

Der WEG-Verwalter

Handbuch für Verwalter und Beirat

von

Dr. Georg Jennißen, Dr. Jan-Hendrik Schmidt

2. Auflage

Der WEG-Verwalter – Jennißen / Schmidt

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Wohnungseigentumsrecht



Verlag C.H. Beck München 2010

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 406 59856 2

Sachregister

(fette Buchstaben bezeichnen Hauptkapitel; Zahlen verweisen auf Randnummern)

- Abberufung des Beirats, B** 135 ff.
Abberufung des Verwalters
- Abberufungsgrund, **A** 819
 - Abmahnung, **A** 828
 - Abrechnungsfehler, **A** 834
 - Anspruch auf Wiedereinsetzung, **A** 884
 - Ausschluss, **A** 243
 - außerordentliche, **A** 819
 - Differenzierung zur Kündigung, **A** 69, 818
 - Ermessensreduzierung, **A** 879
 - Erstellung der Jahresabrechnung, **A** 323
 - Fehler bei der Durchführung der Eigentümerversammlung, **A** 836
 - Folgen, **A** 854
 - Frist, **A** 822
 - durch Mehrheitsbeschluss, **A** 74, 818
 - Nachschieben von Gründen, **A** 830
 - ordentliche, **A** 816
 - Rechtsschutzinteresse, **A** 818, 878, 880 f.
 - Regressansprüche, **A** 886
 - Schlechtleistung der wirtschaftlichen Verwaltungstätigkeit, **A** 833
 - Schlechtleistung im Zusammenhang mit Instandhaltungsverpflichtungen, **A** 837
 - Stimmrecht des Verwalters, **A** 817, 829
 - Trennungstheorie, **A** 66 ff.
 - unbestimmte Zeit der Bestellung, **A** 74
 - Verhältnis zur Kündigung, **A** 850 f., 890
 - Vertrauensbruch, **A** 831
 - wichtiger Grund, **A** 74, 119, 243, 766
 - Wissenszurechnung, **A** 824, 853, 889
- Abflussprinzip** im Steuerrecht, **A** 366
Abschluss des Verwaltervertrags, A 146 f.
Allgemeine Geschäftsbedingungen
- Schadensersatz, **A** 339
 - Sondervergütungen, **A** 361 ff.
 - überraschende Klausel, **A** 356
 - Vergütungsanpassung, **A** 358
 - Vertragsstrafe, **A** 339
 - Verwaltervertrag, **A** 253 ff.
- Amts niederlegung, Beirat, B** 39, 143
Anfechtung von Beschlüssen
- Abberufung, **A** 877 ff.
 - Abgrenzung zur Nichtigkeit, **A** 83, 92, 735
 - Ankündigung in Einladung, **A** 80
 - Beiratswahl, **B** 28
 - Beschluss-Sammlung, Eintragung, **A** 587
 - Bestellung des Verwalters, **A** 95
 - Demokratieprinzip, **A** 89
 - Einladung durch unberechtigte Person, **A** 83
 - ex-nunc-Wirkung, **A** 129
 - formelle Mängel, **A** 126, 391, **B** 113
 - Formmangel, **A** 80
 - Kündigung, **A** 877 ff.
 - Majorisierung, **A** 92 ff.
 - Rechtsmissbrauch, **A** 92 ff.
 - Rechtsschutzinteresse, **A** 612, 878 ff.
 - schriftliches Umlaufverfahren, **A** 88
 - Vergütung, Fortzahlung, **A** 888
 - Verkündung, **A** 83
 - durch Verwalter, **A** 130, 392, 612, 883 ff., **B** 113
 - wichtiger Grund, **A** 120, 125
 - Wirkung, **A** 891
- Anzahl** der Beiratsmitglieder, **B** 41 ff.
Architektenleistungen, Sondervergütung des Verwalters, A 363
Aufbewahrungsfrist, A 551
Aufgaben des Beirats, A 6, **B** 82 ff.
Aufgaben des Verwalters
- Abnahme des Gemeinschaftseigentums, **A** 437
 - Aufstellen der Hausordnung s. Hausordnung
 - Auftragserteilung, **A** 478 ff.
 - Begehung des Objekts, **A** 329
 - Beschluss-Sammlung, **A** 383
 - Durchführung der Eigentümerversammlung, **A** 554 ff.
 - Einladung zur Eigentümerversammlung, **A** 269, 456
 - Erweiterung des Aufgabenbereiches, **A** 388 ff.
 - Instandsetzungsmaßnahmen, **A** 404 ff.
 - juristische Verwaltung, **A** 596 ff.
 - Kardinalpflichten, **A** 263, 379
 - Kostenvorschläge, **A** 455
 - Mindestaufgaben, **A** 388
 - Rechtsdienstleistungen, **A** 615 ff.
 - Streitwertvereinbarungen, **A** 599 ff.
 - Veräußerungszustimmung, **A** 701 ff.
 - Vermietungszustimmung, **A** 710 ff.
 - Versicherungsverträge, **A** 483
 - Wirtschaftsangelegenheiten, **A** 491 ff.
 - Zustimmung bei Eigentümerwechsel, **A** 385, 619 ff., s. a. Steuerrecht der Eigentümergemeinschaft
- Aufrechnung**
- Verzicht auf A., **A** 218
 - Wohngeld gegen Aufwendungsersatz, **A** 43

Register

Aufwendungsersatz

- Aufrechnung mit Aufwendungen, **A** 43
- Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung, **A** 43
- Notmaßnahmen, **A** 36, 43
- Widerklage, **A** 44

Auskunftspflicht nach Vertragsbeendigung, **A** 860

Bankkonten

- Fremdkonto, **A** 494
- Treuhandkonto, **A** 495
- Verfügungsbefugnis, **A** 18
- Vermögenszuordnung, **A** 18

Bauliche Veränderungen

- Abgrenzung zur Instandsetzung, **A** 425 ff.
- Fenstergitter, **A** 425
- Heizungsanlage, **A** 430
- öffentlich-rechtliche Pflichten, **A** 425
- Rollläden, **A** 425
- Unterlassungsanspruch, **A** 608
- Versicherungssumme, Änderung, **A** 487
- Videoüberwachung, **A** 431

Befugnisse des Beirats, **A** 4, 87, 240, **B** 82 ff.

Beirat

- Abberufung, **B** 135 ff.
- Abschluss des Verwaltervertrages, **A** 146 f.
- Anzahl, **B** 41 ff.
- Aufgaben, **A** 6, **B** 82 ff.
- Befugnisse, **A** 4, 87, 240
- Bestellung, **B** 13 ff.
- Bestelldauer, **B** 38
- Ehrenamt, **B** 55
- Einladung zur Versammlung, **A** 78, **B** 102 ff.
- Entlastung, **B** 130
- Ersatzmitglieder, **B** 31
- fehlerhafte Bestellung, **B** 59 ff.
- Gemeinschaftsordnung, **B** 16
- Gesamtbeirat, **B** 45
- Geschäftsordnung, **B** 69
- Haftung, **B** 133 f.
- Haftung des Verwalters, **B** 122 ff.
- Instandsetzungsmaßnahmen, Entscheidungskompetenz, **A** 467, 481, **B** 86
- Kompetenzen, **B** 11
- Mehrhausanlagen, **B** 45
- Niederlegung des Amtes, **B** 39, 143
- Organisation, **B** 63 ff.
- Organstellung, **B** 1 ff.
- Person, **B** 48
- Prüfungsaufgaben, **B** 90 f.
- Rumpfbeirat, **B** 46
- Sitzungen, **B** 71
- Stellvertreter, **B** 33
- Stimmrecht, **B** 28
- Vergleich zum Aufsichtsrat, **A** 5
- Vergütung, **B** 36, 77 ff.

fette Buchst. = Hauptkapitel

- Vertrag, **B** 34
- Vorauswahl des Verwalters, **A** 87, 125
- Vorsitzender, **B** 63
- Wahl, **B** 22, 28
- Wissenszurechnung für Eigentümergemeinschaft, **A** 813
- Zusammenarbeit mit Verwalter, **A** 816, **B** 52

Belegpräsentation

- Aufbewahrungsfrist, **A** 551
- Einsichtsrecht, **A** 543
- Herausgabe von Belegen, **A** 545
- Kopien, **A** 547
- Kopierkosten, **A** 549
- gegenüber Mieter, **A** 548
- Ort, **A** 546
- Schikane, **A** 552
- Zeit, **A** 550

Berufung durch Verwalter, **A** 132

Beschlussanfechtung, s. Anfechtung von Beschlüssen

Beschlussdurchführung

- angefochtener Beschluss, **A** 391
- nichtige Beschlüsse, **A** 391, 735
- Unverzüglichkeit, **A** 390, 734

Beschlussergebnis, Prüfung, **A** 579 a ff.

Beschlussfassung

- Beschlussergebnis, **A** 579
- Beschlussfähigkeit, **A** 571
- Beschlusskompetenz, **A** 86, 468
- Beschlussvorlage, **A** 561
- Bestandskraft, **A** 161 f.
- Einschränkung der Vertretungsmacht, **A** 23
- Enthaltungen, **A** 82
- Entlastung des Verwalters, **A** 808 ff.
- Ermessensspielraum, **A** 453
- Feststellung, **A** 587
- interne Wirkung, **A** 80
- Kopfprinzip, **A** 86
- Mehrhausanlage, **A** 473
- Mehrheitsbeschluss, **A** 199
- Mehrheitsverhältnisse, **A** 81, 92 f., 578
- Organisationsbeschlüsse, **A** 560, 563
- schriftliches Umlaufverfahren, **A** 586
- Übertragung von Geschäftsführungsaufgaben, **A** 26 f.
- Verbindung, **A** 578
- Versicherungsschutz, **A** 482 ff.
- Verwalterbestellung, s. Bestellung des Verwalters
- Vorbereitung, **A** 452, 466, 561
- Zweitbeschluss, **A** 590

Beschluss-Sammlung, s. Versammlungsprotokoll

Bestellung des Beirats, **B** 13 ff., 38

Bestellung des Verwalters

- Anfechtung, **A** 119 f.
- Annahme, **A** 69 f., 85

Zahlen = Randnummern

- durch aufteilenden Bauträger, **A** 72 f.
- bedingte, **A** 114
- Beginn, s. Bestelldauer
- Beschluss, **A** 71, 77 ff., 134 f.
- Bestellsakt, **A** 67, 71 f.
- Dauer, s. Bestelldauer
- Ermächtigungsurkunde, **A** 143
- Gemeinschaftsordnung, **A** 70, 75
- durch Gericht, **A** 96 f., 99 f.
- Gerichtsbeschluss, **A** 134, 138
- konkludente, **A** 69, 72
- Nichtigkeit, **A** 48, 76
- Niederschrift, **A** 67
- Notwendigkeit, **A** 7 ff.
- Rechtsfolgen der Nichtigkeit, **A** 48
- Rechtsgeschäft, kein, **A** 89, 199
- rückwirkende, **A** 128
- sachwidrige Interessen, **A** 880
- schriftliches Umlaufverfahren, **A** 138
- Teilungserklärung, **A** 139
- unbestimmte Zeit der Bestellung, **A** 74
- Verbindung mit Vertragsangebot, **A** 69
- Vereinbarung, **A** 71
- Vollmacht, **A** 67
- Bestelldauer**
 - Beginn, **A** 105, 110
 - Höchstdauer, **A** 140, 322
 - unbestimmte Zeit, **A** 108, 126, 322
 - Wiederwahl, **A** 108, 111
 - zu lange, **A** 109
- Bestellungserklärung**, Zugang, **A** 85
- Delegation**, Anfechtungsrisiko, **A** 179
- Durchführung der Hausordnung**,
Verwalterhaftung, **A** 737
- Durchführung von Beschlüssen**,
Verwalterhaftung, **A** 733
- Ehrenamt** des Beirats, **B** 55
- Eigentümerversammlung**
 - Abstimmungsergebnis, Feststellung, **A** 578
 - Berater, **A** 569
 - Beschlussfähigkeit, **A** 571
 - Dauer, **A** 567
 - Durchführung, **A** 554 ff.
 - Eigentümerwechsel, **A** 568, 570
 - Einladung, **A** 269, 456
 - Einladung durch Beiratsvorsitzenden,
B 102
 - Einladung durch Eigentümer, **A** 97, 555
 - Einladung durch Notverwalter, **A** 96
 - Einladungsfrist, **A** 250, 564
 - Ein-Mann-Versammlung, **A** 78
 - einzuladende Personen, **A** 568
 - Entscheidungskompetenz, **A** 2, 6, 18, 467
 - Erfüllungsgehilfe, **A** 577
 - Eventualeinberufung, **A** 250
 - Fehler bei der Durchführung, **A** 836

Register

- Kernrechte, **A** 467
- Konstituierende Versammlung, **A** 79
- Leitung, **A** 575 f.
- Nichtöffentlichkeit, **A** 566
- Nicht-Versammlung, **A** 78
- Nießbraucher, **A** 568
- Organisationsbeschlüsse, **A** 560, 563
- Organmacht, **A** 2, 5 f.
- Ort, **A** 565
- Pflicht zur Einberufung, **A** 555
- Protokoll, s. Versammlungsprotokoll
- Quorum, **B** 110
- Rauchverbot, **A** 566
- Redezeit, **A** 576
- Selbstbestimmungsrecht, **A** 182
- Sonderhonorar, **A** 366
- Stimmrecht, **A** 568, 571 ff.
- Tagesordnung, **A** 80, 456, 557 f., 562 f., 836,
B 104, 108
- Teilnahmerecht, **A** 568
- Testamentsvollstrecker, **A** 568
- Türkontrolle, **A** 571
- Vertretungsrecht, **A** 570
- Vorbereitung, **A** 467 ff., 557
- Vorsitz, **A** 575 f.
- werdende Wohnungseigentümergein-
schaft, **A** 78
- Wiederholungsversammlung, **A** 554
- Zeit, **A** 565
- Zugang der Einladung, **A** 269
- Eigentümerwechsel**, Zustimmung des
Verwalters, **A** 385
- Einladung** zur Eigentümerversammlung,
A 78, **B** 102 f.
- Energieeinsparverordnung**, **A** 412
- Entlastung**
 - Anspruch auf, **A** 808
 - Beirat, **B** 130
 - Beschluss, **A** 809 f.
 - Jahresabrechnung, **A** 811
 - Kündigungsausschluss, **A** 841
 - negatives Schuldanerkenntnis, **A** 808
 - Rechtswidrigkeit, **A** 809
 - Stimmrecht des Verwalters, **A** 205
 - strafbare Handlung, **A** 814
 - Umfang, **A** 813
 - vertragliche Regelung, **A** 328, 333
 - Zweitbeschluss, **A** 814
- Erfüllungsgehilfe**
 - Delegation von Aufgaben, **A** 53
 - eigenverantwortliche Tätigkeit, **A** 53
 - Einsatz von Hilfspersonen, **A** 52 ff.
 - Leitung der Eigentümerversammlung,
A 577
 - persönliche Ausübung, **A** 52
 - Übertragung von Kernaufgaben, **A** 53
- Ersatzmitglieder** des Beirats, **B** 31
- Eventualeinberufung**, **A** 250

Register

fette Buchst. = Hauptkapitel

Fehlerhafte Beschlüsse, Verwalterhaftung, **A** 755

Fehlerhafte Bestellung des Beirats, **B** 59 ff.

Gemeinschaftseigentum

- Abnahme, **A** 437
- Balkon, **A** 420
- Fenster, **A** 408, 416
- Garagen, **A** 421
- Heizkörper, **A** 413
- Jalousien, **A** 417
- Markisen, **A** 418
- Rollläden, **A** 417
- Sondernutzungsrecht, **A** 422
- Teilungserklärung, **A** 411
- Thermostatventile, **A** 412
- Türen, **A** 408, 419
- Verbrauchserfassungsgeräte, **A** 413
- Wasserzähler, **A** 414
- Zuordnung, **A** 36, 411 ff.

Gemeinschaftsordnung

- Beiratsregeln, **B** 45
- Beschlusskompetenz, **A** 74
- Eventualeinberufung der Eigentümerversammlung, **A** 250
- nichtige Klauseln, **A** 75
- Stimmrecht, **A** 86, 93
- Stimmrechtsvollmacht, **A** 202
- vereinbarungsändernder Beschluss, **A** 74
- Verteilungsschlüssel, **A** 124, 244
- Verwalterbestellung, **A** 73, 76

Gemeinschaftsrecht, Durchbrechung, **A** 229 ff.

Gerichtliche Verfahren

- Aktivprozess, **A** 596
- Beschlussanfechtungsverfahren, **A** 373, 597
- Gebührenvereinbarung, **A** 596 f.
- Honorarvereinbarung, **A** 608
- Informationspflicht, **A** 603
- Kostenfestsetzungsbeschluss, **A** 604
- Passivprozess, **A** 373, 604
- Rechtsanwaltsbeauftragung, **A** 596 f.
- Rechtsmitteleinlegung durch Verwalter, **A** 606
- Rechtsschutzinteresse, **A** 612
- Sondervergütung, **A** 368, 604
- Verfahrensstandschaft, **A** 611
- Zustellungen, **A** 596 f., 607

Gesamtbeirat, **B** 45

Gesamtschuld, Haftung der Wohnungseigentümer, **A** 152

Geschäftsbedingungen, s. Allgemeine B.

Geschäftsführungskompetenz

- Aufgaben, **A** 14, 28
- Doppelfunktion, **A** 14, 18
- fehlende für Eigentümer, **A** 13

Geschäftsordnung, **B** 69

Gewerbsteuer

- gewerbliche Tätigkeit, **A** 51
- für Rechtsanwälte, **A** 51
- für Verwalter, **A** 51

Haftung des Beirats, **B** 133 f.

Haftung des Verwalters

- Amateurverwalter, s. a. Schadensersatz
- Anspruchsgegner, **A** 729 ff.
- Aufträge, Außenverhältnis, **A** 479
- Beststellungsrechtsverhältnis, **A** 714 ff.
- Durchführung der Hausordnung, **A** 737
- Durchführung unwirksamer Beschlüsse, **A** 735
- Durchführung von Beschlüssen, **A** 733
- Fahrlässigkeit, **A** 265
- fehlerhafte Beschlüsse, **A** 755
- Festpreisvereinbarung, **A** 481
- Honorarvereinbarung, **A** 789
- Instandhaltungs-/Instandsetzungsaufgaben, **A** 739 f.
- Jahresabrechnung, **A** 774
- Kostenüberschreitung, **A** 481
- Kreditaufnahme, **A** 466
- ordnungsgemäße Rücklagenbildung, **A** 778
- ordnungsmäßige Instandhaltung, **A** 739
- Pflichtverletzung, **A** 719, 739
- Prozessführung, **A** 792
- Rechtsberatung, **A** 797
- Repräsentantenhaftung, **A** 488
- Schaden, **A** 727
- Sondereigentum, **A** 744
- unbestimmte Zahlungsbeschlüsse, **A** 771
- Unterrichtung der Eigentümer, **A** 784
- unvollständige Abrechnung, **A** 527
- Veräußerungszustimmung, **A** 800
- Verjährung, **A** 330, 335
- Verkehrssicherungspflicht, **A** 749, 753
- Vermietungszustimmung, **A** 710
- nach Verschmelzung, **A** 63
- Verschulden, **A** 723
- Versicherungsmeldung, **A** 488
- Versicherungsprämien, **A** 489
- verspätete Abrechnung, **A** 526
- verspätete Schadensfeststellung, **A** 423, 488, 739
- verspätete Veräußerungszustimmung, **A** 708
- Verzögerungsschaden, **A** 736
- Wohngeldrückstände, **A** 766
- Zahlungsfähigkeit der Gemeinschaft, **A** 532
- Zahlungsunfähigkeit, **A** 764

Hausmeister

- Aufgabenkatalog, **A** 445 ff.
- Einstellung durch Verwalter, **A** 445
- Leistungsverzeichnis, **A** 445
- Verkehrssicherungspflicht, **A** 449

Hausordnung

- Aushang, **A** 395

Zahlen = Randnummern

- Beschlussfassung, **A** 558
- Durchführung, **A** 395
- Einwirken auf Eigentümer, **A** 398
- Fahrzeuge, Parken auf Gemeinschaftsfläche, **A** 402
- gerichtliche Durchsetzung, **A** 401
- Haustiere, **A** 397
- Lärmstörungen, **A** 400
- Mieter, Störungen, **A** 403
- Nutzungspläne, **A** 395
- Schneedienst, **A** 395
- Verbotsschilder, **A** 396
- Verfahrensstandschaft des Verwalters, **A** 399
- Verwalterhaftung, **A** 737

Haustiere, s. Hausordnung

Heizung, s. Gemeinschaftseigentum

Herausgabe der Objektunterlagen

- eidesstattliche Versicherung, **A** 856
- Fälligkeit, **A** 855
- Umfang, **A** 854
- Zurückbehaltungsrecht, **A** 866
- Zwangsvollstreckung, **A** 858

Höchstpersönliche Tätigkeit

- Untervollmacht, **A** 241
- des Verwalters, **A** 52 ff., 241

Honorarvereinbarung, Verwalterhaftung, **A** 789

Insolvenzantrag

- Insolvenz des Verwalters, **A** 832
- Insolvenzfähigkeit der Gemeinschaft, **A** 531 f.
- Pflicht des Verwalters, **A** 531 f.
- Zahlungsfähigkeit, **A** 532

Insolvenzverwalter, Teilnahme an Eigentümerversammlung, **A** 568

Instandhaltung

- Begriffsbestimmung, **A** 410
- Beschlusskompetenz, **A** 240
- Dachreparatur, **A** 408
- Entscheidungskompetenz, **A** 404 f.
- erforderliche, **A** 28
- Ermessensausübung, **A** 240
- Ersatzbepflanzung, **A** 408
- Fenster, **A** 408, 416
- Kleinreparaturen, **A** 475
- laufende, **A** 28, 404 ff.
- Mängelbeseitigung, **A** 437
- Objektüberwachung, **A** 441
- ordnungsmäßige, **A** 404 ff.
- Pflegemaßnahmen, **A** 410
- Regenwasserfallrohre, **A** 442
- Schönheitsreparaturen, **A** 410
- Sondervergütung, **A** 364
- Türen, **A** 408, 419
- Unfallgefahren, **A** 408
- Verhinderung von Schäden, **A** 410

Register

- Vertragsabschluss, Vollmacht, **A** 28
- Wartung, **A** 442
- Instandhaltungsrücklage**
- Anlageform, **A** 529, **B** 99
- Bemessung, **A** 529
- ordnungsgemäße Rücklagenbildung, **A** 528 ff.
- Pflicht zur Ansammlung, **A** 498, 505, 528 f.
- steuerliche Behandlung, **A** 624 ff.
- Verwalterhaftung, **A** 778
- Zweckbindung, **A** 530

Instandsetzung

- Auftragserteilung, **A** 478 f.
- Aufzug, **A** 434, 442
- Ausschreibungen, **A** 364
- Balkonbrüstungen, **A** 432
- bauliche Veränderung, Abgrenzung, **A** 425 ff.
- Begriffsbestimmung, **A** 410
- Breitbandkabel, **A** 429
- Dächer, **A** 432
- Ersatzbeschaffung, **A** 410
- Fenster, **A** 432
- Festpreise, **A** 481
- Feuchtigkeitsschäden, **A** 423
- Gemeinschaftsantenne, **A** 428
- Heizung, **A** 430, 442
- Kinderspielplatz, **A** 434
- Kosten-/Nutzenanalyse, **A** 427
- modernisierende, **A** 425 ff.
- ordnungsmäßige, **A** 404 ff.
- Reparaturbedürftigkeit, **A** 433
- Sondervergütung, **A** 364
- Stand der Technik, Anpassung, **A** 433
- Vertragsabschluss, Vollmacht, **A** 28
- Videoüberwachung, **A** 431
- Wärmedämmung, **A** 432

Jahresabrechnung

- Abberufungsgrund, **A** 834
- Abrechnungszeitraum, **A** 249, 525 f.
- Bankkontenentwicklung, **A** 508, **B** 99
- Bestandteile, **A** 512 ff.
- Buchführung, **A** 835
- Einzelabrechnung, **A** 508
- Entlastung, **A** 811
- Erstellung durch abberufenen Verwalter, **A** 323
- Forderungen, **A** 519
- Frist, **A** 324, 525 f., **B** 105
- Gesamtabrechnung, **A** 508
- Inhalt, **A** 508
- nachvertragliche, **A** 861
- Plausibilitätskontrolle, **A** 835, **B** 99
- Prüfung durch Beirat, **B** 99
- Saldenliste, **A** 521
- Schlüssigkeit, **A** 513
- Status, **A** 508

Register

fette Buchst. = Hauptkapitel

- unberechtigte Ausgaben, **A** 811
- Unvollständigkeit, **A** 527
- Verbindlichkeiten, **A** 519
- Verteilungsschlüssel, unzutreffender, **A** 124, 313
- Verwalterhaftung, **A** 774
- Wirtschaftsbericht, **A** 523

Kernaufgaben

- Delegation, **A** 53
- Eigentümerversammlung, **A** 53
- Vertragsabschlüsse, **A** 53
- Zahlungsverkehr, **A** 53

Kernrechte, A 467

Kontoführung

- Vermögenstrennung, **A** 493
- Vertretung durch Hilfspersonen, **A** 53

Kreditaufnahme

- Bürgschaften, **A** 466
- durch Eigentümergemeinschaft, **A** 460
- Haftung der Wohnungseigentümer, **A** 462f.
- Haftung des Verwalters, **A** 466
- Hypothekenzinsen, **A** 492
- Obergrenze, **A** 492

Kündigung des Verwaltervertrages

- Abwahl, **A** 842, 851
- Anfechtung, **A** 887f.
- Entlastung, **A** 841
- Frist, **A** 839f.
- Kündigungserklärung, **A** 840, 846
- Vergütungsfolgen, **A** 871ff., 888
- durch Verwalter, **A** 843ff.
- wichtiger Grund, **A** 853, 889,
s. a. Abberufung
- Wiederwahl, **A** 841

Ladung

- s. Eigentümerversammlung
- s. Einladung

Lastschriftverfahren, Zusatzvergütung, A 246

Leitung der Eigentümerversammlung, **A** 575f.

Mahnkosten, A 377

Majorisierung, s. Stimmrecht

Makler (Verwalter)

- Buchführungspflicht, **A** 894
- Genehmigungspflicht, **A** 893
- Genehmigungsvorbehalt, **A** 895
- Gewerbeordnung, **A** 893
- Honoraranspruch, **A** 709, 895
- Informationspflicht, **A** 894
- Interessenkollision, **A** 709, 895
- Sondereigentumsverwaltung, **A** 897
- Veräußerungszustimmung, **A** 709, 896
- Vermietungsmakler, **A** 897
- Vermietungszustimmung, **A** 898

Mängelbeseitigung

- Beweisverfahren, **A** 438
- Feststellung durch Verwalter, **A** 438
- Sachverständiger, **A** 437
- Verjährung, **A** 438

Mehrhausanlage

- Beirat, **B** 45
- Haftungsfolgen, **A** 573
- Instandsetzung einzelner Häuser, **A** 473, 572
- Instandsetzungsaufträge, **A** 572

Mieter

- Durchsetzung von Unterlassungsansprüchen, **A** 403
- Einhaltung der Hausordnung, **A** 403

Neutralitätspflicht, A 376, 401

Nichtigkeit

- Beschlussdurchführung, **A** 391, 735
- unterlassene Wiederwahl, **A** 108
- verfrühte Wiederwahl, **A** 111
- Vertragsregelungen, **A** 220ff.
- Verwalterbestellung, **A** 109, 126f.
- Verwaltervertrag, **A** 146f.
- Zustimmungsvorbehalt, **A** 115

Niederlegung des Verwalteramts

- Amtsniederlegung, **A** 844
- Eigentümerversammlung, **A** 847
- Erklärungsempfänger, **A** 846
- fristlose Kündigung, **A** 843
- Schadensersatz, **A** 845, 849
- vertragliche Regelung, **A** 337
- wichtiger Grund, **A** 845
- Zustellung der Erklärung, **A** 337, 846, 848

Niederschrift, s. Versammlungsprotokoll

Notgeschäftsführer

- Aufrechnung mit Aufwendungen, **A** 43
- Berechtigung, **A** 42
- Einzelfälle, **A** 40
- Gefahrenabwehr, **A** 38
- Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung, **A** 43
- Notmaßnahmen, **A** 23
- Sicherungsmaßnahmen, **A** 38
- Substanzerhaltung, **A** 39
- Verwalter, **A** 36
- Widerklage, **A** 44
- Wohnungseigentümer, **A** 42f.

Notverwalter

- Einladung zur Versammlung, **A** 79, 96
- Vollmacht, **A** 96

Ordnungsmäßige Instandhaltung,

Verwalterhaftung, **A** 739

Organe der Eigentümergemeinschaft

- Abgrenzung zum Gesellschaftsrecht, **A** 5
- Beirat, **A** 4ff.
- dreigliedrige Organschaft, **A** 5
- Eigentümerversammlung, **A** 2, 5f.

Zahlen = Randnummern

- Fremddorganschaft, **A** 3
- Gesamtvertretung, **A** 11
- Selbstorganschaft, **A** 11
- Vertreter der Wohnungseigentümer, **A** 14, 389
- Verwalter, **A** 3, 389
- Organisationsbeschluss**, Teilnahme von Beratern an Eigentümerversammlung, **A** 610
- Organmacht** der Eigentümerversammlung, **A** 2, 5 f.
- Organstellung**
 - Abgrenzung zum Verwaltervertrag, **A** 66
 - Annahme, **A** 67
 - Beirat, **B** 1 ff.
 - Bestellung, **A** 67
 - Nachweis, **A** 67
- Person des Verwalters**
 - Abgrenzung GbR zur OHG, **A** 47
 - AG, **A** 45, 59
 - Bauträger, **A** 92 f., 122
 - Ehepaar, **A** 47
 - Einzelunternehmen, **A** 57, 61
 - Erfüllungsgehilfen, **A** 52 ff.
 - Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), **A** 46
 - GmbH, **A** 45, 59
 - Handelsregistereintragung, **A** 46
 - Identität, **A** 55, 61 ff.
 - juristische Personen, **A** 45, 56
 - KG, **A** 58
 - natürliche Person, **A** 45, 61
 - Nichtigkeit der Verwalterbestellung, **A** 48
 - OHG, **A** 47, 49, 58
 - Partnerschaftsgesellschaften, **A** 50
 - Personenhandelsgesellschaften, **A** 49, 58
 - Portokosten, **A** 379
 - Protokoll, s. Versammlungsprotokoll
 - Qualifikation, **A** 92
 - Rechtsanwaltskanzleien, **A** 51
 - Rechtsformänderung, **A** 55
 - Rechtsnachfolge, **A** 54 ff.
 - Straffälligkeit, **A** 94
 - Umwandlung, **A** 60 ff.
 - Unklarheit über gewählte Person, **A** 127
 - Unternehmersgesellschaft, **A** 45
 - Veräußerung des Verwaltungsunternehmens, **A** 55
 - Vererbung des Verwaltungsunternehmens, **A** 54
- Pflichtverletzung**, Verwalterhaftung, **A** 719
- Prozessführung**, Verwalterhaftung, **A** 792
- Prüfungsaufgaben**, Beirat, **B** 90 f.
- Quorum** in der Eigentümerversammlung, **B** 110

Register

- Rechnungslegung**
 - durch abberufenen Verwalter, **A** 323, 857, 868
 - Form, **A** 543
 - Verwaltervertrag, **A** 324
- Rechtsanwaltsbeauftragung**, s. gerichtliche Verfahren
- Rechtsberatung**, Verwalterhaftung, **A** 797
- Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft**
 - Kreditaufnahme, **A** 460, 492
 - Mehrhausanlage, **A** 573
 - Notwendigkeit der Organbestellung, **A** 8
 - Teilnahme am Rechtsverkehr, **A** 1
 - Titel für Gemeinschaft, **A** 611
 - Verbandsvermögen, **A** 13, 494
 - Vertragspartner, **A** 152 ff., 216, 573 f.
- Rumpfbeirat**, **B** 46
- Sachverständiger**
 - Abnahme des Gemeinschaftseigentums, **A** 437
 - Eigentümerversammlung, Anwesenheit, **A** 453
- Schadensersatz**
 - Amtsniederlegung, **A** 845 ff.
 - Beirat, **B** 123
 - fehlerhafte Beschlüsse, **A** 561
 - Mängelbeseitigung, Verspätung, **A** 423
 - Vermietungszustimmung, Verweigerung, **A** 712
 - verspätete Herausgabe der Verwalterunterlagen, **A** 859
 - vertraglicher Anspruch des Verwalters, **A** 339
 - Verzögerungsschaden, **A** 423, 736
 - Wohngeldrückstände, **A** 769
 - s. a. Haftung
- Schriftliches Umlaufverfahren**, Verwalterbestellung, **A** 138
- Selbstbestimmungsrecht** des Wohnungseigentümers, **A** 151
- Sondereigentum**
 - Feuchtigkeitsschäden, **A** 423
 - Pflichtverletzung des Verwalters, **A** 423
 - Versicherung, **A** 485
 - Verwalterhaftung, **A** 744
- Sondernutzungsrecht**
 - Gemeinschaftseigentum, **A** 422
 - Instandsetzung, **A** 422
- Sonderumlage** für Instandsetzungskosten, **A** 459
- Steuerrecht der Eigentümergemeinschaft**
 - Abflussprinzip, **A** 636
 - Aufzeichnungspflichten, **A** 694
 - einheitliche und gesonderte Gewinnfeststellung, **A** 628
 - Einkünfte aus Gewerbebetrieb, **A** 646

Register

fette Buchst. = Hauptkapitel

- Einkünfte aus Kapitalvermögen, **A** 625
- Erhaltungsaufwendungen, **A** 639
- gewerbliche Tätigkeit des Verwalters, **A** 51
- Grunderwerbsteuer, **A** 654
- haushaltsnahe Dienstleistungen, **A** 647 ff.
- Herstellungskosten, **A** 639
- Instandhaltungsrücklage, **A** 624, 628 ff.
- Kleinunternehmerregelung, **A** 678
- Lohnsteuer, **A** 656
- Mehrheitsbeschluss bei Option, **A** 684 ff.
- Option, **A** 680
- Solidaritätszuschlag, **A** 625
- steuerbare Leistungen, **A** 663
- Steuerbescheinigung, **A** 626
- Steuererklärung, **A** 621 ff.
- steuerfreie Leistungen, **A** 668 ff.
- Steuerpflichtiger, **A** 620
- Umsatzsteuer, **A** 659 ff.
- Umsatzsteueroption, **A** 667 ff.
- Unternehmerbegriff, **A** 660
- Vermietung von Gemeinschaftseigentum, **A** 645
- Vorsteuerabzug, **A** 695
- Werbungskosten, **A** 632
- Zinsabschlagsteuer, **A** 625
- Zuständigkeit des Finanzamts, **A** 698

Stimmrecht

- im Beirat, **B** 28
- Erklärungsbote, **A** 204
- Gemeinschaftsordnung, **A** 93
- Interessenkonflikt, **A** 201
- Majorisierung, **A** 92 f., 122
- Mitgliedschaftsrecht, **A** 89
- Rechtsmissbrauch, **A** 93
- Stimmrechtsbindung, **A** 90
- Untervollmacht, **A** 202, 241
- verflochtener Personen, **A** 90, 93
- des Verwalters, **A** 89, 199, 810, 817, 829
- Vollmacht, **A** 91, 202, 830

Trennungstheorie, s. Verwaltervertrag

Treppenhausreinigung, Beschäftigungsverhältnis, **A** 445 f.

Türen, s. Gemeinschaftseigentum

Umwandlung der Verwaltungsgesellschaften

- Abspaltung, **A** 60, 64
- Ausgliederung, **A** 64
- Einzelunternehmen, **A** 61
- Formwechsel, **A** 60
- Identitätsvoraussetzungen, **A** 61 f.
- Universalsukzession, **A** 64
- Verschmelzung, **A** 60, 63

Unbestimmte Zahlungsbeschlüsse,

Verwalterhaftung, **A** 771

Unterrichtung der Eigentümer,

Verwalterhaftung, **A** 784

Veräußerungszustimmung

- Bonitätsprüfung, **A** 701 f.
- Einsicht in Kaufvertrag, **A** 707
- grundbuchmäßige Form, **A** 708
- Maklerhonorar, **A** 896
- Querulant, **A** 701
- Verwalter als Erwerber, **A** 706
- Verwalterhaftung, **A** 800
- Verzug, **A** 708
- wichtiger Grund, **A** 701

Verbandsvermögen, s. Vermögen

Vereinbarung

- Einschränkung der Vertretungsmacht, **A** 23
- Übertragung von Geschäftsführungsaufgaben, **A** 25

Verfahrensstandschaft

- Auftrag an Verwalter, **A** 611
- Mehrvertretungsgebühr, **A** 611
- Unterlassungsansprüche, **A** 399

Vergütung

- abberufener Verwalter, **A** 888, 892
- Angemessenheit, **A** 350
- Aufwendungsersatz, **A** 346
- Beirat, **B** 36, 77 ff.
- Bescheinigung haushaltsnaher Dienstleistungen, **A** 384
- entgangener Gewinn, **A** 874
- Erhöhung, **A** 356
- Ermessensspielraum der Eigentümer, **A** 351
- Fälligkeit, **A** 360
- Grundleistungen, **A** 343
- Höhe, **A** 350 ff.
- Kopierkosten, **A** 379
- Kündigung, **A** 871 ff.
- Mahngebühren, **A** 377
- marktübliche, **A** 48
- nichtige Regelung in Gemeinschaftsordnung, **A** 76
- Portokosten, **A** 379
- Preisindex, **A** 356
- Sittenwidrigkeit, **A** 352
- Sondervergütung, **A** 361 ff., **B** 91
- Verlängerungsbeschluss, **A** 126
- Verteilungsschlüssel, **A** 244, 359
- Vertragsinhalt, **A** 149
- Verwirkung, **A** 875
- Zusatzleistungen, **A** 343

Verkehrssicherungspflicht

- Hausmeister, **A** 449
- Überwachungspflicht, **A** 450
- Umfang, **A** 450
- Versicherung, **A** 486
- Verwalterhaftung, **A** 749
- Zuständigkeit, **A** 451

Vermietung von Gemeinschaftseigentum, steuerliche Konsequenzen, **A** 645

Vermietungszustimmung durch Verwalter, **A** 710 ff., 898

Zahlen = Randnummern

Vermögen

- Forderungen, **A** 18
- Geldvermögen, **A** 18
- Trennung vom Eigenvermögen, **A** 493
- Verbandsvermögen, **A** 13
- Verbindlichkeiten, **A** 18
- Zuordnung, **A** 13 ff.

Versammlungsprotokoll

- Anfechtung von Beschlüssen, **A** 590
- Beschlussbuch, **A** 586
- Beschluss-Sammlung, **A** 137, 580 f., 586 ff., **B** 115
- Bestandteile, **A** 582
- Bestellungsbeschluss, **A** 67
- Beweisfunktion, **A** 67
- Ergebnisprotokoll, **A** 581
- fehlerhafte Führung, **A** 594
- Gegendarstellung, **A** 584
- Inhalt, **A** 582 ff.
- Protokollführer, **A** 581
- rückwirkende (keine) Führung, **A** 593
- Teilnehmerliste, **A** 583
- unterschiedliche Versionen, **A** 585
- Unterzeichnung, **A** 136, 580, **B** 114
- Verwalternachweis, **A** 134
- Widerspruch, **A** 585

Verschulden

- objektiver Fahrlässigkeitsmaßstab, **A** 725
- Verwalterhaftung, **A** 723

Versicherungspflicht

- Elementarschäden, **A** 484
- Feuerversicherung, **A** 482
- Gewässerschäden, **A** 484
- Glasbruch, **A** 484
- Haftpflichtversicherung, **A** 482, 486
- Hausrat, **A** 485
- Leitungswasser, **A** 484
- Prämienzahlung, **A** 489
- Repräsentantenhaftung, **A** 488
- Schadensmeldung, **A** 488
- Sturmschäden, **A** 484
- Versicherungssumme, **A** 487

Versorgungsträger, Vertrag mit, **A** 30

Verteilungsschlüssel

- gerichtliche Verfahrenskosten, **A** 318
- Prüfung durch Beirat, **B** 94
- Verwaltervergütung, **A** 359

Vertragsabschluss

- Delegation, **A** 172
- Verwaltungsbeirat, **A** 178

Vertragsstrafe

- vertragliche Vereinbarung, **A** 339
- Wirksamkeit, **A** 339

Vertragstheorie, s. Verwaltervertrag

Vertretungsmacht

- Abgrenzung zur Geschäftsführungskompetenz, **A** 20
- Beginn, **A** 19

Register

- Ende, **A** 19
 - Geldangelegenheiten, **A** 21
 - Instandhaltungsmaßnahmen, **A** 22
 - Instandsetzungsarbeiten, **A** 22 ff.
 - Schadensersatz bei fehlender, **A** 24 ff.
 - sonstige Rechtsgeschäfte, **A** 29
 - für Verband, **A** 14 ff.
 - Versorgungsträger, **A** 28
 - Vollmacht, **A** 24 f.
 - für Wohnungseigentümer, **A** 14 ff.
- Verwalter**, s. Abberufung
- Verwalterbestellung**, s. Bestellung des Verwalters
- Verwalterhonorar**, s. Vergütung
- Verwaltervertrag**
- Abschluss, **A** 171 ff.
 - AGB-Widrigkeit, **A** 253 ff.
 - allgemeine Nichtigkeitsgründe, **A** 302 ff.
 - Aufbewahrungspflicht, **A** 304
 - auflösende Bedingung, **A** 69, 852
 - Delegation, **A** 172
 - Dienstvertrag, **A** 66
 - Doppelvertragstheorie, **A** 155 ff.
 - eigentümergeünstige Klauseln, **A** 321 ff.
 - Entgeltlichkeit, **A** 68
 - Festlegung des Inhalts, **A** 182
 - und Gemeinschaftsrecht, **A** 220, 223
 - Geschäftsbesorgungsvertrag, **A** 66
 - Grundversorgungsklauseln, **A** 287
 - Haftungsbeschränkung, **A** 260
 - Hausmeisterklauseln, **A** 284
 - Instandsetzungsklauseln, **A** 274
 - Kleinreparaturklauseln, **A** 280
 - kompetenzdefinierende Klauseln, **A** 312 ff., 475
 - Kompetenzverlagerungsklauseln, **A** 271
 - konkludentes Zustandekommen, **A** 195
 - Kündigung, **A** 839 ff.
 - Laufzeit, **A** 242
 - Nachweis der Bestellung, **A** 67, 477
 - nichtige Regelungen, **A** 220 ff., 234, 242
 - Parteien, **A** 152 ff.
 - Rechtsberatung, **A** 310
 - stillschweigender Abschluss, **A** 69
 - Trennungstheorie, **A** 65 f., 69, 242, 850, 871
 - überflüssige Regelungen, **A** 215 ff.
 - unwirksame Klauseln, **A** 260 ff., 295 ff.
 - Vergütung, **A** 341 ff.
 - Verjährungsklauseln, **A** 267
 - Vertragsabschluss, **A** 171 ff.
 - Vertragsfreiheit, **A** 206
 - Vertragslaufzeit, **A** 207
 - Vertragstheorie, **A** 65, 68 f.
 - verwaltergünstige Klauseln, **A** 332 ff.
 - zu Gunsten Dritter, **A** 161
 - zu Lasten Dritter, **A** 158
 - Zustandekommen, **A** 146, 169, **B** 117

Register

fette Buchst. = Hauptkapitel

Verwaltervollmacht

- guter Glaube an Vollmacht, **A** 24 ff.
- öffentliche Beglaubigung, **A** 135
- privatschriftliche Vollmacht, **A** 140
- Urkunde, **A** 24, 477
- Vorlage an Vertragspartner, **A** 24 ff.

Verwalterwahl

- Anfechtung, **A** 130
- Mehrheit, **A** 81 ff.
- Stimmrecht, **A** 81 ff.
- Vertrags Elemente, **A** 84
- Verwaltungsbeirat, s. Beirat
- Vorauswahl durch Beirat, **A** 87

Verzögerungsschaden, Verwalterhaftung, **A** 727, 736

Vorsitzender des Beirats, **B** 63

Wahl des Beirats, **B** 22, 28

Wassermähler, **A** 414 f.

Werdende Wohnungseigentümergeinschaft

- Eigentümerversammlung, **A** 78, 105
- Einfluss auf Verwalterbestellungsrecht, **A** 73, 105
- Entstehung, **A** 73, 105

Wichtiger Grund

- s. Abberufung des Verwalters
- s. Anfechtung von Beschlüssen

Wiederwahl

- Anfechtung, **A** 119, 123, 132
- Bindungsdauer, **A** 112
- Verlängerungsbeschluss, **A** 111
- Wiederholungsgefahr, **A** 123

Wirtschaftsplan

- Einzelwirtschaftsplan, **A** 501
- Fälligkeit des Wohngelds, **A** 237
- Fortgeltung, **A** 502
- Fortgeltungsklausel, **A** 239
- Gesamtwirtschaftsplan, **A** 501
- Kalkulation, **A** 500
- Zeitraum, **A** 499, 502

Wohngeld

- Beitreibung, **A** 533
- Fälligkeit, **A** 237, 504, 533
- Mahnung, **A** 533
- Verfallklausel, **A** 535
- Verzugszins, **A** 537
- Vorfälligkeitsregelung, **A** 237
- Zwangsversteigerung, **A** 538 ff.

Wohngeldklage

- Klagevollmacht des Verwalters, **A** 312
- Kosten, **A** 318
- Rechtsanwalt, Beauftragung, **A** 318
- Sonderhonorar, **A** 533
- Zusatzhonorar, **A** 368
- s. a. Wohngeld

Wohngeldrückstände, Verwalterhaftung, **A** 766

Zahlungsunfähigkeit, Verwalterhaftung, **A** 764

Zahlungsverkehr

- EC-Karte, **A** 497
- Haftungspotential, **A** 491, 497
- Lastschriftinzugsverfahren, **A** 246
- Vertretung durch Hilfspersonen, **A** 53, 497

Zurückbehaltungsrecht, Wohngeld mit Aufwendungsersatz, **A** 218

Zustellungsvertreter

- Ersatzzustellungsvertreter, **A** 32
- natürliche Person, **A** 32
- Zustellungen, **A** 31

Zustellvertreter

- Ersatzzustellvertreter, **A** 882
- Zustellungen, **A** 882

Zustimmung bei Eigentümerwechsel, Sonderhonorar, **A** 385

Zwangsversteigerung, Wohngeld, **A** 538 ff.

Zwangsverwalter, Stimmrecht, **A** 94, 568

Zwangsvollstreckung

- Herausgabe der Objektunterlagen, **A** 854 ff.
- Titel, **A** 611
- Zwangshypothek, **A** 611