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 Wohnungseigentümergemeinschaft 32
III. Begründung durch einseitige Teilungserklärung 33
1. Teilungserklärung 33
2. Entstehung der Wohnungseigentümergemeinschaft 34
3. Werdende Wohnungseigentümergemeinschaft 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 Wohnungseigentümergemeinschaft 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 Wohnungseigentümergemeinschaft 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 Instandsetzung (§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG) 88
a) Begriffe und Aufgabenverteilung zwischen Wohnungseigentümern 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 Willenserklärungen 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. Vertretungsersatz (§ 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 Wohnungseigentümergemeinschaft für Schäden im Sondereigentum ... 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 Gebäudeversicherungsschaden ... 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 Wohnungseigentümers ... 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 Wohnungseigentümergemeinschaft 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 Wärmeverbrauch, § 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 Brennstoffverbrauch, § 9 Abs. 3 HeizKV 335
dd) Abrechnung der Wasserbezugskosten 336
5. Besonderheiten 338
a) Anmeldung und Abrechnung der Beschäftigten der Wohnungseigentümergemeinschaft 338
aa) Geringfügige Beschäftigungsverhältnisse 339
bb) Beschäftigungsverhältnisse in der Gleitzone 342
cc) Kurzfristige Beschäftigungsverhältnisse 345
dd) Beschäftigungsverhältnisse bis zur jeweilig geltenden Beitragsbemessungsgrenze 346
ee) Scheinselbständigkeit 346
b) Umsatzsteuerausweis 347
aa) Grundsätzlich keine Umsatzsteuerpflicht 347
bb) *Umsatzsteueroption* 348
cc) Entscheidung der Wohnungseigentümergemeinschaft 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 Wohnungseigentümergemeinschaft ... 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, Beschlüssen ... 414
2. Handlungspflichten ... 415
a) Beschlussfassung über Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und sonstige Beträge und Fälligstellung ... 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. Mobiliarvollstreckung 435
2. Immobiliarvollstreckung 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 Instandsetzungsmaßnahmen ... 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 unterkellerter 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 Wohnungseigentümergemeinschaft bei Minderung und Schadensersatz statt Leistung ... 648
3. Sonderproblem: Beeinträchtigung Sondereigentum durch mangelhaftes 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 Wohnungseigentum ... 655

A. Tagesgeschäft ... 655
I. Menschen mit einem guten Namensgedächtnis sind eindeutig im Vorteil ... 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 Wohnungseigentümerversammlung ... 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 × 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