/Wirtschaftsplan	86
4.7.4	Probleme bei unterjähriger Veräußerung und Jahresabrechnung	87
4.7.5	Der Vermögensbericht	89
4.7.6	Bildung der Erhaltungsrücklage	91
4.7.7	Sonderumlage	92
4.8	Verwaltung des Eigentums	92
4.8.1	Verwaltung durch die Wohnungseigentümer selbst	92
4.8.2	Verwaltung durch den bestellten Verwalter	93

4.9	Eigentümerversammlung	96
4.9.1	Ordnungsgemäße Einberufung – Form, Inhalt und Fristen	97
4.9.2	Durchführung der Versammlung/Versammlungsleitung	98
4.9.3	Beschlussfassung und Beschlusszuständigkeit der Gemeinschaft	99
4.9.4	Ergebnis der Versammlung – Versammlungsprotokoll	101
4.10	Verwaltungsbeirat – Aufgaben und Befugnisse	103
4.11	Verfahrensfragen	104
4.11.1	Allgemeines	104
4.11.2	Die Verwalterstellung im gerichtlichen Verfahren	104
4.11.3	Beschlussanfechtung	105
5	Der WEG-Verwalter als Kaufmann	107
5.1	Betriebswirtschaftliche Grundlagen	107
5.1.1	Die Organisation des Verwaltungsbetriebs	107
5.1.2	Kalkulation des Verwaltungsbetriebs	109
5.1.3	Kalkulation der einzelnen WEG	112
5.1.4	Die Organisation der Ablage	119
5.2	Das Treuhandrechnungswesen des WEG-Verwalters	123
5.2.1	Die laufende Treuhandbuchhaltung	123
5.3	Die Jahresendabrechnung	142
5.3.1	Vorbereitung	142
5.3.2	Inhalt	147
5.3.3	Formvorschriften	147
5.3.4	Gliederung der Gesamtausgaben	148
5.3.5	Die einzelnen Positionen der Jahresabrechnung	149
5.3.6	Die Vermögensübersicht	150
5.3.7	Exkurs: Warum steht die Erhaltungsrücklage auf der Seite der Verbindlichkeiten?	150
5.4	Prüfung der Jahresabrechnung durch den Verwaltungsbeirat	151
5.4.1	Prüfungsunterlagen für den Verwaltungsbeirat	152
5.4.2	Belegprüfung beim Verwalter	154
5.4.3	Prüfungsgespräch und Abschluss	155
5.4.4	Prüfungsbestätigung – Musterformular	156
5.5	Die Jahreseinzelnabrechnung	157
5.5.1	Die Verteilung der Kosten in der Einzelabrechnung	157
5.5.2	Die Jahreseinzelnabrechnung bei Eigentümerwechsel	158
5.6	Der Wirtschaftsplan	160
5.6.1	Verpflichtung zur Aufstellung eines Wirtschaftsplans	160
5.6.2	Inhalt des Wirtschaftsplans	161
5.6.3	Beschlussfassung, Rechtswirksamkeit und Zahlungspflicht	162
5.6.4	Zeitpunkt der Aufstellung	162

5.7	Die Personalbuchhaltung der WEG	163
5.8	Das Mahnwesen der WEG	164
5.8.1	Die Organisation des Mahnwesens	165
5.8.2	Beitreibung, Mahnverfahren und Zwangsvollstreckung in der Praxis	165
5.8.3	Entziehung	168
6	Die haushaltsnahen Dienstleistungen (§ 35a EStG) als Problemfeld	169
7	Vom Mietshaus zur Eigentümergemeinschaft	185
7.1	Welche Schritte muss der Teilende durchführen, bevor die erste Wohnung verkauft werden kann?	185
7.1.1	Beispiel aus der Praxis: Übergang vom Mietshaus zur Eigentümergemeinschaft	186
7.1.2	Anforderungen an den Verwalter	190
7.2	Trennung von Miet- und WEG-Verwaltung	191
7.2.1	Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und notarielle Urkunden	192
7.2.2	Schaffen der neuen Grundbuchblätter	196
7.2.3	Einreichen der Pläne beim zuständigen Bauordnungsamt und deren Genehmigung in baurechtlicher Hinsicht	196
7.2.4	Erstellen von Verkaufsunterlagen und Verkauf	197
7.2.5	Die erste Eigentümerversammlung	197
7.2.6	Entwicklung der Organe der neu geschaffenen WEG	197
8	Der WEG-Verwalter als Energiemanager	201
8.1	Energieeinsparverordnung (EnEV) und Energieausweis	201
8.2	Welche Arten des Energieausweises gibt es?	201
8.3	Wo sind die Ausweise erhältlich?	204
8.4	Welche rechtlichen Auswirkungen hat der Energieausweis?	204
8.5	Welche Chancen ergeben sich für den Verwalter?	204
9	Den gebündelten Willen der Eigentümergemeinschaften organisieren	207
9.1	Das WEG-Organigramm	207
9.2	Die Eigentümerversammlung	208
9.2.1	Vorbereitung einer Eigentümerversammlung	208
9.2.2	Durchführung der Eigentümerversammlung	214
9.2.3	Nachbereitung	235
9.3	Der Verwaltungsbeirat	236
9.4	Hausmeister und Reinigungskräfte	238
9.4.1	Suche von geeigneten Hausmeisterkräften	241
9.4.2	Vertrag mit Hausmeister und Reinigungspersonal	241

9.4.3	Fortbildung der Hausmeister	254
9.4.4	Das hausmeisterliche Umfeld/Hilfsmittel	254
9.4.5	Einweisung von Hausmeister und Reinigungskräften	254
9.4.6	Die Kündigung	254
9.5	Die Hausordnung	255
9.6	Die Bedeutung des »VIP«	257
9.7	Der soziale Rahmen	257
9.7.1	Sommerfest der Bewohnergemeinschaft	257
9.7.2	Soziale Fürsorge	258
9.8	Anhang: Organisations- und Formulierungshilfen	258
10	Das muss der Verwalter über Bautechnik wissen	263
10.1	Die technische Übernahme einer »neuen« Gemeinschaft	263
10.1.1	Soll-Ist-Vergleich	263
10.1.2	Langfristige Planungsunterlagen	265
10.1.3	Exkurs: Der Unterschied zwischen Ausschreibung und Handwerkerangebot in technischer und rechtlicher Hinsicht	265
10.2	Basis und Grenzen der Verpflichtung des WEG-Verwalters in bautechnischer Hinsicht	266
10.2.1	Planung	268
10.2.2	Vorbereitung	269
10.2.3	Die zur Durchführung erforderlichen Beschlüsse	270
10.2.4	Ausführung	271
10.3	Die technischen Gewerke und was der Verwalter darüber wissen sollte	272
10.3.1	Dach	272
10.3.2	Fassade	275
10.3.3	Fenster	278
10.3.4	Heizung	280
10.3.5	Beton am Bau	282
10.3.6	Balkone, Terrassen, Loggien	284
10.3.7	Die Installation	289
10.3.8	Antennen und Kabelanschluss	289
10.3.9	Klingel- und Sprechanlagen	290
10.3.10	Tiefgarage	290
10.3.11	Aufzüge	291
10.3.12	Der Garten und die Außenanlagen	295
10.3.13	Besondere Gewerke	295
10.3.14	Bauphysik	296
10.3.15	Fassadenbegrünung	300
10.3.16	Zusammenfassung	301
10.4	Fachbegriffe der Bautechnik	301

11	Der WEG-Verwalter und die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	303
11.1	Einführung	303
11.2	Definitionen und Begriffe	303
11.2.1	Begriffe der Instandhaltung: Inspektion, Wartung und Instandsetzung	303
11.2.2	Rückstellung und Rücklage	305
11.3	Ziele und Aufgaben der Instandhaltung	306
11.4	Problemfelder der Gebäudeinstandhaltung	308
11.5	Rechtliche Rahmenbedingungen der Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	309
11.6	Technische und ökonomische Rahmenbedingungen der Instandhaltung	310
11.6.1	Lebensdauer von Gebäudeelementen	310
11.6.2	Einflussfaktoren auf die Lebensdauer von Gebäudeelementen	312
11.6.3	Strategien der Gebäudeinstandhaltung	316
11.6.4	Planung der Gebäudeinstandhaltung	318
11.6.5	Die Bildung einer Rückstellung zur Finanzierung der Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	331
12	Diese Versicherungen sollte der Verwalter kennen	343
12.1	Einleitung	343
12.2	Komplexität der Versicherungsbereiche	344
12.2.1	Beispiele für vernetzte Verantwortlichkeiten bei Schadensfällen	345
12.2.2	Überblick über Versicherungen	354
12.3	Abschluss und Kündigung eines Versicherungsvertrags – Aufgaben des Verwalters	355
12.3.1	Abschluss von Versicherungsverträgen	356
12.3.2	Kündigung von Versicherungsverträgen	358
12.4	Der Versicherungsfall	363
12.4.1	Leistungspflicht des Versicherers und Pflichten des Versicherungsnehmers	363
12.4.2	Versicherungsleistungen	364
12.5	Sachversicherungen	366
12.5.1	Gebäudeversicherung	366
12.5.2	Mietausfallversicherung	370
12.5.3	Glasversicherung	384
12.5.4	Sonstiges	384
12.5.5	Vertragssanierung	385
12.5.6	Technische Versicherung	385

12.6	Haftpflichtversicherungen	393
12.6.1	Rechtliche Grundlagen	393
12.6.2	Funktion der Haftpflichtversicherung	397
12.6.3	Versicherte Schäden	398
12.6.4	Haus-und-Grundbesitzerhaftpflichtversicherung	399
12.6.5	Gewässerschadenhaftpflichtversicherung	402
12.6.6	Haftpflichtversicherungen für den WEG-Verwalter	405
12.6.7	Abwicklung des Versicherungsfalls in der Haftpflichtversicherung	409
12.7	Informationsquellen	411
13	Der Verwalter und die Rahmenbedingungen der Digitalisierung	413
13.1	Medienversorgung – neue Herausforderungen für Eigentümer und Verwalter	413
13.2	Immer noch die Nummer 1: Fernsehversorgung	414
13.3	Internet und Hausverteilanlagen	416
13.4	5G, LoRaWAN, NB-IoT	418
13.5	Das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG)	420
13.6	Die Zukunft heißt Glasfaser	422
	Stichwortverzeichnis	423
	Die Autoren	435