

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

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

2. Nachhaltige Beschaffung, ökologische Reinigung und Abfallmanagement	23
3. Zertifizierungssystem nach GEFMA 160	25
F. Beteiligte der Immobilienwirtschaft	26
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

A. Überblick	37
B. Bürgerliches Gesetzbuch	40
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 Grundbuches	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. Reallasten	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. Grundschuld als Sicherungsmittel	106
2. Buchgrundschuld	107
3. Briefgrundschuld	107
4. Hypothek	108
5. Verkehrshypothek	108
6. Sicherungshypothek	108
7. Rentenschuld	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

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 Wohnungseigentümergeinschaft Ansprüche geltend machen?	139
N. Gebäudeenergiegesetz	140
O. Informationspflichten des Verwalters	147
I. Dienstleistungs- Informationspflichten- Verordnung	147
II. Telemediengesetz	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. Abgrenzungssätze	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. Wirtschaftsplän (§ 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

III. Betriebskostenabrechnung	226
IV. Neues zum Thema „Betriebskosten“	229
1. Die Heizkostennovellierung	229
2. Abschaffung des Nebenkostenprivilegs durch das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz	230
 § 4. Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten	
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 Wohnungseigentümergeinschaft	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 Wohnungseigentümergeinschaft	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

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. Nichtöffentlichkeitsprinzip	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 Wohnungseigentümergeinschaft 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

IV. Gerichtsverfahren	438
1. Streitigkeiten der Eigentümer untereinander (§ 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG) ..	438
2. Streitigkeiten zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft 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

§ 5. Sondereigentumsverwaltung

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. Erlösschmälerungen	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 Selbstaukünfte 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. Schönheitsreparaturen	492
1. Inhalt und Umfang	492
2. Wer muss Schönheitsreparaturen 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 Mietern	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

L. Entgegennahme und Bearbeitung von Anfragen der Mieter zur vermieteten Wohnung	528
§ 6. Technische Wohnungseigentumsverwaltung	
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

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