

■ Löffler · Woldenga · Tank (Hrsg.)

Praxishandbuch Moderne Wohnungs- eigentumsverwaltung

Recht · Wirtschaft · Technik

© mit CD-ROM

2. aktualisierte Auflage



Bundesanzeiger
Verlag

Lese- probe

Vorwort

Seit der im Jahre 2007 erschienenen 1. Auflage ist inzwischen einige Zeit vergangen. Verwaltungen, Gerichte und Anwälte haben gelernt, mit der zum 1. Juli 2007 in Kraft getretenen Reform des WEG mehr oder weniger gut umzugehen. Einige Punkte sind nach wie vor unklar, neue Unklarheiten sind aufgrund handwerklicher Fehler des Gesetzgebers neu entstanden. Dies macht die Neuauflage unseres Werkes notwendig.

Die vorliegende 2. Auflage hat die vorhandene Rechtsprechung und Literatur ausgewertet und ihre Auswirkungen auf die Praxis beleuchtet. Nach wie vor haben wir großen Wert auf die Verständlichkeit gelegt und – wie es sich für ein Praxishandbuch gehört – die Ausführungen mit Beispielen, Tipps und Checklisten zur sofortigen Umsetzung in die Praxis versehen.

Das Kapitel 1 wurde völlig neu bearbeitet. Neu hinzugekommen sind die Kapitel 5 bis 9, deren Inhalte nur zum Teil bereits in der 1. Auflage enthalten waren. Neu sind der Schwerpunkt Instandhaltung und Instandsetzung, die energetische Sanierung sowie die psychologischen Aspekte der Verwaltungstätigkeit.

Bewährt und daher auch in dieser Auflage enthalten ist eine CD-ROM mit Mustertexten.

Allen Leserinnen und Lesern wünschen wir viel Erfolg und Freude bei der Anwendung dieses Werkes. Bei Anregungen oder Kritik schreiben Sie uns bitte unter drloeffler@web.de oder info@tcc-woldenga.de oder tank@bethgeundpartner.de.

Hannover, im Juni 2011

Die Herausgeber

Dr. Matthias Löffler

Thorsten Woldenga

Susanne Tank

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Literaturverzeichnis	XXXIII
Abkürzungsverzeichnis	XXXV
Bearbeiterverzeichnis	XLI
Kapitel 1 Von der Wiege bis zur Bahre	1
A. Entstehung und Entwicklung des WEG	1
B. Begriffe	2
I. Wohnungs- und Teileigentum	2
1. Wohnungseigentum	2
2. Teileigentum	3
II. Sonder- und Gemeinschaftseigentum	4
1. Sondereigentum	4
a) Inhalt des Sondereigentums	4
b) Gegenstände des Sondereigentums	5
c) Sonderfall: PKW-Stellplätze	7
2. Gemeinschaftseigentum	7
a) Inhalt des Gemeinschaftseigentums	7
b) Gegenstand des Gemeinschaftseigentums	8
c) Sonderfall: Sondernutzungsrecht	9
aa) Begriff	9
bb) Einräumung	9
cc) Umfang	10
dd) Kosten	12
ee) Übertragung und Belastung	12
ff) Aufhebung	12
gg) Zustimmung dinglich Berechtigter	13
III. Abgeschlossenheit und Abgeschlossenheitsbescheinigung	14
1. Abgeschlossenheit	14
2. Abgeschlossenheitsbescheinigung	15
IV. Aufteilungsplan	16
V. Teilungserklärung/Teilungsvertrag	18
VI. Gemeinschaftsordnung	19
C. Begründung von Wohnungseigentum	20
I. Grundsätzliches	20
1. Grundstück	21
2. Bemessung der Miteigentumsanteile	22
3. Verbindung von Miteigentumsanteil mit Sondereigentum	24
4. Zustimmung dinglich Berechtigter	25
5. Genehmigungen	26

a) Privatrechtliche Genehmigungen	26
b) Öffentlich-rechtliche Genehmigungen	26
6. Grundbucheintragung	27
a) Eintragungsvoraussetzungen	27
b) Inhalt der Eintragung	28
c) Prüfung durch das Grundbuchamt	29
II. Begründung durch Teilungsvertrag	31
1. Bruchteilseigentum	31
2. Teilungsvertrag	31
3. Eintragung in das Grundbuch	32
4. Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft	32
III. Begründung durch einseitige Teilungserklärung	33
1. Teilungserklärung	33
2. Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft	34
3. Werdende Wohnungseigentümergeinschaft	34
4. Sonderfall: Abschnittweise Begründung	34
a) Überdimensionaler Miteigentumsanteil	35
b) Große Aufteilung	36
c) Kleine Aufteilung	36
IV. Gründungsmängel	37
1. Isolierter Miteigentumsanteil	37
2. Abweichungen zwischen Aufteilungsplan und Gebäude	39
D. Änderungen	40
I. Veräußerung	40
II. Unterteilung	43
1. Unterteilung an sich	43
2. Auswirkung der Unterteilung auf das Stimmrecht	44
III. Vereinigung	46
1. Vereinigung mehrerer Wohnungseigentumseinheiten eines Wohnungseigentümers	46
2. Auswirkungen der Verteilung auf das Stimmrecht	48
3. Vereinigung mit Räumen verschiedener Wohnungseigentümer/ Tausch	48
IV. Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum und umgekehrt	49
V. Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt	50
E. Ende der Wohnungseigentümergeinschaft	52
I. Keine einseitige Auflösung oder Verzicht	52
II. Auflösung durch Vertrag	53
III. Auflösung bei Zerstörung	53
IV. Vereinigung aller Wohnungseigentumsrechte	55
V. Zustimmung dinglich Berechtigter	55
Kapitel 2 Verwaltung	57
A. Grundverständnis der Verwaltung	57

I.	Dienstleistungen erbringen, Kompetenzen einhalten	57
II.	Der Eigentümer bleibt Eigentümer	58
III.	Klare Regelungen dienen beiden Seiten	59
IV.	Definition der Verwaltung	59
V.	Gegenstand der Verwaltung	61
B.	Möglichkeit der Verwalterbestellung	62
C.	Geeignete Personen und Gesellschaften sowie Rechtsnachfolge	63
I.	Geeignete Personen und Gesellschaften	63
II.	Rechtsnachfolge	64
D.	Die Verwaltung in doppelter Funktion für die Gemeinschaft und für die Eigentümer	64
E.	Bestellung, Vertrag, Abberufung und Kündigung	66
I.	Bestellung	66
1.	Grundsatz	66
2.	Bestellungszeitpunkt	67
3.	Bestellungsbeschluss	67
4.	Erstbestellung der Verwaltung	68
5.	Anfechtung	69
II.	Vertrag	70
1.	Grundsatz	70
2.	Zustandekommen des Vertrages	70
3.	Parteien des Verwaltervertrages	72
a)	Grundsatz	72
b)	Vertragsschluss durch teilenden Alleineigentümer und Übergang auf Gemeinschaft	73
c)	Wohnungseigentümerwechsel	74
4.	Stellvertretung bei Vertragsschluss	74
a)	Allgemein	74
b)	Stellvertretung durch den Beirat oder andere Dritte	74
c)	Stellvertretung durch die Verwaltung	75
5.	Laufzeit des Vertrages	75
III.	Abberufung	75
1.	Grundsatz	75
2.	Abberufung aus wichtigem Grund	77
IV.	Amtsniederlegung durch die Verwaltung	78
V.	Kündigung des Verwaltervertrages	78
F.	Übernahme der Verwaltung	79
I.	Vorbereitende Tätigkeiten	79
II.	Aufnahme der Verwaltung	80
III.	Prüfung der übergebenen Unterlagen	81
1.	Zu übergebende Unterlagen	81
2.	Probleme bei der Übergabe der Unterlagen von der Vorverwaltung ...	82
3.	Prüfung der von der Vorverwaltung übergebenen Unterlagen und Mitteilung des Prüfungsergebnisses an die Gemeinschaft	83

a)	Rechnungslegung	83
b)	Herausgabe von Unterlagen	84
c)	Guthaben	84
d)	Wohngeldrückstände	84
G.	Aufgaben und Befugnisse	84
I.	Vertretung der Wohnungseigentümer und der Wohnungseigentümer- gemeinschaft	84
II.	Aufgaben und Befugnisse nach § 27 Abs. 1 WEG	86
1.	Durchführung von Beschlüssen und der Hausordnung (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG)	86
a)	Durchführung von Beschlüssen	86
b)	Durchführung der Hausordnung	87
2.	Maßnahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandset- zung (§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG)	88
a)	Begriffe und Aufgabenverteilung zwischen Wohnungseigentü- mern und Verwaltung	88
b)	Erweiterungen der Kompetenzen der Verwaltung	90
c)	Kompetenzüberschreitungen durch die Verwaltung	91
d)	Vorgehen der Verwaltung	91
3.	Dringende Fälle (§ 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG)	92
4.	Gemeinschaftliche Gelder (§ 27 Abs. 1 Nr. 4 bis 6 WEG)	93
a)	Hausgeld – Anforderung, Vereinnahmung, Abführung	93
b)	Zahlungen und Leistungen der laufenden Verwaltung	95
c)	Verwaltung der Gelder	99
5.	Unterrichtung über Rechtsstreitigkeiten (§ 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG)	101
6.	Abgabe von Erklärungen zur Herstellung einer Fernsprecheinrichtung, einer Rundfunkanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses (§ 27 Abs. 1 Nr. 8 WEG)	101
III.	Aufgaben und Befugnisse gem. § 27 Abs. 2 WEG	102
1.	Entgegennahme von an alle Wohnungseigentümer gerichteten Wil- lenserklärungen und Zustellungen (§ 27 Abs. 2 Nr. 1 WEG)	102
a)	Grundsatz	102
b)	Entgegennahme von Willenserklärungen	102
c)	Entgegennahme von Zustellungen	103
d)	Interessenkollision	104
2.	Fristwahrung und Abwendung drohender Rechtsnachteile durch die Verwaltung, insbesondere Rechtsstreitführung (§ 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG)	105
a)	Grundsatz	105
b)	Insbesondere Führung eines Rechtsstreits	105
3.	Beschlussvorbehalt der Wohnungseigentümer (§ 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG)	106
4.	Rechtsanwaltsbeauftragung und Vergütungsabsprache gem. § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG	106

IV.	Aufgaben und Befugnisse der Verwaltung gem. § 27 Abs. 3 WEG	108
1.	Willenserklärungen und Zustellungen gem. § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 WEG	108
2.	Fristen und drohende Rechtsnachteile gem. § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WEG	108
3.	Instandhaltung und Instandsetzung gem. § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 WEG	109
4.	Vertretungsmacht für bestimmte Einzelfälle (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 WEG)	109
5.	Recht auf Kontenführung (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 WEG)	109
6.	Gebührenvereinbarung mit einem Rechtsanwalt (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 WEG)	110
7.	Beschlussvorbehalt der Wohnungseigentümer (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG)	110
8.	Vertretungersatz (§ 27 Abs. 3 Satz 2 und 3 WEG)	110
V.	Unabdingbarkeit des § 27 Abs. 1 bis 3 WEG (§ 27 Abs. 4 WEG)	111
1.	Beschränkungen	111
2.	Erweiterungen	111
VI.	Umgang mit eingenommenen Geldern (§ 27 Abs. 5 WEG)	112
VII.	Erteilung einer Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde (§ 27 Abs. 6 WEG)	112
H.	Vertragsabschlüsse durch die Verwaltung	114
I.	Gesetzliche Vertretungsmacht	114
1.	Wahrung von Fristen und Abwendung von Rechtsnachteilen	115
2.	Laufende Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung und dringende Erhaltungsmaßnahmen	116
3.	Kontoführung	117
II.	Vollmacht durch Beschluss	117
III.	Vollmacht durch den Verwaltervertrag	118
I.	Hausordnung	119
I.	Überblick	119
1.	Zweck der Hausordnung	119
2.	Begriffsbestimmung	119
II.	Entstehung der Hausordnung	120
1.	Gesetzliche Grundlagen	120
2.	Aufstellung der Hausordnung durch Vereinbarung	121
3.	Aufstellung der Hausordnung durch Beschluss	122
4.	Aufstellung der Hausordnung durch die Verwaltung	123
5.	Aufstellung der Hausordnung durch das Gericht	123
III.	Inhalt der Hausordnung	124
1.	Übersicht	124
2.	Typische Regelungsinhalte	125
3.	Schranken einer Hausordnung	126
4.	Rechtsprechungsübersicht zu problematischen Regelungsfragen	126

IV.	Änderung der Hausordnung	130
1.	Änderung vereinbarter Hausordnungen	130
2.	Änderung beschlossener Hausordnungen	132
3.	Grenzen der Änderungsmöglichkeiten	132
V.	Durchsetzung der Hausordnung	132
1.	Durch die Verwaltung	132
2.	Durch die Wohnungseigentümer	134
3.	Durch den Verband	135
4.	Durch den beeinträchtigten Miteigentümer	135
VI.	Wirkung der Hausordnung	135
1.	Geltung der Hausordnung	135
2.	Verstöße gegen die Hausordnung durch den Mieter	139
J.	Haftung der Verwaltung	140
I.	Grundsatz	140
II.	Pflichtwidriges Handeln	141
III.	Umfang der Haftung	141
IV.	Haftungsfälle alphabetisch	142
V.	Sonderfall Prozesskostentragung durch die Verwaltung gem. § 49 Abs. 2 WEG	145
VI.	Haftungsbeschränkung	146
K.	Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft für Schäden im Sonderei- gentum	147
I.	Problem	147
II.	Schäden durch Baumängel	147
III.	Schäden durch die Benutzung des Sondereigentums	150
L.	Versicherungsschäden und Regulierungspflicht	151
I.	Überblick	151
II.	Schadensentstehung	152
III.	Folgeschäden	156
IV.	Schadensabwicklung	157
1.	Grundlagen	157
2.	Schadensmeldung	158
3.	Schadensminderung	158
4.	Schadensbeseitigung	159
a)	Möglichkeit 1 – Schadensursache im Gemeinschaftseigentum	160
b)	Möglichkeit 2 – Schadensursache im Sondereigentum	161
c)	Möglichkeit 3 – Kein erstattungspflichtiger Gebäudeversiche- rungsschaden	161
V.	Nachschadensphase	163
M.	Der Verwaltungsbeirat	164
I.	Funktion	164
II.	Bestellung	165
1.	Wahl	165
2.	Zusammensetzung	166

3. Beendigung	166
III. Aufgaben	167
1. Ladungsrecht	167
2. Protokollunterzeichnung	167
3. Prüfungspflicht	167
4. Schlichtungsfunktion	168
5. Übertragene Aufgaben	168
a) Gemeinschaftsordnung	168
b) Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung	168
c) Verwaltervertrag	169
IV. Aufwendungsersatz	169
V. Haftung	170
1. Entlastung	170
2. Versicherungsschutz	170
N. Mietrecht im Wohnungseigentum	171
I. Mietverhältnisse	171
1. Vermietetes Gemeinschaftseigentum	171
2. Vermietetes Sondereigentum	172
II. Verhältnis zwischen Miet- und Wohnungseigentumsrecht	173
1. Umfang des Nutzungsrechts des Mieters und des Wohnungseigen- tümers	173
a) Umfang des Nutzungsrechts des Mieters nach dem Mietvertrag ...	173
b) Nutzungsbeschränkungen in der Eigentümergemeinschaft	174
aa) Allgemein	174
bb) Sonderproblem Hausordnung	175
cc) Verstöße gegen die Hausordnung durch den Mieter	178
2. Wirkung von Beschlüssen	179
3. Betriebskostenabrechnungen	179
4. Störungen	181
a) Vorgehen der Eigentümer/Gemeinschaft	181
b) Sonderproblem Versorgungssperre	181
Kapitel 3 Wohnungseigentümerversammlung	183
A. Grundlagen	183
B. Vorbereitung	183
I. Grundsatz	183
II. Schriftlicher Umlaufbeschluss	184
III. Durchführung	185
IV. Einberufung	187
V. Ladung und Frist	190
1. (Ein-)Ladung	191
2. Form	192
a) Voraussetzungen	192
b) Besonderheit: Eventualeinberufung/Wiederholungsversammlung ..	193
3. Ort	194

4. Termin/Uhrzeit	196
a) Termin	196
b) Uhrzeit	197
5. Tagesordnung	198
a) Voraussetzungen	198
b) Besonderheit: Wiederholungsversammlung	199
c) Anträge von Wohnungseigentümern	199
d) Mitwirkung des Verwaltungsbeirates	200
e) Anlagen	201
aa) Grundsatz	201
bb) Vollmachtsvordruck	202
cc) Versammlungsunterlagen	203
dd) Zeichnungen/Muster	203
6. Einzuladende	204
a) Grundsatz	204
b) Ladungskreis	204
c) Stimmrechtsausschluss	205
d) Zugangserfordernis	206
7. Ladungsmangel	206
C. Durchführung	207
I. Vorbereitung	207
II. Eröffnung	211
1. Vorsitz	211
2. Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit	212
3. Besonderheit: Wiederholungsversammlung	214
III. Durchführung der Versammlung	214
1. Grundsatz	214
2. Abhandlung der Tagesordnung	214
a) Geschäftsordnungsantrag	214
b) Aussprache/Diskussion	215
c) (Vortrags-)Technik	216
d) Appell	216
e) Beschlussfassung	217
f) Stimmrecht	218
g) Stimmabgabe	220
h) Auszählung	221
i) Verkündung	222
D. Nachbereitung	225
I. Grundsatz	225
II. Protokoll	225
1. Inhalt	225
2. Form	226
3. Unterschrift(en)	227
4. Frist	228

5. Versand	228
III. Beschluss-Sammlung	229
1. Grundsatz	229
2. Führung der Beschluss-Sammlung	229
3. Inhalt	230
a) Eintragungen	230
b) Vermerke	232
c) Löschungen	233
d) Fristen	233
4. Form	235
5. Einsichtsrecht	236
Kapitel 4 Abrechnungswesen	239
A. Der Wirtschaftsplan	239
I. Die Grundlagen	239
1. Das Gesetz	239
2. Die Gemeinschaftsordnung	240
3. Beschlüsse	243
a) Grundsatz	243
b) Beschluss gem. § 16 Abs. 3 WEG	245
c) Beschluss gem. § 16 Abs. 4 WEG	249
d) Beschluss gem. § 21 Abs. 7 WEG	252
4. Gerichtsentscheidungen	253
5. Langjährige Übung	254
II. Gesamtwirtschaftsplan	255
1. Form und Inhalt	255
2. Geltungszeitraum	258
3. Vorlagezeitraum	258
4. Kostenkalkulation – Ermessensspielraum und Grenzen	260
5. Budgetreserve	264
6. Liquiditätsengpässe	265
7. Darlehensaufnahme	267
8. Prüfungsvermerk des Verwaltungsbeirates	268
III. Einzelwirtschaftspläne	270
1. Kostenverteilungsschlüssel	270
2. Änderung der Hausgeldvorauszahlungen	271
3. Kalkulation verbrauchabhängiger Kosten	274
IV. Wirksamwerden	276
1. Gesetzliche Regelung: Beschluss	276
2. Abweichende Regelung: Gemeinschaftsordnung	277
3. Abweichende Regelung: Gerichtsentscheidung	277
4. Fortgeltung	277
5. Anfechtung	278
V. Hausgeldvorauszahlungen	280
1. Fälligkeit	280

a) Gesetzliche Regelung	280
b) Abweichende Regelung: Gemeinschaftsordnung	280
c) Abweichende Regelung: Beschluss	281
2. Zahlungsart	282
a) Gesetzliche Regelung	282
b) Abweichende Regelung: Gemeinschaftsordnung	283
c) Abweichende Regelung: Beschluss	283
3. Leistungsschuldner	284
a) Im Grundbuch eingetragener Wohnungseigentümer	284
b) Neu gegründete Wohnungseigentümergeinschaft	285
aa) Teilung nach § 8 WEG	285
bb) Teilung nach § 3 WEG	286
c) Eigentümerwechsel	286
aa) Gesamtrechtsnachfolge	286
bb) Sonderrechtsnachfolge	287
d) Zwangsverwaltung	289
e) Insolvenz	292
4. Aufrechnung, Zurückbehaltung	295
5. Verjährung	296
VI. Aufbewahrungsvorschriften	296
B. Die Jahresabrechnung	298
I. Die Grundlagen	298
1. Das Gesetz	298
2. Die Gemeinschaftsordnung	301
3. Beschlüsse	303
a) Grundsatz	303
b) Beschluss gem. § 16 Abs. 3 WEG	304
c) Beschluss gem. § 16 Abs. 4 WEG	305
d) Beschluss gem. § 21 Abs. 7 WEG	306
4. Gerichtsentscheidungen	306
5. Langjährige Übung	307
II. Die Gesamtabrechnung	307
1. Inhalt und Darstellung	307
a) Organisation der Buchhaltung	308
b) Kontoführung	309
c) Girokonto und Geldanlagekonten	310
2. Abgrenzungsmöglichkeiten und -erfordernisse	313
3. Bestandteile	316
a) Darstellung der vereinnahmten Gelder	316
b) Hausgeldrückstände und Hausgeldüberzahlungen	316
c) Darstellung aller geleisteten Gesamtausgaben	317
d) Kontostand des gemeinschaftlichen Girokontos	318
e) Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung	319
f) Kontostände der Geldanlagekonten	320
g) Status	320

4.	Heizkostenabrechnung nach der Heizkostenverordnung (HeizKV)	323
	a) Bestimmung des Umlageschlüssels (Gemeinschaftsordnung/ HeizKV)	325
	b) Änderung des Umlageschlüssels	327
	c) Abrechnungsfähige Kosten	329
	d) Erfassung verbrauchter Energiemengen für die Heizwärme	330
	e) Bewertung verbrauchter Energiemengen für die Heizwärme	332
	f) Abrechnung der Warmwasserkosten	333
	aa) Ermittlung der zentralen Wasserversorgungsanlage am Wär- meverbrauch, § 9 Abs. 2 Satz 2 und 4 HeizKV	334
	bb) Zusätzliche Berechnungen, § 9 Abs. 2 Satz 5 HeizKV	334
	cc) Ermittlung der zentralen Wasserversorgungsanlage am Brenn- stoffverbrauch, § 9 Abs. 3 HeizKV	335
	dd) Abrechnung der Wasserbezugskosten	336
5.	Besonderheiten	338
	a) Anmeldung und Abrechnung der Beschäftigten der Wohnungs- eigentümergeinschaft	338
	aa) Geringfügige Beschäftigungsverhältnisse	339
	bb) Beschäftigungsverhältnisse in der Gleitzone	342
	cc) Kurzfristige Beschäftigungsverhältnisse	345
	dd) Beschäftigungsverhältnisse bis zur jeweilig geltenden Bei- tragsbemessungsgrenze	346
	ee) Scheinselbständigkeit	346
	b) Umsatzsteuer ausweis	347
	aa) Grundsätzlich keine Umsatzsteuerpflicht	347
	bb) Umsatzsteueroption	348
	cc) Entscheidung der Wohnungseigentümergeinschaft durch Beschluss	349
	dd) Folge der Umsatzsteueroption	350
	c) Ausweis haushaltsnaher Dienstleistungen	353
	aa) Welche Tätigkeiten sind steuerlich begünstigt?	353
	bb) Wie muss die zur Steuervergünstigung führende Rechnung aussehen?	355
	cc) Wie hat dann die Jahresabrechnung auszusehen?	357
III.	Einzelabrechnung	361
	1. Kostenverteilung	361
	a) Das Gesetz	361
	b) Die Gemeinschaftsordnung	361
	c) Beschlüsse	361
	d) Gerichtsentscheidungen	362
	e) Anspruch auf Abänderung des Kostenverteilerschlüssels	362
	2. Sonderbelastung einzelner Wohnungseigentümer	363
	a) Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gemeinschaftseigentum im Bereich des Sondereigentums	363

b)	Kosten für Schadensbeseitigung im Bereich des Sondereigentums	364
c)	Kosten für bauliche Veränderungen ohne Zustimmung und ohne Beschluss nach § 16 Abs. 4 WEG	366
d)	Kosten für bauliche Veränderungen ohne Zustimmung, jedoch mit Beschluss nach § 16 Abs. 4 WEG	366
e)	Anwalts- und Gerichtskosten	367
aa)	Grundsatz: Keine Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft	367
bb)	Ausnahme: Vorschuss auf Verfahrenskosten	369
cc)	Ausnahme: Vergütungsvereinbarung mit dem Rechtsanwalt ..	371
dd)	Ausnahme: Entziehung des Wohnungseigentums nach § 18 WEG	372
f)	Verwaltervergütung	373
3.	Abrechnung bei Wohnungseigentümerwechsel	374
4.	Abrechnung bei Verwalterwechsel	376
a)	Verwalterwechsel im laufenden Wirtschaftsjahr	376
b)	Verwalterwechsel am Ende des Wirtschaftsjahres	377
IV.	Wirksamwerden	377
1.	Gesetzliche Regelung: Beschluss	377
2.	Abweichende Regelung: Gemeinschaftsordnung	379
3.	Verwalterentlastung	379
4.	Anfechtung	380
V.	Nachzahlungen/Guthaben	381
1.	Fälligkeit	382
2.	Zahlungsart	383
3.	Leistungsschuldner	383
4.	Exkurs: Abrechnungsspitze	384
5.	Aufrechnung, Zurückbehaltung	386
6.	Verjährung	387
VI.	Sonderumlagen	387
1.	Beschlussfassung, Anspruchsgrundlage	387
2.	Kostenverteilung	388
3.	Leistungsschuldner	388
4.	Fälligkeit	389
5.	Abrechnung der Sonderumlage	390
VII.	Aufbewahrungsvorschriften	391
C.	Rechnungslegung	392
I.	Grundlagen	392
1.	Regelmäßige Rechnungslegung im Rahmen der Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 3 WEG	393
2.	Außerordentliche Rechnungslegung aufgrund Beschluss nach § 28 Abs. 4 WEG	394
II.	Rechnungsprüfung	395
1.	Prüfung durch den Verwaltungsbeirat gem. § 29 Abs. 3 WEG	395

2.	Prüfungsrecht des Wohnungseigentümers	396
a)	Das Recht auf Einsichtnahme	397
b)	Das Recht auf Auskunftserteilung	398
3.	Prüfung durch Dritte	398
III.	Zeitpunkt des Belegeinsichtsrechts	400
IV.	Ort der Prüfung	401
V.	Prüfungshandlungen	401
1.	Vorbereitung der Prüfung	402
2.	Bereitstellung von Prüfungsunterlagen	402
3.	Aushändigung von Prüfungsunterlagen	403
4.	Durchführung der Prüfung	403
a)	Prüfungshilfen	404
aa)	Abstimmung auf das Bankkonto	404
bb)	Abstimmung auf den Saldo Instandhaltungsrückstellung/ Geldanlage	406
cc)	Abstimmung auf das Abrechnungsergebnis	407
dd)	Status	409
b)	Externe Prüfung für sozialversicherungspflichtige Angestellte	410
aa)	Prüfungen der Deutschen Rentenversicherung	410
bb)	Prüfungen des Finanzamtes	410
cc)	Prüfungen einzelner Krankenversicherungsträger	411
5.	Prüfungsvermerk des Verwaltungsbeirates	411
6.	Entlastung des Verwaltungsbeirates	412
VI.	Prüfungsbeschränkungen	412
1.	Gesetzliche Beschränkungen	412
2.	Beschränkungen durch Vereinbarung	413
3.	Beschränkung durch Beschluss	413
D.	Rückständige Hausgelder	414
I.	Rechte und Pflichten der Verwaltung	414
1.	Grundsätzliche Regelungen aus Gesetz, Gemeinschaftsordnung, Be- schlüssen	414
2.	Handlungspflichten	415
a)	Beschlussfassung über Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und sonstige Beträge und Fälligkeit	415
b)	Überwachung der Zahlungseingänge und Buchführung	416
c)	Anfordern von Rückständen	418
d)	Ausfalldeckung	422
II.	Gerichtliche Geltendmachung rückständiger Hausgeldzahlungen	425
1.	Verfahrensrechtliche Voraussetzungen	428
a)	Mahnverfahren	428
b)	Klage	429
2.	Materielle Voraussetzungen	430
a)	Vorliegen eines wirksamen Beschlusses	430
b)	Verzugsschaden	431
c)	Einwendungen/Einreden des Zahlungspflichtigen	432

III.	Verfahrenskosten	433
IV.	Durchsetzung des Zahlungsanspruchs im Wege der Zwangsvollstreckung	434
	1. Mobilienvollstreckung	435
	2. Immobilienvollstreckung	436
	a) Zwangsversteigerung	436
	b) Zwangshypothek	439
	c) Zwangsverwaltung	439
V.	Insolvenz des Zahlungspflichtigen	440
VI.	Das Entziehungsverfahren	443
VII.	Versorgungssperre bei Hausgeldrückständen	446
VIII.	Haftung der Verwaltung	448
	1. Unzureichende Vermögenslage durch schuldhaftes Verwalterhandeln bzw. Unterlassen	448
	2. Haftungsausschluss	449

Kapitel 5 Bauliche Veränderungen/Instandhaltung und Instandsetzung/Modernisierung

451

A.	Rechtliche Sicht	451
	I. Definitionen	451
	1. Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen	451
	2. Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik	453
	3. Modernisierende Instandsetzung und Instandhaltung sowie Instandsetzung	454
	II. Beschlussvoraussetzungen und Abstimmungsmehrheiten	455
	1. Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen	455
	2. Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik	460
	3. Modernisierende Instandsetzung und Instandhaltung sowie Instandsetzung	465
	III. Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers (Individualanspruch)	466
	1. Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen	466
	2. Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik	467
	3. Modernisierende Instandsetzung und Instandhaltung sowie Instandsetzung	467
	IV. Kostentragungsregelungen	468
	1. Gesetzliche Regelung	468
	2. Abweichende Regelung: Gemeinschaftsordnung	470
	3. Abweichende Regelung: Beschluss	470
B.	Technische Sicht	475
	I. Problem	475
	II. Übersicht der Maßnahmen	475
	1. Instandhaltung	475

2.	Instandsetzung (Sanierung)	475
3.	Modernisierung	475
4.	Modernisierende Instandsetzungsmaßnahmen	475
5.	Bauliche Veränderungen	476
6.	Wartungsmaßnahmen	476
III.	Anforderungen an die Instandsetzungsmaßnahmen	477
IV.	Planung von Instandhaltungsmaßnahmen	479
V.	Planungsablauf von Instandsetzungsmaßnahmen	479
1.	Bestandsaufnahme/Objektdokumentation	479
2.	Instandsetzungskonzept	479
3.	Sicherheitskoordinator (Sigeko)	480
4.	Instandsetzungsplan	483
5.	Ausschreibung von Instandsetzungsmaßnahmen	483
6.	Beauftragung von Instandsetzungsmaßnahmen	483
7.	Überwachung von Instandsetzungsmaßnahmen	484
8.	Abnahme von Instandsetzungsmaßnahmen	484
VI.	Mängelansprüche bei Instandsetzungsmaßnahmen	484
1.	VOB/B § 13 (Auszug)	484
2.	BGB § 633 ff. (Auszug aus § 633 BGB)	485
VII.	Objektbetreuung und Dokumentation	485
VIII.	Instandhaltungsplan, vorausschauende Instandhaltung	487
C.	Instandhaltungsmanagement	490
I.	Was ist das?	490
II.	Aufbau und Ablauf	491
1.	Grundablauf	491
2.	Bestandsaufnahme und Analyse	492
3.	Übersicht über die Maßnahmen	506
a)	Instandhaltung und Wartung	506
b)	Instandsetzung (Sanierung)	506
c)	Modernisierung	506
d)	Modernisierende Instandsetzung	506
4.	Anforderung an die Maßnahmen und Aufgabenverteilung	507
5.	Instandhaltungsrückstellung und Budgetierung	507
a)	Instandhaltungsrückstellung	507
b)	Budgetierung	509
6.	Planung, Ausschreibung und Durchführung von Instandsetzungs- maßnahmen	509
a)	Überblick	509
b)	Planung und Ausschreibung	510
c)	Beauftragung, Überwachung und Abnahme der Maßnahmen	511
7.	Gewährleistung	511
8.	Umsetzung im Verwaltervertrag	511
9.	Sonderfall Neubauten	512
D.	Ausgewählte Sanierungsbeispiele	513
I.	Balkonsanierung	513

1. Problem	513
2. Schäden	513
3. Technische Vorgaben	513
4. Regelwerke	514
5. Instandsetzung bei Undichtigkeiten	515
a) Fugensanierung	515
b) Balkonbodenbeschichtungen	516
c) Belegung mit Keramikmaterialien	517
d) Abdichtungen gem. DIN 18195 (Bauwerksabdichtungen)	518
6. Instandsetzung bei anderen Schadensursachen	519
a) Schäden durch mangelhaften Wärmeschutz	519
b) Schäden an der tragenden Konstruktion	519
7. Konstruktive Veränderungen	520
8. Einsatz möglichst wartungsfreier Materialien	520
II. Fassadenanstrich	520
1. Problem	520
2. Instandsetzung	520
3. Anforderungen an das Anstrichsystem	521
4. Eigenschaften von Anstrichsystemen	522
III. Betoninstandsetzung (allgemein)	523
1. Problem	523
2. Begriffe	523
a) Alkalität/Passivierung	523
b) Betonüberdeckung	523
c) Betonrisse	523
d) Depassivierung	523
e) Injektionen	523
f) Karbonatisierung	523
g) Korrosion	523
h) Oberflächenschutzsystem	524
3. Typische Schäden	524
4. Instandsetzungsprinzipien	524
a) Instandsetzungsprinzip R	524
b) Instandsetzungsprinzip W	524
c) Instandsetzungsprinzip C	524
d) Instandsetzungsprinzip K	524
5. Schadensbeseitigung	524
IV. Tiefgaragen/Parkhäuser	525
1. Problem	525
2. Sanierungsvorgehensweise	526
3. Anforderungen an den Sanierungsstandard	526
4. Sanierung	528
a) Chloridbelastete Bereiche	528
b) Fehlstellenbearbeitung	528
c) Rissesanierung	528

aa) Netzrisse	528
bb) Schwindrisse	528
cc) Setzrisse	528
dd) Haar- und Krakeelrisse	528
ee) Schubrisse	529
d) Beschichtungen bei Stützen- und Wandsockeln	529
e) Beschichtungen bei Zwischendecks/Rampen	530
f) Beschichtungen bei erdberührten Parkdecks	530
g) Brandschutz	530
5. Wartung und Pflege	530
V. Raumklima und Schimmelpilze	531
1. Raumklima	531
a) Problem	531
b) Taupunkttemperatur	531
c) Raumtemperaturen	533
2. Schimmelbildung in Wohnungen	534
a) Problem	534
b) Wo kommen Schimmelpilze vor?	534
c) Wachstumsvoraussetzungen	534
d) Warum traten in der Vergangenheit Schimmelpilze weniger auf? ..	535
e) Ursache und Vorgehensweise	535
aa) Feststellung	535
bb) Baukonstruktion	535
cc) Raumklima	536
dd) Sanierung	537
ee) Nach der Sanierung	538
(1) Heizung	538
(2) Lüftung	538
VI. Wärmedämmstoffe	539
1. Dämmstoffmaterialien	539
a) Polystyrol-Hartschaum	539
b) Polyurethan-Hartschaum (PUR)	539
c) Mineralwolle (MW)	540
d) Holzfaser-Dämmplatten (WF)	540
e) Kork	541
f) Perlite	541
g) Schaumglas (CG)	541
h) Einblaszellulose	541
2. Anwendungsmöglichkeiten	542
Kapitel 6 Energetische Sanierung nach EnEV	545
A. Ausstellung von Energieausweisen und energetische Sanierung nach EnEV ...	545
I. Grundgedanke	545
II. Rechtliche Grundlagen	545
1. EU-Gebäuderichtlinie	545

2. Energieeinspargesetz	546
3. Die Energieeinsparverordnung (EnEV)	547
III. Energieeinsparverordnung 2009	547
1. Geltungsbereich	547
2. Regelungsinhalte	547
3. Der Energieausweis	549
a) Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen	549
b) Grundsätze des Energieausweises	551
c) Arten des Energieausweises	553
aa) Energieausweis auf der Grundlage des Bedarfs	554
bb) Energieausweis auf der Grundlage des Verbrauchs	555
cc) Klärung des erforderlichen Ausstellungsverfahrens für den Energieausweis	556
d) Grundlagenermittlung und Datenerhebung	558
e) Berechnungen/Bilanzierungen	559
f) Modernisierungsempfehlungen	561
g) Ausweisformulare	561
h) Auswirkungen auf Miet- oder Kaufverträge	562
4. Vollzug der EnEV in der Praxis	562
a) Umsetzung in den Ländern	562
b) Ausstellungsberechtigung für Energieausweise	563
c) Verantwortlichkeiten für die Durchsetzung der Bestimmungen der EnEV	563
d) Austausch- und Nachrüstverpflichtungen nach EnEV	564
e) Private Nachweise	566
f) Neue Aufgaben des Bezirksschornsteinfegermeisters	566
g) Ordnungswidrigkeiten	567
IV. Energetische Sanierung nach Energieeinsparverordnung	569
1. Grundlagen der energetischen Sanierung	569
2. Planungsablauf/Sanierungskonzept	570
a) Bestandsaufnahme	571
b) Festlegung der Sanierungsziele	571
c) Energetisches Sanierungskonzept	571
3. Maßnahmen der energetischen Sanierung	572
a) Heizungsanlage	572
b) Warmwasserbereitung	574
c) Lüftung	575
d) Dämmung der Gebäudehülle	576
aa) Dämmung der Außenwände	576
bb) Fenstererneuerung	577
cc) Dach und oberste Geschossdecke	578
(1) Geneigte Dächer	579
(2) Flachdächer und Terrassen	579
dd) Kellerwände und -decken	579
(1) Bauteile zu unbeheizten Kellerräumen	579

	(2) Erdberührte Bauteile beheizter Kellerräume	580
	(3) Fußböden nicht unterkellerten Gebäudeteile und Fußböden beheizter Kellerräume	581
	ee) Balkone	581
	4. Vorbereitung und Durchführung der energetischen Sanierung	582
V.	Synopse alte/neue Fassung der Energieeinsparverordnung	583
	1. Gesetzesänderungen	583
	2. Synopse der EnEV 2007 und der EnEV 2009	584
B.	Förderung im Zusammenhang mit energetischen Sanierungsmaßnahmen	620
C.	Staatliche Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen	622
I.	„Energieeffizient Sanieren“ – Investitionszuschuss (Programm-Nr. 430) und Kredit mit Tilgungszuschuss (Programm-Nr. 151), Stand: 1.9.2010 ...	622
	1. Sanierung zum KfW-Effizienzhaus	622
	a) KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV 2009)	623
	b) KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2009)	623
	c) KfW-Effizienzhaus 85 (EnEV 2009)	623
	d) KfW-Effizienzhaus 100 (EnEV 2009)	623
	e) KfW-Effizienzhaus 115 (EnEV 2009)	624
	2. Antragstellung	625
	3. Nachweis der Mittelverwendung	627
	4. Auszahlung des Zuschussbetrages	627
	5. Kombination mit anderen Zuschüssen bzw. Förderprogrammen	627
II.	„Energieeffizient Sanieren – Sonderförderung“ (Programm-Nr. 431), Stand: 1.9.2010	628
	1. Qualifizierte Baubegleitung	628
	2. Antragstellung	629
	3. Auszahlung des Zuschussbetrages	630
	4. Kombination mit anderen Zuschüssen bzw. Förderprogrammen	630
III.	Umsetzung von Einzelmaßnahmen (Programm-Nr. 152 und 430), Programm „Wohnraum Modernisieren“ (Programm-Nr. 141), Stand: 1.3.2011	630
	1. Einzelmaßnahmen und Kombinationen von Einzelmaßnahmen (Programm „Energieeffizient Sanieren“ – Kredit-Programm-Nr. 152 und Zuschuss-Programm-Nr. 430)	630
	2. Programm „Wohnraum Modernisieren“ (Programm-Nr. 141)	632
IV.	„Vor-Ort-Energieberatung“, Stand: 1.9.2010	632
Kapitel 7	Gewährleistung inklusive Verwalterpflichten	633
A.	Kauf eines bereits fertig gestellten Neubaus	634
I.	Rechtliche Grundlagen	634
II.	Rechte des Erwerbers wegen Mängel	634
	1. Vor Besitzübergang	634
	2. Nach Besitzübergang	635
	a) Nacherfüllung	635
	b) Rücktritt vom Vertrag	636

c) Minderung des Kaufpreises	637
d) Daneben: Schadensersatz statt der Leistung, §§ 437, 281 BGB, und Ersatz des Mangelfolgeschadens, § 280 BGB	638
3. Verjährung	639
a) Fristen	639
b) Fristenbeginn	640
B. Kauf eines noch zu erstellenden Neubaus	640
I. Rechtliche Grundlagen	641
II. Rechte des Erwerbers	641
1. Vor Abnahme	641
2. Nach Abnahme	642
a) Nacherfüllung	643
b) Recht zur Selbstvornahme	644
c) Rücktritt vom Vertrag	644
d) Minderung des Werklohns	644
e) Daneben: Schadensersatz statt der Leistung, §§ 636, 281 BGB, und Ersatz des Mangelfolgeschadens, § 280 BGB	645
3. Verjährung	645
a) Fristen	645
b) Fristenbeginn	645
C. Geltendmachung der Mängelrechte	646
I. Mängel im Sondereigentum	646
II. Mängel im Gemeinschaftseigentum	646
1. Uneingeschränkte Geltendmachung durch den einzelnen Käufer bei Nachbesserung, Selbstvornahme, Vorschuss und Rücktritt	647
2. Eingeschränkte Geltendmachung nach Entscheidung der Wohnungs- eigentümergeinschaft bei Minderung und Schadensersatz statt Leistung	648
3. Sonderproblem: Beeinträchtigung Sondereigentum durch mangelhaf- tes Gemeinschaftseigentum	649
D. Verwalterpflichten	649
I. Gesetzliche Pflichten	649
II. Pflichten durch Vereinbarung	651
III. Pflichten durch Beschluss	652
IV. Folgen bei Pflichtverletzung	653
Kapitel 8 Psychologische Aspekte bei der Verwaltung von Wohnungsei- gentum	655
A. Tagesgeschäft	655
I. Menschen mit einem guten Namensgedächtnis sind eindeutig im Vor- teil	655
II. E-Mail-Verkehr in den Griff bekommen	656
III. Rund um die Uhr erreichbar?	657
B. Die Wohnungseigentümerversammlung	658

I.	Vorbereitung	660
1.	Organisationsstrukturen	661
a)	Raum	662
b)	Zeit – Beginn und Dauer	663
c)	Methodik	664
2.	Eigenmotivation	667
a)	Förderung der eigenen Souveränität	667
b)	Einstimmung auf die Teilnehmer	670
aa)	Gruppengröße	670
bb)	Besonderheiten der Gruppe	671
cc)	Erfahrungshintergrund	672
3.	Stressvermeidung und Stressbewältigung	672
a)	Physische Stressoren	673
b)	Psychische Stressoren	673
c)	Vermeidungsstrategien	674
d)	Bewältigungsmaßnahmen	675
II.	Durchführung der Wohnungseigentümersammlung	677
1.	Begrüßung	678
2.	Versammlungseröffnung	678
3.	Versammlungsleitung – Tipps für eine erfolgreiche Moderation	678
4.	Versammlungsbeendigung	683
III.	Nachbereitung	684
C.	Umgang mit schwierigen Kunden	685
I.	Der Eigenanteil oder: Was habe ich damit zu tun?	686
II.	Der Fremdanteil: Das ist nicht mein Problem!	688
III.	Reaktionsweisen und Gesprächsstrategien	689
1.	Schlagfertigkeit	690
a)	Den Angriff bewusst ignorieren	692
b)	Auswendiglernen von Standards, die immer passen	692
c)	Nachfragen	693
2.	Aktives Zuhören	694
3.	Die Ich-Botschaften	697
4.	Allgemeine „Lebensretter“ oder das „Kleine 1 x 1 kommunikativer Überlebensstrategien“	699
D.	Viele Wege führen zum Erfolg – Ausblick	700
	Kapitel 9 Verfahrensfragen	705
A.	Allgemeine Fragen des gerichtlichen Verfahrens	705
I.	Grundsätzliches	705
II.	Zuständigkeit	706
III.	Prozessverbindung	708
IV.	Bezeichnung der Parteien	708
V.	Zustellungen	709
VI.	Beiladung	710
VII.	Befugnisse der Verwaltung	710

VIII. Die gerichtliche Entscheidung	710
1. Urteile	710
2. Wirkungen der Urteile	711
3. Kosten	712
4. Streitwert	713
B. Spezielle Klagearten	714
I. Anfechtungsklage	714
1. Grundsätzliches	714
2. Parteien der Anfechtungsklage	716
3. Anfechtungsfrist und Anfechtungsbegründung	717
4. Die Klageschrift	719
5. Hinweispflicht auf Nichtigkeitsgründe	721
II. Hausgeldklage	721
1. Allgemeines	721
2. Besonderheiten	721
III. Entziehungsklage	723
1. Grundlagen	723
2. Voraussetzungen der Entziehung	723
a) Pflichtverletzung	723
aa) Verzug mit Lasten- und Kostentragung	724
bb) Verletzung der Pflichten aus § 14 WEG und sonstiger Pflichten	725
b) Verschulden	727
3. Beschluss	727
4. Entziehungsklage	728
a) Gerichtliches Verfahren	728
b) Wirkungen des Urteils	729
IV. Klage zur Abwehr von Störungen	730
1. Grundlagen	730
2. Parteien	732
3. Verjährung und Verwirkung	733
4. Zwangsvollstreckung	734
V. Klage auf Verwalterbestellung	737
1. Grundlagen	737
2. Parteien	739
VI. Klage auf Herausgabe von Verwaltungsunterlagen	740
1. Grundlagen	740
2. Einstweiliger Rechtsschutz	742
3. Parteien und Zwangsvollstreckung	742
VII. Klage auf Ermächtigung zur Einberufung einer Eigentümerversammlung	744
1. Grundlagen	744
2. Parteien und Antrag	745
C. Das Rechtsmittel gegen ein Urteil	747
I. Die Berufung	747

II.	Die Revision	750
D.	Zwangsvollstreckung	751
I.	Überblick	751
1.	Vollstreckungen von Handlungen und Unterlassen	752
2.	Vollstreckungen von Herausgabeansprüchen	753
3.	Vollstreckungen von Geldforderungen	753
II.	Durchsetzung von Hausgeldansprüchen	754
1.	Ermächtigung der Verwaltung	754
2.	Vollstreckungen in das bewegliche Vermögen	754
3.	Vollstreckungen in das unbewegliche Vermögen	755
a)	Eintragung einer Zwangssicherungshypothek	755
aa)	Antrag	756
bb)	Eintragungsvoraussetzungen	756
b)	Zwangsversteigerung	756
aa)	Voraussetzungen der Zwangsversteigerung	757
bb)	Einteilung in Rangklassen	757
cc)	Höhe der privilegierten Hausgelder	758
(1)	Fällige Ansprüche	758
(2)	Rückständigkeit	759
(3)	Höhe der Ansprüche	759
dd)	Nachweise über die bevorrechtigten Ansprüche	760
ee)	Ablauf des Zwangsversteigerungsverfahrens	761
(1)	Bekanntmachungsteil	762
(2)	Bietzeit	762
(3)	Verhandlung über den Zuschlag	762
c)	Zwangsversteigerung durch Dritte	763
d)	Zwangsverwaltung	764
aa)	Rechtsfolgen der Zwangsverwaltung	764
bb)	Rangfolge der Gläubiger	765
Kapitel 10 BFW-Verwaltervertrag mit allen wichtigen Erläuterungen für die praktische Anwendung		767
A.	Vorbemerkung	767
B.	Alles geregelt?	767
C.	Präambel	768
D.	Verwaltervertrag	768
Kapitel 11 Text des WEG		783
Stichwortverzeichnis		807

Inhalt der CD

A. Gesetzestext WEG

B. Synopsis: Gegenüberstellung neues/altes WEG

C. Musterschreiben

1. Einladungsschreiben Wohnungseigentümersversammlung
2. Stimmrechtsvollmacht
3. Beschlussmuster
 - 3.1. Änderung der Kostenverteilung
 - 3.2. Bauliche Veränderung und Kostenverteilung
 - 3.3. Modernisierung mit Kostenverteilung und Finanzierung
 - 3.4. Instandsetzung mit Finanzierung durch Sonderumlage und Kostenverteilung
 - 3.5. Aufhebung der Veräußerungszustimmung
 - 3.6. Teilnahme am Lastschriftverfahren/Aufwandsentschädigung
 - 3.7. Hausgeldverzug/Vorfälligkeitsregelung
 - 3.8. Verzinsung bei Hausgeldverzug
 - 3.9. Sondervergütung für den Nachweis gem. § 35a EStG
 - 3.10. Einführung einer Umzugskostenpauschale
 - 3.11. Ersatzzustellungsvertreter
 - 3.12. Vergütung für Ersatzzustellungsvertreter
4. Protokoll Wohnungseigentümersversammlung
5. Einvernehmliche Änderung von Vertragsterminen
6. Fristsetzung Bauvertrag wegen Verzug
7. Aufforderung Mängelbeseitigung
8. Kündigung Bauvertrag nach Fristsetzung
9. Kündigung Bauvertrag aus wichtigem Grund
10. Einvernehmliche Aufhebung nach Leistungsbeginn
11. Aufhebungsvereinbarung
12. Abnahmeprotokoll
13. Rückgabe Schlussrechnung
14. Schlussrechnungserklärung VOB/B
15. Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung
16. Sigeko Vorankündigung

D. Musterverträge

1. Teilungserklärung

2. BFW-Verwaltervertrag
3. Verwaltungsvollmacht
4. Bauvertrag
5. Subunternehmervertrag

E. Muster/Checklisten

1. Hausordnung
2. Instandsetzungsmaßnahmen und ihr Ablauf – Checkliste
3. Häufige Instandsetzungsmaßnahmen und Zuständigkeiten – Checkliste
4. Instandhaltungsplan (Parkhäuser/Tiefgaragen)
5. Bauvorhaben Planung
6. Anstriche und Untergrund – Checkliste
7. Vergleich Eigenschaften von Anstrichsystemen
8. Vergleich der wichtigsten Dämmstoffe
9. Taupunkttafel
10. Abrechnung Heiz- und Warmwasserkosten
11. Planung Heizkosten
12. Heizölrestbestand
13. Hausgeldabrechnung
14. Kontoentwicklung
15. Kontonachweis
16. Finanzplanung
17. Bericht Beirat Rechnungslegung
18. Instandhaltungsrücklage
19. Status
20. Bericht zur technischen Begehung
21. Checkliste Objektbegehung

Bearbeiterverzeichnis

Dennis Ketels ist Rechtsanwalt und Partner der auf Immobilienrecht spezialisierten Kanzlei WEISE Rechtsanwälte. Bereits im Studium und Referendariat hat sich Herr Ketels auf das Immobilienrecht konzentriert. Er berät Bauträger, Vermieter und Verwaltungen in den Bereichen des Baurechts, Miet- und WEG-Rechts. Herr Ketels ist jahrelang bei der Aus- und Weiterbildung von Fachanwälten für Miet- und WEG-Recht als Dozent tätig und Lehrbeauftragter der Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst – Abteilung Bauen – und unterrichtet Studenten im Bauträgerrecht.

Gerd Kiesel, Dipl.-Ing. (Univ.), ist im Rahmen seiner Tätigkeit als Energieberater seit Jahren mit der Betreuung der unterschiedlichsten Unternehmen der Immobilienbranche in Energieeffizienzfragen betraut. In Fachvorträgen, Referaten und Veröffentlichungen, aber auch der erfolgreichen Beteiligung an Forschungsprojekten und Wettbewerben, hat er sich immer wieder den Themen Energieeinsparung, Energieeinsparverordnung und energetische Sanierung zugewandt. Sein Ingenieurbüro beschäftigt sich zudem mit städtebaulichen Planungen und interdisziplinären Themengebieten, die Städtebau, Architektur und energetische Sanierung in urbanen Bereichen miteinander verbinden.

Lars Kutz ist Rechtsanwalt seit 2007 und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Er arbeitet als angestellter Anwalt in der Kanzlei bethgeundpartner | immobilienanwälte in Hannover (www.bethgeundpartner.de), der Schwerpunkt seiner Tätigkeit liegt dabei im Wohnungseigentums- und im Wohnraummietrecht. Zusätzlich veröffentlicht er regelmäßig Entscheidungsbesprechungen in unterschiedlichen Medien und referiert zu miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Themen.

Petra Langemann verantwortet als Prokuristin den Bereich Wohnungseigentümergeinschafts-Verwaltung für Pirelli RE in Deutschland mit rund 8.500 Verwaltungseinheiten. Zuvor war sie bis 2007 angestellte Geschäftsführerin einer Immobiliengesellschaft, an deren Aufbau sie maßgeblich beteiligt war. Hier hat sie in insgesamt 17jähriger Tätigkeit neben der Wohnungseigentümergeinschafts-Verwaltung die Bereiche Immobilieneinkauf, Projektierung, Verkaufsvorbereitung und -abwicklung direkt geleitet. Sie hält Fachvorträge und engagiert sich in unterschiedlichen Gremien der Wohnungswirtschaft.

Dr. Matthias Löffler ist seit 1997 Richter und bearbeitet seit 1999 im Schwerpunkt wohnungseigentumsrechtliche Fälle bei dem Amtsgericht Hannover. In 2002 war er zum Bundesjustizministerium als Referent abgeordnet. Dort bearbeitete er den ersten Entwurf des neuen Wohnungseigentumsgesetzes. Er referiert bundesweit zum Thema Wohnungseigentumsrecht und schult für große Verbände, Hausverwalter und Makler. Er bildet auch im Rahmen der Schulung zum Fachanwalt für Miet-, Wohnungseigentums- und Maklerrecht aus, publiziert Aufsätze und Entscheidungen in Fachzeitschriften und ist Mitautor bei einem Kommentar zum neuen Wohnungseigentumsrecht.

Ulrich Neumann ist seit über 35 Jahren forensisch tätiger Rechtsanwalt mit Kanzleien in Bonn und Güstrow/Rostock. Als jahrelanger Praktiker im Bereich des Immobilienrechts bearbeitet er schwerpunktmäßig die Gebiete des Wohnungseigentumsrechts, der Vermietung und Verpachtung mit der Spezialität des Jagdpachtrechts, des DDR-Nachfolgerechts (Sachenrechtsbereinigungs-, Schuldrechtsänderungs- oder Vermögensgesetzes) sowie des privaten Baurechts. Er ist beratendes Mitglied im BVI – Bundesfachverband Immobilienverwalter e.V.

Thomas Opitz kam als Industriefachwirt mit Tätigkeitsschwerpunkt Organisation und Revision als typischer Quereinsteiger in die Immobilienbranche. Die Ausbildung wurde durch den Abschluss zum Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erweitert. Aus dem Einzelunternehmen seines Schwiegervaters, das seit 1977 die Verwaltung von Immobilien in der Region Hannover betreibt, wurde 1995 die WVG – Dipl.-Kfm. Siegfried Lehmann mbH. Seitdem leitet er das Unternehmen als geschäftsführender Gesellschafter. Als Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft unternehmerischer Verwalter im BVI – Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. – hat er über mehrere Jahre eine Gruppe kreativer Verwalter moderiert, die durch ihre Arbeit einen wesentlichen Beitrag für die Fortentwicklung des Immobilienverbandes leistet. Daneben hat er Fachbeiträge, u.a. in der Zeitschrift WE-Wohnungseigentum und Mietrecht, veröffentlicht und ist zusammen mit Thorsten Woldenga Initiator der Broschüre „Verwaltervergütung in Deutschland“, die der BVI aufgelegt hat.

Franz Plückthun, Dipl.-Ing., ist Gründer und Partner der Betontechnologischen Ingenieurgesellschaft und Sachverständiger in München. Seine Spezialisierung umfasst neben betontechnischen Sanierungsthemen auch allgemeine Sanierungsfragen im Baubestand. Aus seiner über 30jährigen Praxis hat er seine fundierten Kenntnisse über Bauschadensursachen mit Auswirkungen auf die Bausubstanz und deren Sanierung gewonnen. Er hat in zahlreichen Vorträgen und Referaten bei Fachtagungen der Immobilienwirtschaft und bei Berufsverbänden zum Thema Bausanierung, Bauinstandsetzung und Bauinstandhaltung die besondere Problematik dem interessierten Publikum näher gebracht.

Susanne Tank ist Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie Partnerin in der zu 100% auf das Immobilienrecht fokussierten Kanzlei bethgeundpartner | immobilienanwälte in Hannover. Ihr Tätigkeitsschwerpunkt liegt im Wohnungseigentumsrecht und im gewerblichen Mietrecht. Susanne Tank ist u.a. Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltsverein. Sie ist Mitautorin in diversen Fachbüchern, u.a. zum Gewerberaummietrecht, und veröffentlicht darüber hinaus konstant Fachbeiträge, insbesondere in der Immobilien-Fachpresse. Zudem ist sie als Referentin zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht tätig.

Martina Vetter führt seit 1995 in Düsseldorf eine eigene Praxis für Psychotherapie HPG und Coaching. Neben therapeutischen Einzel- und Paargesprächen begleitet sie beratend mittelständische Unternehmen der Wohnungswirtschaft und unterschiedliche Ämter der kommunalen Verwaltung im Rahmen von Führungskräfte-Coachings und Kleingruppenseminaren mit folgenden inhaltlichen Schwerpunkten: Prozessbegleitung, Konfliktmanagement, Kommunikation, Motivation, Moderationstechniken, Zeit- und Selbstmanagement und Teamentwicklung. Seit 2001 veröffentlicht sie regelmäßig Artikel zu ihren Themen in Fachzeitschriften und arbeitet außerdem als Referentin bei verschiedenen Veranstaltungen vor allem der Wohnungswirtschaft.

Bernd Weise ist Gründer von WEISE Rechtsanwälte mit Standorten in Hannover und Magdeburg, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht sowie für Miet- und Wohnungseigentumsrecht (www.weise-anwaelte.de). Er ist schwerpunktmäßig tätig im Bau- und Architektenrecht sowie im Wohnungseigentumsrecht. Er berät Städte und Gemeinden, am Bau Beteiligte und Verwaltungen in den Bereichen des Bau- und Architektenrechts, des Vergaberechts sowie des Wohnungseigentumsrechts. Herr Weise ist Lehrbeauftragter der Fachhochschule Hildesheim/Göttingen/Holzminde im Bereich Immobilienrecht und Mitautor eines Kommentars zum Wohnungseigentumsrecht.

Thorsten Woldenga ist als zertifizierter Business-Coach (dvct) und NLP-Practitioner (DVNLP) begehrter Trainer und Referent (siehe www.tcc-woldenga.de) bei zahlreichen Veranstaltungen. Als Dozent für Wohnungseigentumsrecht und -praxis bildet er bei einem renommierten Bildungsträger regelmäßig angehende IHK-Immobilienfachwirte und -makler aus. Seine rund 20jährige Berufserfahrung als Immobilienverwalter zeigt sich bei der Engelhardt & Woldenga Immobilien GmbH, Hannover, wo er geschäftsführender Gesellschafter ist. Auch seine Vorstandstätigkeit im Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. (BVI) macht ihn zu einem besonderen Profi bei immobilienwirtschaftlichen Themen.

Kapitel 1

Von der Wiege bis zur Bahre

A. Entstehung und Entwicklung des WEG

Vor dem Inkrafttreten des BGB am 1.1.1900 existierte in den Gebieten Deutschlands, die durch französisches Recht beeinflusst waren, also überwiegend im Süden¹ und Westen, sog. **Stockwerkseigentum**, das als Vorläufer des heutigen Wohnungseigentums gelten kann. Mit Stockwerkseigentum war Eigentum an den Räumen eines Stockwerkes innerhalb eines Gebäudes und Miteigentum an dem Grundstück möglich, auf dem das Gebäude stand. Häuser, an denen Stockwerkseigentum gebildet wurden, wurden spöttisch als „Händelhaus“, also Streithaus, bezeichnet, weil Streit unter den Eigentümern häufig vorgekommen sein soll.

So heißt es in den Motiven zum Bürgerlichen Gesetzbuch:

„Die Unzuträglichkeiten, welche mit dem Vorhandensein mehrerer Haushaltungen unter derselben Dache verbunden sind, finden in dem Falle der Miete ihr Korrektiv durch das Recht der Beteiligten, nach einer gewissen Zeit das Verhältnis zu lösen. Sie treten dagegen in ihrer ganzen Schärfe hervor, wenn die Inhaber der verschiedenen Stockwerke beziehungsweise Wohnungen durch ein dauerndes Recht an das Haus gefesselt sind. Kommt nun zu dem Sondereigentume an diesen Lokalitäten noch Miteigentum an dem Grund und Boden und an den der gemeinschaftlichen Nutzung gewidmeten Hausteilen hinzu, so hat man eine Gemeinschaft, die durch ihre eigene indivision forcée eine Quelle fortwährender Streitigkeiten eröffnet.“²

Dass man also mit dem Stockwerkseigentum keine guten Erfahrungen gemacht hat, mag ein Motiv gewesen sein, dass mit dem BGB die **Einheit von Grundstück und Gebäude** eingeführt wurde, §§ 93 f. BGB. Dieses sog. **Akzessionsprinzip** wurde – wie viele andere Rechtsprinzipien auch – im klassischen römischen Recht entwickelt und in das BGB übernommen. Damit war es nun nicht länger möglich, dass Wohnungen in Mehrfamilienhäusern unterschiedlichen Eigentümern gehörten.

Nachdem im 2. Weltkrieg viele Städte durch großflächige Bombardierungen zum Teil erheblich zerstört wurden, Wohnraum darum knapp war und schnell wieder hergestellt werden musste, suchte man nach Wegen, auch die einkommensschwächeren Bevölkerungsteile an der Beseitigung der Wohnungsnot zu beteiligen.

Am 20.3.1951 trat das **Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG)** in Kraft. Es ermöglicht seitdem die Bildung von Wohnungseigentum.

Ob und wie viele Eigentumswohnungen nach Inkrafttreten des WEG in den 50er Jahren des letzten Jahrhunderts erstellt wurden, ist nicht ermittelt. Ende der 60er bis in die 70er und 80er Jahre galt der Erwerb einer Eigentumswohnung als schick. Die Erstellung und der Verkauf häufig architektonisch einfallloser Betonburgen boomte. In den 80er und 90er Jahren wurden dann zunehmend auch Altbauten aus der Zeit vor dem 1. Weltkrieg aufgeteilt und in Wohnungseigentum umgewandelt.

¹ Z.B. im badischen Landesrecht.

² Motive III, S. 45 f.

In letzter Zeit trennen sich die öffentliche Hand und private Unternehmen, wie z.B. Versicherungen, von ihren großen Mietwohnbeständen. Diese Bestände werden häufig von Investoren aufgekauft, die im Gegensatz zu den bisherigen Eigentümern nicht nur auf die Erzielung von Mieterlösen setzen. Häufig wird weiterveräußert, um dadurch wiederum Erlöse zu erzielen. Dabei werden nicht immer ganze Bestände auf einmal weiterveräußert. Denn dies setzt eine erhebliche Finanzkraft voraus, so dass der Kreis der Erwerber eher beschränkt ist. Vielfach werden daher die Mietshäuser in Wohnungseigentum umgewandelt, so dass die Wohnungen einzelnen abverkauft werden können und der Kreis der Erwerber deutlich steigt.

Das WEG wurde seit 1951 nur wenig modifiziert. Bis zur sog. **Jahrhundertentscheidung** des **BGH**³ zu den sog. **Zitterbeschlüssen** hatte sich das Gesetz als durchaus praktikabel erwiesen. Nachdem der **BGH** durch seine Entscheidung jedoch der langjährigen Praxis, durch einfache Mehrheitsbeschlüsse Regelungen der Gemeinschaftsordnung abändern zu können, solange nur die Beschlüsse nicht angefochten wurden, einen Riegel vorgeschoben hat, waren die Wohnungseigentümer und ihre Verwaltungen in das starre Korsett ihrer Gemeinschaftsordnung gezwungen. Änderungen, z.B. hinsichtlich der Kostenverteilung waren nunmehr nur noch durch Änderung der Gemeinschaftsordnung möglich, was grundsätzlich Allstimmigkeit voraussetzt.

Am 1.7.2007 trat daher das novellierte WEG in Kraft, welches neben zusätzlichen **Beschlusskompetenzen** für die Wohnungseigentümer die zwischenzeitlich vom **BGH**⁴ anerkannte Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft in Teilbereichen, sog. **Teilrechtsfähigkeit**, berücksichtigte.

HINWEIS

Die Zahl der Eigentumswohnungen wird derzeit auf ca. 5 Mio. geschätzt. Hieran erkennt man die Bedeutung des WEG bis heute.

B. Begriffe

Im Folgenden werden einige Begriffe erläutert, deren Verständnis für professionelles Verwalten von Wohnungseigentum unerlässlich ist.

I. Wohnungs- und Teileigentum

1. Wohnungseigentum

Das Gesetz gibt in § 1 Abs. 2 WEG eine Legaldefinition für den Begriff **Wohnungseigentum**:

„Wohnungseigentum ist das Sondereigentum⁵ an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört.“

Dabei versteht man unter **Wohnung** die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushalts ermöglichen. Dazu gehören stets die Küche bzw. ein Raum mit Kochgelegenheit

³ BGH, Beschl. v. 20.9.2000 – V ZB 58/99 – NJW 2000, 3500 ff.

⁴ BGH, Beschl. v. 2.6.2005 – V ZB 32/05 – NJW 2005, 2061 ff.

⁵ Dazu unter S. 4.

und Wasserversorgung, Ausguss und WC.⁶ Nebenräume wie Garage, Keller und Dachboden können dazu gehören.

Die als Wohnung dienenden Räume müssen den Charakter als **Lebensmittelpunkt**, in dem die grundlegenden menschlichen Bedürfnisse befriedigt werden können, aufweisen. Ein Minimum an Fläche und Bewegungsfreiheit ist deshalb erforderlich. Dabei sollen 25 m² Wohnfläche ausreichen.⁷ Eine **Mindestwohnungsgröße** ist jedoch gesetzlich nicht fixiert.

Unter **Räumen** versteht man ein nach allen Seiten umschlossenes Gebilde, welches innerhalb eines Gebäudes liegt.

Wie nachfolgend⁸ ersichtlich, haben aber beispielsweise **PKW-Stellplätze** keine Wände und können daher dem Begriff des Raumes im vorgenannten Sinn nicht unterfallen. Deshalb ist für den wohnungseigentumsrechtlichen Raumbegriff das Merkmal der **Abgrenzbarkeit** entscheidend. Wie z.B. beim Grundstück, bei dem die äußeren Grenzen auch nicht immer wahrnehmbar sind, sich die Grundstücksgrenzen aber aus dem Grundbuch ergeben, ist es beim Wohnungseigentum ausreichend, dass sich aus dem **Aufteilungsplan** die **Abgrenzung** zu anderen Wohnungseigentümern oder zum Gemeinschaftseigentum ergibt.⁹ Weiter ist erforderlich, dass sich die abgrenzbaren Bereiche **in einem Gebäude** befinden. Daran fehlt es bei sich im Freien auf einem Grundstück befindlichen KFZ-Stellplätzen, die daher auch nicht sondereigentumsfähig sein können.¹⁰

HINWEIS

Der Unterschied zwischen Wohnungs- und Teileigentum liegt also in der Frage, ob die „Räume“ zu Wohnzwecken oder nicht zu Wohnzwecken genutzt werden können.

2. Teileigentum

Auch der Begriff **Teileigentum** ist im Gesetz erläutert:

„Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.“¹¹

Räume sind ein nach allen Seiten umschlossenes Gebilde, welches innerhalb eines Gebäudes liegt.¹²

Wohnungs- und Teileigentum besitzen dieselbe **Rechtsqualität**. Daher gelten auch für Teileigentum die Vorschriften über Wohnungseigentum, § 1 Abs. 6 WEG. Im Folgenden ist mit Wohnungseigentum immer auch das Teileigentum gemeint.

TIPP

*Entscheidend für die Abgrenzung zwischen Wohnungs- und Teileigentum ist **nicht** die tatsächliche Nutzung als Wohnung oder Büro. Vielmehr kommt es ausschließlich auf die bauliche Gestalt der Räume und der daraus resultierenden **Zweckbestimmung** in der*

6 Nr. 4 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gem. §§ 7 Abs. 4 Nr. 2 und 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG, BAnz 1974, Nr. 58.

7 Ruge, S. 42.

8 Siehe S. 7.

9 Bärman/Armbrüster, § 5 Rn. 14.

10 Allgemeine Meinung, vgl. Bärman/Armbrüster, § 3 Rn. 23.

11 § 1 Abs. 3 WEG.

12 Siehe diese Seite oben.

Teilungserklärung an.¹³ Die Wohnungseigenschaft geht daher auch nicht dadurch verloren, dass ein Wohnung oder einzelne Räume tatsächlich gewerblich genutzt werden.

HINWEIS

Die Bezeichnung Wohnungs- oder Teileigentum kann beim Kauf eines solchen Sondereigentums von Bedeutung sein. Werden Räume, die nach der Teilungserklärung nur als Teileigentum, also nicht zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen, gleichwohl als Wohnung(seigentum) verkauft, ist das verkaufte Objekt mangelhaft und dem Käufer stehen die gesetzlichen Mängelrechte zu.¹⁴

II. Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Die **Abgrenzung** zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum ist in der Praxis von erheblicher Bedeutung, so z.B. bei Fragen der Instandhaltung und Instandsetzung. Gegenstände des Sondereigentums muss der Sondereigentümer instand halten, für die Instandhaltung der Gegenstände des Gemeinschaftseigentums sind mangels anderweitiger Regelungen alle Wohnungseigentümer verantwortlich.

1. Sondereigentum

Der Begriff **Sondereigentum** ist zwar nicht definiert, sondern ergibt sich aus einer Abgrenzung zum Gemeinschaftseigentum.¹⁵ § 5 Abs. 1 WEG erläutert immerhin, dass zum Sondereigentum bestimmte

„Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird“,

gehören.

HINWEIS

Sondereigentum ist der Oberbegriff für Wohnungs- und Teileigentum.

a) Inhalt des Sondereigentums

Sondereigentum ist echtes **Alleineigentum** i.S.d. § 903 BGB. Deshalb kann der Sondereigentümer mit seiner Wohnung nach Belieben verfahren, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen.

§ 5 Abs. 4 Satz 1 WEG bestimmt, dass

„Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander [...] zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden“

können. In Betracht kommen hier **Vereinbarungen**, die den **Gebrauch** des Sondereigentums oder die Kostentragung regeln, sowie die Einräumung von **Sondernutzungsrechten**. I.d.R. erfolgt dies durch die **Gemeinschaftsordnung**.

¹³ Palandt/Bassenge, § 1 WEG Rn. 1.

¹⁴ Vgl. BGH NJW 2004, 364.

¹⁵ Vgl. die §§ 1, 3, 5 und 8 WEG.

Beispiel

.....
 : Folgende Gebrauchsregelung kann sich in der Gemeinschaftsordnung befinden:

: „§ ... Zweckbestimmung

: Das Haus ist als Wohn- und Geschäftshaus erstellt. Die einzelnen Wohnungen dürfen
 : auch als Büros oder Praxen für Freiberufler (Rechtsanwälte, Steuerberater etc.) genutzt
 : werden, solange hierdurch keine negativen Auswirkungen für die übrigen Wohnungen
 : entstehen ...“

Durch die **Eintragung** dieser Vereinbarung im **Grundbuch** werden sie zu dinglichen oder grundstücksgleichen Rechten, mit der für den Praktiker vor allem interessanten Folge, dass diese Regelungen bei Übertragung des Eigentums automatisch für den Sonderrechtsnachfolger gelten, § 10 Abs. 3 WEG.

Beispiel

.....
 : Verkauft der Wohnungseigentümer **GLÜCKLICH** seine Eigentumswohnung an den Käufer
 : **NEUREICH**, so gelten nunmehr für **NEUREICH** die Regelungen der Gemeinschaftsord-
 : nung, da sie als Inhalt seines Sondereigentums, also der gekauften Wohnung, im Grund-
 : buch eingetragen sind und dieser Inhalt stets auf den neuen Eigentümer übergeht.

Wird eine **Vereinbarung** getroffen, ohne sie im Grundbuch eintragen zu lassen, so gilt sie nur zwischen den die Vereinbarung schließenden Eigentümern. Verkauft einer dieser Eigentümer seine Wohnung, geht die Vereinbarung nicht automatisch auf den Käufer über, denn dies ist im Gesetz nur für im Grundbuch eingetragene Vereinbarungen vorgesehen. Der Käufer kann sich jedoch z.B. im Kaufvertrag bereit erklären, in die Vereinbarung einzutreten. Dann gilt sie auch für ihn.

Beispiel

.....
 : Bei Gründung der Wohnungseigentümergeinschaft haben die damaligen Eigentü-
 : mer eine Nutzungsordnung für das gemeinschaftliche Schwimmbad vereinbart. Danach
 : darf das Schwimmbad nur von 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr benutzt werden. Diese Regelung
 : wurde auf einem DIN-A-4-Blatt formuliert, das von jedem Eigentümer unterzeichnet
 : wurde. Nach 5 Jahren verkauft der Eigentümer **GLÜCKLICH** an den Käufer **NEUREICH**.
 : **NEUREICH** ist Frühaufsteher und schwimmt jeden Morgen um 6:00 Uhr seine 500 m.
 : Die übrigen Eigentümer sind hierüber erbost und verweisen auf die Nutzungsordnung.
 : Zu Recht erklärt **NEUREICH**, dass diese für ihn nicht gelte, da er die Vereinbarung nicht
 : geschlossen hat und ihr auch nicht durch den Kaufvertrag oder sonstige Erklärung bei-
 : getreten ist. Damit kann **NEUREICH** auch außerhalb der Nutzungszeiten Schwimmen ge-
 : hen. Natürlich nur soweit er keinen anderen Eigentümer in von diesem innerhalb eines
 : geordneten Zusammenlebens nicht mehr hinnehmbarer Weise stört.

b) Gegenstände des Sondereigentums

Gegenstände des Sondereigentums sind die nach § 5 WEG sondereigentumsfähigen **Räume** und deren **Bestandteile**. Sie werden in der Gemeinschaftsordnung ausdrücklich genannt, beschrieben und gekennzeichnet und so dem Gemeinschaftseigentum entzogen und zu Sondereigentum.

Beispiel

.....
 In Gemeinschaftsordnungen finden sich u.a. solche Regelungen:

„§ ... Gegenstand des Sondereigentums

Zum Gegenstand des Sondereigentums gehören die in Teil ... bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass hierdurch das gemeinschaftliche Eigentum ... über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt wird. In Ergänzung hierzu wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:

- der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
 - die nicht tragenden Zwischenwände,
 - der Wandputz, die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörender Räume, auch soweit diese Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
 - die Sanitäreinrichtungen wie Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC,
-“

Was nicht ausdrücklich als Sondereigentum bestimmt ist, ist Gemeinschaftseigentum.

HINWEIS

Gegenstände, die zwingend im Gemeinschaftseigentum stehen, weil sie z.B. der Sicherheit und/oder dem Bestand des Gebäudes dienen, wie z.B. Außenfenster und -türen, können nicht wirksam zu Sondereigentum erklärt werden. Eine solche Regelung ist wegen Verstoßes gegen zwingendes Recht nichtig.

Zum Sondereigentum sollen nach h.M. auch **Versorgungsleitungen** für Wasser und Abwasser, Gas, Strom und Heizung, je ab Übergang der Leitungen in die Räume des Sondereigentums gehören.¹⁶ Einschränkend ist zu beachten, dass Leitungen etc., die derart in das Gesamtsystem integriert sind, dass die Reparatur oder der Ausbau zur Unterbrechung des Gesamtsystems führt, nicht sondereigentumsfähig sein können.¹⁷

Beispiel

.....
Heizkörper einer Wohnung sind sondereigentumsfähig, nicht aber die **Heizkörperventile**, weil letztere – auch wenn sie sich wie die Heizkörper in den Räumen des Sondereigentums befinden – der Verbindung zur gemeinschaftlichen Heizanlage dienen.¹⁸ Gleiches gilt für **Gegensprechanlagen**. Die in den Wohnungen befindlichen **Sprechstellen** können nur dann Sondereigentum sein, wenn ihr Funktionieren nicht Voraussetzung für das Funktionieren der übrigen Anlage ist.¹⁹ Eine **Gastherme**, die lediglich die Wohnung mit Wärme versorgt, in der sie sich auch befindet, ist sondereigentumsfähig.²⁰ **Rauchwarnmelder** befinden sich zwar ebenfalls im Sondereigentumsbereich.

16 OLG Köln NZM 2003, 641.

17 Schmidt, ZMR 2005, 670; Bärmann/Armbrüster, § 5 Rn. 82.

18 OLG Hamm NJW-RR 2002, 156; OLG Stuttgart ZMR 2008, 243.

19 OLG Köln NZM 2002, 865.

20 BayObLG NJW-RR 2000, 1032.

- ∴ Sind sie jedoch aufgrund Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft ange-
- ∴ bracht worden, gehören sie zwingend zum Gemeinschaftseigentum, da sie der Sicher-
- ∴ heit des Gebäudes dienen.²¹

c) Sonderfall: PKW-Stellplätze

Einzelgaragen sind wegen vorhandener Wände und Decken Räume im eigentlichen Sinne²² und können damit sondereigentumsfähig sein.

Stellplätze in einer **Sammelgarage** sind aufgrund fehlender Abgrenzung nicht räumlich begrenzt und können damit eigentlich nicht im Sondereigentum stehen. Hier hilft § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG weiter. Danach gelten auch Sammelgaragenstellplätze als abgeschlossene Räume, „wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.“ Damit können eingezeichnete oder durch andersfarbige Pflasterung kenntlich gemachte Stellplätze in einer Sammelgarage zum Sondereigentum zählen.

Befinden sich die **Stellplätze** auf einem nicht überdachten **Garagenoberdeck** oder dem **Dach** eines Gebäudes, kann wiederum Sondereigentum begründet werden, wenn eine dauerhafte Markierung vorhanden ist. Es gilt auch in diesen Fällen die Ausnahmeregel des § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG.²³

An **Stellplätzen** auf dem übrigen **Grundstück** kann mangels Raumeigenschaft kein Sondereigentum begründet werden und zwar auch dann nicht, wenn eine dauerhafte Markierung vorhanden wäre. Es fehlen z.B. die bei einer Sammelgarage vorhandenen äußeren Wände und Decken. Möglich ist hier jedoch das Einräumen von **Sondernutzungsrechten**.

Bei sog. **Duplexparkern** ist Sondereigentum nach der Rechtsprechung nicht am einzelnen Parkplatz, aber am gesamten Doppelparker möglich.²⁴

2. Gemeinschaftseigentum

Gemeinschaftseigentum ist

„das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.“²⁵

a) Inhalt des Gemeinschaftseigentums

Das Gemeinschaftseigentum steht allen Wohnungseigentümern grundsätzlich entsprechend ihren **Miteigentumsanteilen** zu. Dies bezeichnet man als **Inhalt des Gemeinschaftseigentums**. Daraus folgt, dass die „Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums“ den Wohnungseigentümern gemeinsam zustehen (§ 16 Abs. 1 WEG), genauso wie sie die „Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs“ zu tragen haben (§ 16 Abs. 2 WEG). Dementsprechend ordnet § 20 Abs. 1 WEG die gemeinschaftliche Verwaltung durch die Wohnungseigentümer an.

²¹ AG Ahrensburg BeckRS 2009, 06562.

²² Vgl. oben S. 3.

²³ OLG Hamm NJW-RR 1998, 516 f.

²⁴ OLG Jena Rpfleger 2005, 309; Palandt/Bassenge, § 3 WEG Rn. 8; Sondereigentumsfähigkeit bejahend dagegen Hügell/Scheel, Teil 1 Rn. 38 m.w.N.

²⁵ § 1 Abs. 5 WEG.

HINWEIS

Das **Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft** gehört nicht zum Gemeinschaftseigentum, sondern bildet eine hiervon getrennte Vermögensmasse, die dem Verband der Wohnungseigentümer gehört. Am Gemeinschaftsvermögen haben die Wohnungseigentümer daher keine Mitberechtigung. Sie sind vielmehr lediglich Mitglieder des Verbandes, dem das Vermögen gehört.²⁶

b) Gegenstand des Gemeinschaftseigentums

§ 1 Abs. 5 WEG regelt, was **Gegenstand des Gemeinschaftseigentums** ist, also was zum Gemeinschaftseigentum gehört:

„Gemeinschaftliches Eigentum [...] sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.“

Außerdem gehören nach § 5 Abs. 2 WEG zum Gemeinschaftseigentum

„Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen“,

denn sie

„sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.“

Weiter können nach § 5 Abs. 3 WEG die Wohnungseigentümer vereinbaren, *„dass Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.“* Umgekehrt geht das jedoch nicht.

TIPP

Die Gegenstände, die im Gemeinschaftseigentum stehen, lassen sich durch **Subtraktion** ermitteln. Gemeinschaftseigentum ist das Gesamteigentum an Grundstück und Gebäude abzüglich der im Sondereigentum stehenden Gegenstände.²⁷

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören:

- Grundstück, bebaut und unbebaut,
- Terrassen,
- ebenerdige KFZ-Stellplätze im Freien, Carports,
- tragende Wände, Decken und Böden,
- Trittschalldämmung, Estrich,
- Außenwände, -fassade, -fenster, -jalousien, -türen und Wohnungsabschlusstüren,
- Rollläden, Fenstergitter,
- Balkonaußenwände, -decken, -platten einschließlich Isolierschicht,
- Kamine, Schornsteine,

²⁶ Hügell/Scheel, Teil 4 Rn. 47.

²⁷ Staudinger/Rapp, § 1 WEG Rn. 43.

- Müllschlucker,
- Hauptver- und Entsorgungsleitungen bzw. -kabel, jeweils bis zum Übergang der Anschlussleitungen in die Räume der Sondereigentumseinheiten,
- Verbrauchserfassungsgeräte wie Wasserzähler und Heizungskostenverteiler,
- Zugangsräume wie Flure etc., die zu im Gemeinschaftseigentum stehenden Räumen, wie dem Heizungskeller, führen,
- Hausflur, Treppenhaus, Aufzug.

c) Sonderfall: Sondernutzungsrecht

Anders als bei den bisher erläuterten Begriffen gibt es für das Sondernutzungsrecht keine gesetzliche Definition.

aa) *Begriff*

Nach allgemeiner Ansicht sind **Sondernutzungsrechte**

- zum **Gemeinschaftseigentum** gehörende Flächen und Bestandteile,
- an denen einzelne Wohnungseigentümer die **Befugnis** besitzen,
- sie unter **Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer** zu nutzen.²⁸

Sondernutzungsrechte bestehen häufig an

- Gartenflächen,
- Terrassen,
- im Freien liegenden KFZ-Stellplätzen,
- Dach- und Speicherräumen.

bb) *Einräumung*

Sondernutzungsrechte können nur durch **Vereinbarung aller Wohnungseigentümer** eingeräumt werden. Eine Einräumung durch Beschluss ist mangels Beschlusskompetenz nicht möglich.²⁹ Mit **Eintragung im Grundbuch** wird das Sondernutzungsrecht zum Inhalt des Sondereigentums. Der Sondernutzungsberechtigte, also derjenige Wohnungseigentümer, dem das Sondernutzungsrecht eingeräumt wurde, erhält eine **eigentumsähnliche Rechtsposition**.³⁰

HINWEIS

*Das Sondernutzungsrecht kann nur einem Wohnungseigentümer, nicht aber einem Dritten, wie z.B. einem Mieter, eingeräumt werden.*³¹

Bei **Teilung durch einen Bauträger** steht häufig noch nicht fest, welcher Sondereigentumseinheit ein Sondernutzungsrecht eingeräumt werden soll. In solchen Fällen werden in der Gemeinschaftsordnung zunächst die **Flächen bezeichnet**, an denen Sondernutzungsrechte bestehen soll. Damit werden die übrigen Wohnungseigentümer von der Be-

28 BGH NJW 2000, 3500.

29 OLG Düsseldorf NZM 2003, 767.

30 Bärman/Wenzel, § 13 Rn. 74.

31 BGH NJW 1979, 548 f.

nutzung ausgeschlossen. Zusätzlich wird dem Bauträger das Recht eingeräumt, die Sondernutzungsrechte mit einem bestimmten Sondereigentum zu verbinden.

Beispiel

.....
 : In einer Wohnungseigentumsanlage mit 20 Wohnungen gibt es 20 Tiefgaragenstell-
 : plätze. Der Bauträger will abwarten, ob überhaupt jeder Käufer einer Wohnung auch
 : einen Stellplatz erwerben will oder gegebenenfalls ein Wohnungseigentümer mehrere
 : Stellplätze kaufen will. In der Gemeinschaftsordnung können die Stellplätze bereits als
 : Sondernutzungsrechte bezeichnet werden. Zusätzlich ist dann zu regeln, dass zunächst
 : der Bauträger Nutzungsberechtigt ist und ihm das Recht zusteht, die Sondernutzungs-
 : rechte anderen Eigentümern zuzuweisen.

Das **Zuweisungsrecht** hat der Bauträger, solange er noch Eigentümer mindestens einer Wohnung ist. Die Zuweisung der Sondernutzungsrechte erfolgt dann **ohne** die **Zustimmung** der übrigen Eigentümer und dinglich Berechtigten, weil das Zustimmungsrecht schon durch die Regelung in der Gemeinschaftsordnung dem aufteilenden Bauträger zugewiesen ist.

Alternativ können die Sondernutzungsrechte bereits **vollständig begründet** und mit einer einzigen Sondereigentumseinheit **verbunden** werden. Verkauft der Bauträger dann die übrigen Sondereigentumseinheiten, kann er von der Einheit, der die Sondernutzungsrechte zugeordnet sind, jeweils ein Sondernutzungsrecht abtrennen und mit der zum Verkauf anstehenden Einheit verbinden. Auch hier ist weder die **Zustimmung** der übrigen Wohnungseigentümer noch der dinglich Berechtigten notwendig.

TIPP

Bei der Alternative, die die bereits begründeten Sondernutzungsrechte einer bestimmten Sondereigentumseinheit zuordnen, muss der Bauträger genau diese bis zum endgültigen Verkauf aller Einheiten behalten. Welche Einheit aber bis zum Schluss übrig bleibt, ist in der Praxis bei der Beurkundung der Teilungserklärung nicht immer leicht zu beurteilen.

Ist keine der vorgenannten Alternativen vorgesehen und wird dem Bauträger nur das Recht eingeräumt, **nachträglich** Sondernutzungsrechte zu begründen, ist weiterhin die **Zustimmung** der dinglich Berechtigten erforderlich.³²

TIPP

Der Bauträger sollte darauf achten, dass die Sondernutzungsrechte in der Gemeinschaftsordnung bereits gebildet werden. Nur so kann er die Zustimmung Dritter vermeiden.

cc) Umfang

Der **Umfang** des Sondernutzungsrechts bzw. das Recht des Sondernutzungsberechtigten, die ihm zur ausschließlichen Nutzung überlassene Fläche zu gebrauchen, reicht soweit, wie es ihm eingeräumt ist. Ist keine Beschränkung erfolgt, kann es beliebig benutzt werden. **Grenze** ist hier, wie beim Sondereigentum auch, § 14 Nr. 1 WEG. Der Sondernutzungsbe-

³² BayObLG ZMR 2005, 300.

Mit diesem Praxishandbuch meistern Sie als Verwalter oder sonst mit Wohnungseigentum in Berührung stehender Beteiligten alle Hürden – rechtlich, wirtschaftlich und technisch. Sie erhalten fundierte Kenntnisse, um erfolgreich, professionell, rentabel und rechtssicher tätig sein zu können.

Das interdisziplinäre Autorenteam – Juristen, Ingenieure und Wohnungseigentumsverwalter – verfolgt bei der Darstellung einen fachübergreifenden Ansatz und legt Wert auf eine leserfreundliche Aufbereitung. Das Buch führt Sie von der Aufteilung, über die zahlreichen Fragestellungen bei der Verwaltung bis hin zu etwaigen gerichtlichen Auseinandersetzungen. Zahlreiche Beispiele, Tipps, Muster und Checklisten bieten bei der Bewältigung vielfältiger Aufgaben eine echte Hilfe. Übersichten, Schaubilder und Zusammenfassungen verdeutlichen auch komplexe Zusammenhänge.

Für diese 2. Auflage wurde das Werk in allen Teilen grundlegend erweitert, überarbeitet und aktualisiert. Neu ist der Schwerpunkt Instandhaltung und Instandsetzung, die energetische Sanierung sowie die psychologischen Aspekte der Verwaltungstätigkeit. Die CD-ROM bietet Ihnen viele weitere Arbeitshilfen, z.B.: Musterschreiben, Musterverträge und Checklisten.

Die Herausgeber und Autoren:

Dr. Matthias Löffler, Richter am Amtsgericht, Hannover; **Thorsten Woldenga**, Immobilienverwalter, WEG-Fachreferent und zertifizierter Business-Coach (dvct), Hannover und Hennef (Sieg); **Susanne Tank**, Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, bethgeundpartner | immobilienanwälte, Hannover

Weitere Autoren:

Dennis Ketels, Rechtsanwalt, WEISE Rechtsanwälte, Hannover; **Gerd Kiesel**, Dipl.-Ing., pbk Planungsbüro Kiesel, Weimar; **Lars Kutz**, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, bethgeundpartner | immobilienanwälte, Hannover; **Petra Langemann**, Prokuristin, Pirelli RE, Hannover; **Ulrich Neumann**, Rechtsanwalt, Bonn und Güstrow/Rostock; **Thomas Opitz**, Industriefachwirt, Fachwirt für die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, geschäftsführender Gesellschafter der WVVG – Dipl.-Kfm. Siegfried Lehmann mbH, Laatzen; **Franz Plückthun**, Dipl.-Ing. und Sachverständiger, bti München, München; **Martina Vetter**, Psychotherapie (HPG) / Coaching, Düsseldorf; **Bernd Weise**, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie für Bau- und Architektenrecht, WEISE Rechtsanwälte, Hannover

ISBN 978-3-89817-722-1



www.bundesanzeiger-verlag.de