

Inhaltsverzeichnis

1	Gesetzliche Grundlagen und Begriffe der Wohnungseigentumsverwaltung _____	5
	1. Gesetzliche Grundlagen _____	5
	2. Begriffe der Wohnungseigentumsverwaltung _____	5
2	Begründung von Wohnungseigentum _____	8
	1. Grundlagen und Begriffe _____	8
	2. Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft _____	9
3	Der Erwerb von Wohnungs- oder Teileigentum _____	10
	1. Wichtige Dokumente _____	10
	2. Checkliste Eigentümerwechsel (bereits bestehende Wohnungseigentümergeinschaft) _____	12
	3. Checkliste Eigentümerwechsel (neu gegründete Wohnungseigentümergeinschaft) _____	13
4	System und Organe der Verwaltung _____	14
	1. Grundlagen _____	14
	2. Organe der WEG-Verwaltung _____	14
5	Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung _____	17
	1. Die Gemeinschaftsordnung und ihre Vereinbarungen _____	17
	2. Besondere Vereinbarung: Veräußerungszustimmung _____	18
6	Ordnungsmäßige Verwaltung _____	19
	1. Begriff der ordnungsmäßigen Verwaltung _____	19
	2. Die Hausordnung _____	20
	3. Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums _____	20
	4. Versicherung _____	21
	5. Erhaltungsrücklage _____	21
	6. Bestellung eines zertifizierten Verwalters _____	22
	7. Checkliste: ordnungsmäßige Verwaltung _____	23
7	Wem gehört was? Sonder- und Gemeinschaftseigentum _____	24
	1. Was gehört dem Wohnungseigentümer? _____	24
	2. Was gehört der Wohnungseigentümergeinschaft? _____	25
	3. Checkliste: Sonder- und Gemeinschaftseigentum _____	26
8	Der Verwalter _____	28
	1. Qualifikation des Verwalters _____	28
	2. Vergütung des Verwalters _____	28
	3. Bestellung des Verwalters _____	29
	4. Abschluss eines Verwaltervertrages (Trennungstheorie) _____	29
	5. Abberufung des Verwalters _____	30
	6. Aufgaben des Verwalters _____	31
	7. Vertretungsbefugnisse des Verwalters im Außenverhältnis _____	32
	8. Checkliste: Verwalter _____	33

9	Der Wohnungseigentümer	34
	1. Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers	34
	2. Checkliste Bauliche Veränderung (privilegierte Maßnahmen seit dem 1.12.2020)	35
	3. Checkliste Bauliche Veränderung (alle anderen baulichen Veränderungen seit dem 1.12.2020)	36
	4. Pflicht zur Zahlung einer Umzugskostenpauschale	37
	5. Anspruch auf Schadensersatz bei Beschädigung von Sondereigentum	38
	6. Versehentlicher Austausch von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums	38
	7. Haftung des Wohnungseigentümers im Außenverhältnis	39
	8. Probleme mit anderen Sondereigentümern bzw. vermieteten Wohnungen	39
	9. Haftung des Wohnungseigentümers im Innenverhältnis	39
10	Der Verwaltungsbeirat	40
	1. Grundlagen	40
	2. Checkliste: Verwaltungsbeirat	41
11	Willensbildung der Wohnungseigentümergeinschaft	42
	1. Beschluss in der Eigentümerversammlung	42
	2. Wann kann ein Beschluss gefasst werden?	43
	3. Konkretisierung der Beschlusskompetenz durch die Rechtsprechung	44
	4. Grundregeln bei der Beschlussformulierung und Unterschied zwischen Rechtswidrigkeit und Nichtigkeit	46
	5. Der Umlaufbeschluss	47
	6. Bauliche Veränderung und Kosten/Nutzungen der baulichen Veränderung	47
	7. Kosten und Nutzungen baulicher Veränderung	49
12	Die Wohnungseigentümerversammlung	53
	1. Teilnahmepflicht an der Wohnungseigentümerversammlung	53
	2. Formalien zur Wohnungseigentümerversammlung	54
	3. Anfechtung von Beschlüssen (Beschlussklagen)	59
	4. Checkliste: Wohnungseigentümerversammlung	59
13	Finanzen in der Wohnungseigentümergeinschaft	61
	1. Zahlungsverkehr	61
	2. Gesetzliche oder vereinbarte Kostenverteilung	61
	3. Der Wirtschaftsplan	63
	4. Sonderumlage	65
	5. Die Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung)	66
	6. Haushaltsnahe Dienstleistungen (§ 35a EStG)	67
	7. Vermögensbericht	68
	8. Eigentümerwechsel	68
	9. Abrechnung bei Verwalterwechsel	69
	10. Änderung des Wirtschaftsjahres/Abrechnungsjahr	69
	11. Durchsetzung von Hausgeldansprüchen	70