

Pause

Bauliche Maßnahmen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Bauliche Maßnahmen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Erhaltungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen

Herausgegeben von

Dr. Hans-Egon Pause

Bearbeitet von

Prof. Thomas Karczewski, Dr. Peter Kieß, Dr. Jannis Matkovic, LL.M.,
Dr. Hans-Egon Pause, Jacob Stierle, LL.M., Anna Stretz, Dr. Alexander Zahn

2025



Zitiervorschlag:
Pause/Stretz Bauliche Maßnahmen Kap. 6 Rn. 4

beck.de

ISBN 978 3 406 82031 1

© 2025 Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
info@beck.de

Druck und Bindung: Beltz Graphische Betriebe GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza
Satz: Druckerei C.H.Beck Nördlingen
Umschlag: Druckerei C.H.Beck Nördlingen



chbeck.de/nachhaltig
produktsicherheit.beck.de

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

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Vorwort

Sehr bald nach Fertigstellung und Übergabe einer Eigentumswohnanlage wird die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) mit Fragen der laufenden Instandhaltung und Instandsetzung konfrontiert. Häufig beschränken sich bauliche Maßnahmen nicht auf die Erhaltung der gemeinschaftlichen Bausubstanz; hinzu kommen bauliche Veränderungen mit dem Ziel, geänderten Wohnbedürfnissen und dem Interesse an Modernisierungen Rechnung zu tragen. Baumaßnahmen von Wohnungseigentümergeinschaften berühren in jeder Phase ihrer Abwicklung eine Vielzahl wohnungseigentumsrechtlicher Fragen, aber ebenso das gesamte Bauvertragsrecht. Mit diesem Werk sollen deshalb bauliche Maßnahmen mit Bezug zum gemeinschaftlichen Eigentum sowohl aus wohnungseigentumsrechtlicher wie auch aus bauvertraglicher Sicht erläutert werden.

Anliegen des vorliegenden Werkes ist die kompakte und praxisbezogene Erläuterung aller Rechtsbeziehungen bei der Abwicklung von Baumaßnahmen aus der Perspektive der Wohnungseigentümer. Um dem Leser die Orientierung zu erleichtern, folgt die Darstellung dem zeitlichen Ablauf baulicher Maßnahmen, beginnend mit der laufenden Kontrolle der Bausubstanz und der Vorbereitung von Entscheidungen durch die Verwaltung, der sich anschließenden Willensbildung innerhalb der Gemeinschaft, den erforderlichen Beschlüssen der Wohnungseigentümer, deren Umsetzung durch die Verwaltung bis hin zu den Verträgen mit den Planern und Unternehmern sowie deren Abwicklung und Abrechnung.

Das Buch will den mit der Abwicklung solcher Bauvorhaben befassten Juristen unterstützen, es richtet sich aber auch an den Verwalter, die Verwaltungsbeiräte und die interessierten Wohnungseigentümer.

München, im Juni 2025

Dr. Hans-Egon Pause

Herausgeber und Bearbeitende

Dr. Hans-Egon Pause,
Rechtsanwalt sowie Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht in München

Prof. Thomas Karczewski,
Rechtsanwalt sowie Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht in Hamburg
Honorarprofessor für Privates Baurecht und Wirtschaftsrecht an der Hochschule 21
(Buxtehude)

Dr. Peter Kieß,
Vorsitzender Richter am Landgericht Dresden

Dr. Jannis Matkovic, LL.M.,
Rechtsanwalt sowie Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht in Augsburg
Lehrbeauftragter an der Philipps-Universität Marburg

Jacob Stierle, LL.M.,
Rechtsanwalt in München

Anna Stretz, Maitre en Droit,
Rechtsanwältin sowie Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht, Fachanwältin
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in München

Dr. Alexander Zahn,
Rechtsanwalt sowie Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht in Reutlingen

Inhaltsverzeichnis

| | |
|------------------------------------|------|
| Vorwort | V |
| Herausgeber und Bearbeitende | VII |
| Literatur und Abkürzungen | XVII |

Kapitel 1. Zuständigkeiten der GdWE für Erhaltungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen, §§ 19, 20 WEG

| | |
|---|----|
| I. Erhaltung (Instandsetzung und Instandhaltung), §§ 18, 19 WEG | 1 |
| 1. Erhaltungsmaßnahmen | 1 |
| 2. Träger der Erhaltungspflicht | 4 |
| 3. Kosten der Erhaltung des Gemeinschaftseigentums | 10 |
| II. Bauliche Veränderungen durch die GdWE, § 20 Abs. 1 WEG | 12 |
| 1. Bauliche Veränderung im Sinne von § 20 Abs. 1 WEG | 12 |
| 2. Bauliche Veränderung als Sollzustandsbestimmung | 17 |
| 3. Gestattungs- und Durchführungspflichten der GdWE | 18 |
| 4. Kosten und Nutzen von baulichen Veränderungen | 20 |
| III. Wiederaufbau, § 22 WEG | 26 |
| 1. Wiederaufbauverpflichtung | 26 |
| 2. Ausschluss der Wiederaufbauverpflichtung, § 22 WEG | 29 |
| 3. Aufhebung der Gemeinschaft nach Zerstörung, § 11 WEG | 30 |

Kapitel 2. Stellung und Aufgaben des Verwalters, § 27 WEG

| | |
|--|----|
| I. Einleitung | 31 |
| II. Aufgaben des Verwalters im Erhaltungsmanagement | 32 |
| 1. Feststellung des Zustandes des gemeinschaftlichen Eigentums | 32 |
| 2. Feststellung der Handlungskompetenzen | 33 |
| III. Handeln der Wohnungseigentümer: Beschlussvorbereitung durch den Verwalter | 35 |
| 1. Informationspflichten | 36 |
| 2. Notwendigkeit eines Grundlagenbeschlusses | 37 |
| 3. Einholen von Vergleichsangeboten | 38 |
| 4. Notwendigkeit der Planung | 39 |
| 5. Klärung der Finanzierung | 40 |
| 6. Erstellen der Beschlussvorlage und Beschlussfassung | 43 |
| IV. Beschlussdurchführung | 44 |
| V. Durchführung der Baumaßnahme | 44 |
| VI. Abrechnung der Baumaßnahme | 45 |
| VII. Besonderheiten bei eigenen Verwalterkompetenzen | 45 |
| VIII. Sondervergütung der Verwaltung | 46 |
| IX. Beteiligung bei baulichen Veränderungen | 47 |
| 1. Gestattung der baulichen Veränderung | 47 |
| 2. Vornahmebeschluss | 48 |
| 3. Zustimmung des Verwalters | 48 |
| 4. Einhaltung der Gemeinschaftsordnung | 49 |
| 5. Ankündigung gegen Drittnutzer | 49 |

Kapitel 3. Mitwirkung des Verwaltungsbeirats

| | |
|--|----|
| I. Mitglieder des Beirates | 51 |
| II. Gesetzliche Aufgaben des Beirats | 52 |
| 1. Unterstützung der Verwaltung | 52 |
| 2. Überwachung der Verwaltung | 52 |
| 3. Prüfung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung | 53 |
| 4. Fazit | 53 |
| III. Begründung von Kompetenzen im Beschlussweg | 53 |
| IV. Schaffung eines Bauausschusses | 54 |
| V. Haftung der Beiratsmitglieder | 54 |

Kapitel 4. Beschlüsse der GdWE

| | |
|--|----|
| I. Beschlüsse über Erhaltungsmaßnahmen | 57 |
| 1. Beschlusskompetenz und Maßstab ordnungsgemäßer Verwaltung | 57 |
| 2. Zielfindungsphase | 58 |
| 3. Grundbeschluss („Ob“) | 63 |
| 4. Durchführungsbeschluss zum „Wie“ | 66 |
| 5. Finanzierung und Kostenverteilung | 70 |
| II. Beschlüsse über bauliche Veränderungen | 82 |
| 1. Beschlusskompetenz der WEG | 82 |
| 2. Vorbereitende Beschlüsse | 82 |
| 3. Grundbeschluss | 82 |
| 4. Durchführungsbeschluss und Abstimmungsverhalten | 84 |
| 5. Finanzierung und Kostenverteilung | 86 |
| III. Inhalt, Form der Beschlüsse | 88 |
| 1. Einladung | 88 |
| 2. Niederschrift zur Eigentümerversammlung | 89 |
| 3. Beschlussfassung | 89 |
| 4. Bestimmtheit des Beschlusses | 90 |
| IV. Prozessuales | 91 |
| 1. Anfechtungsklage | 91 |
| 2. Nichtigkeitsklage (§ 44 Abs. 1 S. 1 2. Alt. WEG) | 95 |
| 3. Beschlussersetzungsklage (§ 44 Abs. 1 S. 2 WEG) | 95 |

Kapitel 5. Verträge mit Architekten und Ingenieuren

| | |
|---|-----|
| I. Planungsdisziplin (Architekt/Ingenieur/Fachplaner/Gutachter) | 99 |
| II. Grundlagen | 99 |
| 1. Rechtsnatur des Architekten- und Ingenieurvertrages | 99 |
| 2. Gesetzliche Regelungen | 99 |
| 3. Honorarordnung für Architekten und Ingenieure | 100 |
| III. Zustandekommen des Vertrags | 100 |
| 1. Abgrenzung Auftragserteilung/Vertragsabschluss und Honorarvereinbarung | 100 |
| 2. Akquisition | 100 |
| 3. Konkludente Beauftragung | 101 |
| 4. Bedingte Beauftragung | 102 |
| 5. Vereinbarte Schriftform nicht eingehalten | 102 |
| 6. Abgrenzung von Leistungen der Zielfindungsphase nach § 650p Abs. 2 BGB | 102 |
| 7. Form | 102 |

| | |
|--|-----|
| 8. Verstöße gegen gesetzliche Verbote | 103 |
| 9. Stufenweise Beauftragung | 103 |
| IV. Inhalt des Vertrages/Planungs- und Überwachungsziele | 104 |
| 1. Planungs- und Überwachungsziele; Leistungen | 104 |
| 2. Vereinbarung zu den Planungs- und Überwachungszielen | 104 |
| 3. Beschaffenheiten des Planungsobjektes als Planungs- und Überwachungsziel | 105 |
| 4. Rechtsgeschäftliche Risikoübernahme durch den Besteller | 107 |
| 5. Bedenkenhinweis durch den Architekten | 108 |
| V. Inhalt des Vertrages/Geschuldete Leistungen | 108 |
| 1. Vertraglich vereinbarte Leistungen – Grundsätze zur Vertragsauslegung . | 109 |
| 2. Auswirkungen des Umfangs der geschuldeten Leistungen auf den Vergütungsanspruch | 111 |
| 3. Einzelne Leistungspflichten | 112 |
| 4. Planungsleistung – Sonderfall: Abklären des wirtschaftlichen Rahmens und Kostenkontrolle | 115 |
| 5. Planungsleistung – Sonderfall: Einhaltung einer Kostenobergrenze | 115 |
| VI. Vergütungsanspruch des Architekten | 116 |
| 1. Grundlagen zur HOAI | 116 |
| 2. Anwendungsbereiche der HOAI | 116 |
| 3. Systematik der HOAI | 117 |
| 4. Begriffe aus der HOAI | 117 |
| 5. Grundlagen der Honorarermittlung nach HOAI | 119 |
| 6. Honorarvereinbarung | 119 |
| 7. Zahlungsansprüche/Fälligkeit | 122 |
| 8. Nichterbringung von Teilleistungen | 123 |
| 9. Verjährung des Vergütungsanspruchs des Architekten | 125 |
| VII. Sonderkündigungsrecht nach § 650r BGB | 126 |
| 1. § 650r Abs. 1: Sonderkündigungsrecht des Bestellers (Bauherrn) | 126 |
| 2. § 650r Abs. 2: Kündigungsrecht des Architekten | 129 |
| VIII. Anfechtung und Widerruf | 129 |
| 1. Anfechtung | 129 |
| 2. Widerrufsrecht des Auftraggebers | 129 |
| IX. Anspruch auf Sicherheiten nach §§ 650e und f BGB | 130 |
| X. Abnahme der Architekten-/Ingenieurleistung | 130 |

Kapitel 6. Bauvertrag

| | |
|---|-----|
| I. Vertragsschluss | 131 |
| 1. Ausschreibung | 131 |
| 2. Parteien des Vertrages | 131 |
| 3. Vertragsschluss durch Angebot und Annahme | 133 |
| 4. Form des Vertrages | 134 |
| II. Vertragstyp | 134 |
| 1. Bauvertrag iSd § 650a BGB | 135 |
| 2. Werkvertrag mit Baubezug nach den §§ 631 ff. BGB | 140 |
| 3. Verbrauchervertrag über Bauleistungen | 140 |
| 4. Verbraucherbauvertrag iSd § 650i Abs. 1 BGB | 142 |
| III. Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen | 148 |
| 1. Allgemeine Geschäftsbedingungen | 148 |
| 2. Bauvertrag nach VOB/B | 151 |
| 3. Bauvertrag nach BGB | 152 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---------------------------------------|-----|
| IV. Wesentlicher Vertragsinhalt | 153 |
| 1. Leistungsbeschreibung | 153 |
| 2. Werklohn | 157 |
| 3. Fertigstellungszeitpunkt | 160 |

Kapitel 7. Sicherheiten

| | |
|--|-----|
| I. Sicherheit nach § 650e BGB | 163 |
| 1. Zweck | 163 |
| 2. Anwendungsbereich und Berechtigter | 163 |
| 3. Pfandgegenstand (Grundstück) | 163 |
| 4. Sicherbare Forderungen | 164 |
| 5. Besonderheiten bei Architekten- und Ingenieurverträgen | 166 |
| 6. Erlöschen des Anspruchs aus § 650e bei Stellung einer Bürgschaft | 167 |
| 7. Prozessuale Fragen | 167 |
| II. Sicherheit nach § 650f BGB | 169 |
| 1. Zweck | 170 |
| 2. Anwendungsbereich/Berechtigter | 170 |
| 3. Ausschluss des Anspruchs auf Sicherheit | 170 |
| 4. Anwendbarkeit auf Verträge mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer | 171 |
| 5. Unabdingbarkeit | 171 |
| 6. Sicherbare Ansprüche | 171 |
| 7. Höhe der Sicherheit | 172 |
| 8. Sicherungsmittel | 173 |
| 9. Frist für das Stellen der Sicherheit | 173 |
| 10. Anspruch auf Sicherheit auch nach Kündigung oder Abnahme? | 174 |
| 11. Folgen bei Stellen der Sicherheit | 174 |
| 12. Folgen bei Nichtstellen einer ausreichenden Sicherheit | 174 |
| 13. Einwendungen des Bestellers | 175 |
| 14. Besonderheiten beim Architekten- und Ingenieurvertrag? | 176 |

Kapitel 8. Bauabwicklung

| | |
|---|-----|
| I. Die Rolle der Objektüberwachung | 177 |
| 1. Wesentliche Aufgaben des mit der Objektüberwachung beauftragten Architekten/Ingenieurs | 177 |
| 2. Beachtenswertes im Hinblick auf die Haftung der Objektüberwachung .. | 177 |
| II. Die Aufgaben des Verwalters während der laufenden Baumaßnahme | 178 |
| III. Geänderte und zusätzliche Leistungen/Nachträge | 179 |
| 1. Inhalt des bepreisten Leistungssolls/von der vereinbarten Vergütung umfasste Leistungen | 179 |
| 2. Anordnung geänderter oder zusätzlicher Leistungen | 179 |
| 3. Vergütungsanspruch des Auftragnehmers | 183 |
| 4. Umgang mit Nachträgen aus Auftraggebersicht | 190 |
| IV. Abschlagszahlungen | 191 |
| 1. Prüfung einer Abschlagsrechnung | 191 |
| 2. Folgen der (ausbleibenden) Bezahlung einer Abschlagsrechnung | 196 |
| 3. Folgen und Risiken bei Überzahlung des Auftragnehmers | 198 |
| V. Behinderung des Auftragnehmers in der Leistungserbringung | 199 |
| 1. Bei Vereinbarung der VOB/B | 199 |
| 2. Bei Geltung des BGB | 203 |
| 3. Umgang mit Behinderungsanzeigen aus Auftraggebersicht | 204 |

| | |
|---|-----|
| VI. Folgen unzulänglicher oder falscher planerischer Vorgaben des Auftraggebers | 205 |
| 1. Die Bedenkenanmeldung des Auftragnehmers und die Reaktion des Auftraggebers | 205 |
| 2. Folgen für Leistungssoll und Vergütung bei Anerkennung der Bedenkenanmeldung | 207 |
| VII. Bauzeitliche Störungen/Verzug | 207 |
| 1. Ermittlung der geschuldeten Bauzeit | 208 |
| 2. Folgen bei Überschreitung der geschuldeten Bauzeit | 208 |
| 3. Ansprüche des Auftragnehmers wegen gestörtem Bauablauf | 210 |
| VIII. Vorzeitige Beendigung des Bauvertrags und ihre Folgen | 212 |
| 1. Widerruf bei Verbraucherbauverträgen iSd § 650i BGB | 212 |
| 2. Widerruf bei sonstigen Bauverträgen mit Verbraucherbeteiligung | 212 |
| 3. Rücktritt | 214 |
| 4. Kündigung des Bauvertrags | 215 |

Kapitel 9. Abnahme

| | |
|--|-----|
| I. Wesen der Abnahme | 221 |
| 1. Verpflichtung zur Abnahme | 221 |
| 2. Voraussetzungen der Abnahme | 221 |
| II. Rechtsgeschäftliche Erklärung | 223 |
| 1. Rechtsnatur der Abnahme | 223 |
| 2. Abnahmeerklärung durch den Verwalter | 223 |
| 3. Vertretung durch den Architekten bzw. Ingenieur | 223 |
| 4. Anfechtung | 224 |
| III. Formen der Abnahme | 224 |
| 1. Förmliche Abnahme | 224 |
| 2. Unförmliche Abnahme | 226 |
| 3. Stillschweigende (konkludente) Abnahme | 226 |
| 4. „Vergessene“ förmliche Abnahme | 228 |
| 5. Fiktive Abnahme, § 640 Abs. 2 BGB | 228 |
| 6. Teilabnahme | 230 |
| IV. Abnahme der Architekten- und Ingenieurleistungen | 231 |
| 1. Förmliche und konkludente Abnahme | 231 |
| 2. Wirkung der Abnahme, insbesondere Fälligkeit des Honorars | 231 |
| 3. Teilabnahme nach der Objektüberwachung (Leistungsphase 8) | 231 |
| 4. Abnahme und Verjährungsbeginn bei stufenweiser Beauftragung | 232 |
| V. Vorbehalte bei der Abnahme | 233 |
| 1. Vorbehaltene Mängel | 233 |
| 2. Abnahme in Kenntnis des Mangels | 233 |
| 3. Vertragsstrafe | 234 |
| VI. Wirkungen der Abnahme | 234 |
| 1. Fälligkeit des Werklohns bzw. Honorars | 234 |
| 2. Werklohnfälligkeit und Mängelrechte vor bzw. ohne Abnahme? | 235 |
| 3. Gefahrübergang | 237 |
| 4. Beweislastumkehr | 238 |
| 5. Beginn der Verjährungsfrist für Mängelansprüche | 238 |
| VII. Rechtslage bei verweigerter Abnahme | 239 |
| VIII. Besonderheiten der Abnahme beim VOB/B-Vertrag | 239 |
| 1. Förmliche Abnahme, § 12 Abs. 4 Nr. 1 VOB/B | 239 |
| 2. Teilabnahme, § 12 Abs. 2 VOB/B | 240 |

| | |
|---|-----|
| 3. Fiktive Abnahme, § 12 Abs. 5 VOB/B | 241 |
| 4. Gesetzliche Abnahmefiktion gem. § 640 Abs. 2 BGB | 242 |

Kapitel 10. Schlussrechnungsprüfung

| | |
|---|-----|
| I. Pflicht des Verwalters | 243 |
| II. Rechnungsprüfung für Bauleistungen bei Vorliegen eines Bauvertrages gemäß § 650a BGB | 244 |
| 1. Voraussetzungen | 244 |
| 2. Rechtsfolgen | 255 |
| III. Rechnungsprüfung bei Vorliegen eines VOB-Vertrages | 256 |
| 1. Voraussetzungen | 256 |
| 2. Vorbehaltlose Annahme der Schlusszahlung | 262 |
| 3. Rechtsfolgen | 262 |
| IV. Rechnungsprüfung für Planungs- und Bauüberwachungsleistungen | 263 |
| 1. Rechtslage nach HOAI 2013 | 263 |
| 2. Rechtslage nach HOAI 2021 | 264 |

Kapitel 11. Darstellung der Aufwendungen in der Jahresabrechnung der GdWE

| | |
|---|-----|
| I. Erstellung der Jahresabrechnung | 273 |
| II. Der Beschluss nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG | 274 |
| III. Darstellung der Kosten der Baumaßnahme | 275 |
| 1. Finanzierung über die allgemeinen Einnahmen | 275 |
| 2. Finanzierung über die Erhaltungsrücklage | 276 |
| 3. Finanzierung über die Sonderumlage | 277 |
| 4. Finanzierung über ein Darlehen | 279 |
| IV. Beschluss über die Nachschüsse und Anpassung der Vorschüsse (§ 28 Abs. 2 S. 1 WEG) | 279 |

Kapitel 12. Haftung der Baubeteiligten für Mängel

| | |
|---|-----|
| I. Haftung des Bauunternehmers für Mängel nach dem BGB | 281 |
| 1. Vorliegen eines Sachmangels iSv § 633 Abs. 2 BGB | 281 |
| 2. Mängelhaftung nach Abnahme | 284 |
| 3. Mängelrüge der GdWE | 286 |
| 4. Anspruch auf Mangelbeseitigung nach §§ 634 Nr. 1, 635 BGB | 288 |
| 5. Mangelbeseitigung im Wege der Selbstvornahme nach §§ 634 Nr. 2, 637 BGB | 290 |
| 6. Minderung und Rücktritt | 293 |
| 7. Schadensersatzansprüche | 295 |
| 8. Einwendungen des Unternehmers | 298 |
| II. Besonderheiten der Haftung des Bauunternehmers für Mängel im VOB/B-Vertrag | 302 |
| 1. Vorliegen eines Sachmangels iSv § 13 Abs. 1 VOB/B | 302 |
| 2. Mängelrüge der GdWE | 303 |
| 3. Mängelhaftung vor Abnahme | 303 |
| 4. Mängelhaftung nach Abnahme | 304 |
| 5. Einwendungen des Unternehmers | 307 |

Kapitel 13. Mängelansprüche gegen die Architekten und Ingenieur

| | |
|--|-----|
| I. Grundlagen | 309 |
| II. Besonderheiten im Hinblick auf Architekten- und Ingenieurverträge | 309 |
| III. Sonderfall: Haftung bei Verstößen gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz ... | 309 |
| IV. Sonderfall: Haftung bei Nichteinhaltung einer Kostenobergrenze | 310 |
| 1. Einleitung | 310 |
| 2. Vereinbarung einer Kostenobergrenze als Beschaffenheitsvereinbarung .. | 311 |
| 3. Rechtsfolgen | 312 |
| V. Verjährung von Ansprüchen des Bestellers wegen Mängeln | 312 |
| 1. Grundlagen | 312 |
| 2. Besonderheiten bei Architekten- und Ingenieurverträgen | 312 |
| VI. Gesamtschuldnerische Haftung mit dem Bauunternehmer | 313 |

Kapitel 14. Haftung des Verwalters

| | |
|--|-----|
| I. Haftung aus dem Amtsverhältnis | 315 |
| 1. Entlastung des Verwalters | 315 |
| 2. Erteilung einer Weisung | 316 |
| 3. Klarstellungsbeschluss | 316 |
| 4. Gläubiger des Anspruchs | 316 |
| 5. Einzelfälle | 317 |
| II. Vertragliche Haftung | 319 |
| III. Haftung nach öffentlichem Recht | 319 |
| IV. Haftpflichtversicherung | 319 |

Kapitel 15. Haftung der GdWE für unterlassene Erhaltung

| | |
|--|-----|
| I. Anspruch des Wohnungseigentümers | 321 |
| 1. Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen | 322 |
| 2. Ermessen der Wohnungseigentümer | 322 |
| 3. Pflicht zur sofortigen Sanierung | 322 |
| 4. Handlungspflichten | 323 |
| 5. Inhalt der Pflichten | 323 |
| II. Prozessuale Durchsetzung | 324 |
| 1. Beschlussersatzklage | 324 |
| 2. Schadensersatzklage | 325 |

Kapitel 16. Bauliche Maßnahmen anlässlich des Erwerbs vom Bauträger

| | |
|---|-----|
| I. Maßnahmen zur Beseitigung ursprünglicher Baumängel | 327 |
| 1. Zuständigkeit der Gemeinschaft für Mängel am Gemeinschaftseigentum – Ausübungsbefugnis der GdWE nach § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG und § 18 Abs. 1 WEG | 327 |
| 2. Beschlussfassung über Maßnahmen zur Rechtswahrnehmung | 328 |
| 3. Mängelbeseitigung bei Verwendung eines Kostenvorschusses des Bauträgers | 329 |
| 4. Mängelbeseitigung durch Selbstvornahme bei Verzug des Bauträgers | 330 |
| II. Baumaßnahmen beim steckengebliebenen Bauträgererwerb | 330 |
| Sachverzeichnis | 333 |

