

# Praxishandbuch WEG-Verwaltung

Fuhrländer / Füllbeck

2022

ISBN 978-3-406-77170-5

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

# Stichwortverzeichnis

fette Zahlen = Paragraphen, magere Zahlen = Randnummern

## **Akquise**

- Anwendung 4 285 ff.
- Bedeutung 4 280
- Checkliste 4 289
- Kundenbindung 4 290 ff.

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen** 2 57 ff.

## **Auflassung** 2 184

## **Aufteilung** 2 227 ff.

## **Aufteilungsplan** 4 23, 69 f.

## **Barrierefreiheit** 4 634 ff.

## **Baubeschreibung** 1 43 f.

## **Baulasten** 2 137

## **Bauliche Veränderung** 4 592 ff.

- Amortisation 4 697 ff.
- Aufgaben Verwalter 4 714 ff.
- Barrierefreiheit 4 634 ff.
- Einbruchschutz 4 650 ff.
- Elektromobilität 4 639 ff.
- Glasfaser 4 654 ff.
- Grenzen der Beschlussfassung 4 666 ff.
- Grundlegende Umgestaltung 4 668 ff.
- Grundstruktur 4 597 ff.
- Kosten 4 676 ff.
- Nachzügler 4 702 ff.
- Privilegierte bauliche Veränderung 4 615 ff.
- Qualifizierte Mehrheit 4 685 ff.
- Sonstige bauliche Veränderung 4 656 ff.
- Unbillige Benachteiligung 4 673 ff.
- Unverhältnismäßige Kosten 4 694 ff.
- Zentralnorm 4 606 ff.

## **Bauträger** 1 96

## **Bauzeichnungen** 1 40 f.

## **Begründung von Wohnungseigentum** 4 58 ff.

- Abschlossenheitsbescheinigung 4 70 f.
- Mietrechte 4 87 f.
- Vorkaufrecht des Mieters 4 89 f.

## **Beschluss**

- Allstimmiger Beschluss 4 534
- Altbeschlüsse 4 585 ff.
- Einstimmiger Beschluss 4 535
- Eintragung im Grundbuch 4 579 ff.
- Muster 4 587 ff.
- Negativbeschluss 4 532
- Nichtbeschluss 4 533
- Wirkung 4 585 ff.
- Zustandekommen 4 516
- Zweitbeschluss 4 530 ff.

## **Beschlussarten** 4 530 ff.

## **Beschlusskompetenzen**

- Aufgaben und Befugnisse des Verwalters 4 564 ff.
- Bauliche Veränderung 4 553 ff.

- Bestellung und Abberufung des Verwalters 4 562 ff.
  - Einberufung, Vorsitz, Niederschrift 4 561 ff.
  - Entziehung des Wohnungseigentums 4 546 ff.
  - Nutzungen und Kosten 4 545
  - Nutzungen und Kosten der baulichen Veränderung 4 556 ff.
  - Untergemeinschaften 4 190
  - Veräußerungsbeschränkung 4 543 ff.
  - Vertretung 4 540 ff.
  - Verwaltung und Benutzung 4 550 ff.
  - Verwaltungsbeirat 4 569
  - Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht 4 567 ff.
  - Wohnungseigentümerversammlung 4 558 ff.
- ## **Beschlussmehrheiten** 4 570 ff.
- ## **Beschluss-Sammlung** 4 900 ff.
- ## **Beschlussumsetzung** 4 574 ff.
- ## **Besitz- und Gefahrübergang** 2 181
- ## **Betriebskosten** 2 473
- Sonstige 2 474 ff.

## **Betriebskostenabrechnung** 3 313 ff.

- Unlageschlüssel 3 315 f.

## **Betriebskostenverordnung** 2 470 ff.

## **Brennstoff-Wärmekosten** 2 492 ff.

## **Buchhaltung**

- Abgrenzungsgrundsätze 3 50 ff.
- Erträge und Aufwendungen 3 77 ff.
- Grundzüge ordnungsmäßiger 3 38 ff.
- Leistungen und Kosten 3 82 ff.
- Pflicht zur 3 38 ff.

## **Bürgerliches Gesetzbuch** 2 16 ff.

## **COVID-19** 4 911 ff.

## **Darlehensaufnahme** 3 162 ff.

- Protokollierung 3 165 f.

## **Datenschutzgrundverordnung** 2 582 ff.

- Auftragsdatenverarbeitung 2 588
- Auskunftspflichten 2 586
- Beauftragung Handwerker 2 593
- Eigentümerdaten 2 591, 597 ff.
- Informationspflichten 2 585
- Löschung von Daten 2 587

## **Dienstbarkeiten** 2 140 ff.

## **Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung** 2 571 ff.

## **Doppel-(Duplex-)Parker** 4 251 ff.

## **Drittpfändung** 3 256

## **Einbruchschutz** 4 650 ff.

## **Elektromobilität** 4 639 ff.

## **Energiebedarfsausweis** 2 563 ff.

## **Energieverbrauchsausweis** 2 563 ff.

## **Entlastung** 3 220 ff.

- Erbbaurecht** 2 264 ff.  
**Erbbauzins** 2 278 ff.  
**Erbrecht** 2 64  
**Erfassungsgeräte** 2 508 ff.  
**Erschließungsbeiträge** 2 194 ff.
- Facility Management** 1 13 ff.  
 – Nachhaltigkeit 1 65 ff.  
**Fälligkeitstheorie** 3 189  
**Flurkarte** 2 109 ff.  
**Flurstück** 2 97  
**Formvorschriften** 2 29  
**Fristen** 2 48
- Gas-/Wärmelieferung** 2 495 ff.  
**Gebäudeenergiegesetz** 2 560 ff.  
**Gebäudemanagement** 1 20  
 – Technisches 1 23  
 – Kaufmännisches 1 26  
**Gebäudepläne** 1 37 ff.  
**Gemeinschaftseigentum** 4 17 f., 228 ff.  
 – Abgrenzung zum Sondereigentum 4 232 ff.  
 – Doppel-(Duplex-)Parker 4 251 ff.  
 – Erhaltung 4 254 ff.  
 – Heizungsanlage 4 245 ff.  
 – Leitungen 4 240 ff.  
**Gemeinschaftsordnung** 4 22 f., 128 ff.  
 – Auslegung 4 179 ff.  
 – Erhaltungs- oder Kostenpflicht 4 169 ff.  
 – Erklärung zum Sondereigentum 4 162 f., 225 f.  
 – Gebrauchsrechte 4 132 ff.  
 – Öffnungsklausel 4 192 ff.  
 – Untergemeinschaften 4 184 ff.  
**Generalübernehmer** 1 97  
**Generalunternehmer** 1 97  
**Gerichtliche Verfahren** 4 916 ff.  
 – Anfechtungsklage 4 988 ff.  
 – Beschlussersetzungsklage 4 953 ff.  
 – Beteiligte 4 921 ff., 934 ff.  
 – Duldungsklagen (§ 15 WEG) 4 958 ff.  
 – Klage gegen Mieter 4 927 ff.  
 – Nichtigkeitsklage 4 950 ff.  
 – Prozesskostenhilfe 4 983 ff.  
 – Verfahrenskosten 4 977 ff.  
 – Zuständigkeiten 4 917 ff.  
**Gewerbeanmeldung** 2 453 ff.  
**Gewerbeerlaubnis** 2 446 ff.  
**Gewerbliche Nutzung** 4 144 ff.  
**Glasfaser** 4 654 ff.
- Grundbuch**  
 – Abteilungen 2 319 ff.  
 – Allgemein 2 290 ff.  
 – Aufbau des 2 310 ff.  
 – Einsicht 2 294  
 – Rangfolge 2 422 ff.  
 – Vermerke 2 376 ff.  
 – Bestandsverzeichnis 2 315 ff.  
 – Grunddienstbarkeit 2 330 ff.
- Widersprüche 2 390 ff.  
**Grundbuchverfahren** 2 413 ff.  
**Grundschild** 2 395 ff.  
 – Briefgrundschild 2 401  
 – Buchgrundschild 2 398  
**Grundstück** 2 96, 124  
**Grundstücksgleiche Rechte** 2 124 ff.  
**Grundstückskaufvertrag** 2 151 ff., 159  
 – Gewährleistung 2 188 ff.
- Haftung Wohnungseigentümer** 4 742 ff.  
**Heimfall** 2 284 ff.  
**Heizkosten**  
 – Verteilung 2 500 ff.  
 – Zwischenablesung 2 505 ff.  
**Heizkostenverordnung** 2 481 ff.  
 – Informationspflichten 2 513 ff.  
 – Novellierung 2 512 ff.; 3 329 f.  
**Heizungsanlage** 4 245 ff.  
**Hypothek** 2 404 ff.
- Inkasso** 3 233 ff.  
 – Ermächtigung Verwalter 3 250  
 – Zwangsvollstreckungsmaßnahmen 3 253 ff.
- Jahresabrechnung** 3 170 ff.  
 – Abrechnungsspitze 3 188 ff.  
 – Anpassung der Vorschüsse 3 195 f.  
 – Beschlussfassung 3 183 ff.  
 – Einforderung von Nachschüssen 3 190 f.  
 – Fälligkeit 3 211 f.  
 – Inhalt 3 171 ff.  
 – Schlüssigkeitsprüfung 3 180  
 – Eigentumswechsel 3 194, 198 f.  
 – Fälligkeitstheorie 3 189
- Kaufmännisches Basiswissen** 3 4 ff.  
**Kontenführung** 3 234 ff.  
 – Fremdgeldkonten 3 238
- Leitungen** 4 240 ff.
- Mahnwesen** 3 243 ff.  
**Makler- und Bauträgerverordnung** 2 445 ff.  
**Miete** 1 32 ff.  
**Mietprozess** 2 531 ff.  
**Mietrecht** 2 74 ff.  
**Miteigentumsanteil** 4 14  
 – Berechnung 4 63 f.
- Nachbarrecht** 2 550 ff.  
**Neubestellung** 4 297  
**Niederschrift** 4 895 ff.  
**Nießbrauch** 2 346 ff.
- Objektmanagement** 1 27  
**Öffentliche Lasten** 2 143  
**Öffentliche Verwaltung** 1 93  
**Öffnungsklausel** 4 192 ff.  
 – Eintragung in das Grundbuch 4 200 ff.

**Ordnungsmäßige Verwaltung** 4 493 ff.

– Anspruch 4 509, 745 ff.

**Personalkosten** 3 17 ff.**Personenversicherungen** 1 60**Pflichten Wohnungseigentümer** 4 718 ff.**Preisangabenverordnung** 2 580 ff.**Projektentwickler** 1 95**Projektentwicklung** 1 4**Projektmanager** 1 91**Räume** 4 213 ff.**Räumungsvollstreckung** 2 546 ff.**Reallasten** 2 351**Rechnungswesen** 3 21 ff.

– Externes 3 64 ff.

– Internes 3 66 ff.

**Rechte Wohnungseigentümer** 4 718 ff.**Rechtsdienstleistungsgesetz** 2 436 ff.**Rechtsmangel** 2 188**Rücklagen** 3 140 ff.

– Darstellung 3 147

– Erhaltungsrücklage 3 141 ff.

– Beschlossene 3 148 ff.

**Sachmangel** 2 188**Sachversicherung**

– Verbundene Wohngebäudeversicherung 1 56

– Verbundene Hausratversicherung 1 57

**Sachversicherungen**

– Elementarschadenversicherung 1 58

**Sicherungshypothek** 3 260 ff.**Sondereigentum**

– Begründung von 4 109 ff., 212 ff.

– Erklärungen in der Gemeinschaftsordnung  
4 162 f., 225 f.

– Gebäudebestandteile 4 221 ff.

– Räume 4 213 f.

– Stellplatz 4 217 ff.

**Sondereigentumsverwaltung** 5 1 ff.

– Abnahme Mietsache 5 213 ff.

– Bauliche Veränderungen 5 261 ff.

– Besonderheiten 5 1a ff., 95a ff.

– Betriebskostenabrechnung 5 63 ff.

– Bewirtschaftung 3 289 ff.

– Hausordnung 5 1i ff., 95a ff.

– Kaufmännische 3 272 ff.

– Kautions 5 347 ff.

– Kostenmanagement 3 301 ff.

– Kostenverteilung 5 1e ff., 95a ff.

– Kündigung 5 183 ff.

– Mahnwesen 5 47 ff.

– Mängel 5 216 ff.

– Mietenbuchhaltung 5 1 ff.

– Mietvertrag 5 142 ff.

– Ratenzahlung 5 305 ff.

– Reparaturen 5 116 ff.

– Schönheitsreparaturen 5 223 ff.

– Übergabe Mietsache 5 207 ff.

– Verteilerschlüssel 5 1e ff., 95a ff.

– Zahlungsverzug 5 269 ff.

**Sondernutzungsrecht** 4 19, 149 ff.

– Beschlussfassung 4 151

– Erhaltung und Kostentragung 4 154 ff.

**Sonderumlage** 3 152 ff.**Sperrmüll** 2 85 ff.**Stellplätze** 4 6 f., 217 ff.**Technische Wohnungseigentumsverwaltung**

## 6 1 ff.

– Abnahme 6 219 ff.

– Altersgerechte Umbauten 6 257 ff.

– Asbest 6 28

– Aufzug 6 267 ff.

– Außenbereich 6 260 ff.

– Barrierefreie Umbauten 6 257 ff.

– Baustoffe 6 5 ff.

– Baustofftechnologie 6 5 ff.

– Beteiligte 6 1 ff.

– Brandschutz 6 106 ff.

– Dach 6 132 ff.

– Dokumentation 6 313 ff.

– Elektrik 6 80 ff.

– Energetische Gebäudesanierung 6 231 ff.

– Fassade 6 132 ff.

– Fördermittel 6 277 ff.

– Haustechnik 6 35 ff.

– Heizung 6 40 ff.

– Instandhaltung 6 219 ff.

– Instandsetzung 6 219 ff.

– Lüftung 6 89 ff.

– Mängel 6 123 ff.

– Modernisierung 6 231 ff.

– Objektbegehung 6 313 ff.

– Sanitär 6 59 ff.

– Schallschutz 6 106 ff.

– Treppenhäuser 6 264 ff.

– Verkehrssicherung 6 192 ff.

– Wärmebrücken 6 139 ff.

**Teileigentum** 4 2 f., 15**Teilungserklärung** 4 21 f., 103 ff.

– Änderungsmöglichkeiten 4 115 f.

– Bestandteile 4 106

– Erklärungsinhalt 4 107

– Form 4 104 f.

– Zweckbestimmung 4 119 ff.

**Telemediengesetz** 2 576 ff.**Trinkwasserverordnung** 2 515 ff.**Trinkwasservordnung**

– Pflichten der WEG 2 520 ff.

**Trinwasserverordnung**

– Legionellenprüfung 2 517 ff.

**Untergemeinschaften** 4 184 ff.**Unternehmer** 2 23**Verbraucher** 2 23**Verfallklausel** 3 134

**Verjährung** 2 50**Vermögensbericht** 3 223 ff.

- Fälligkeit 3 232
- Inhalt 3 226 f.

**Vermögensversicherung**

- Architekten-Haftpflichtversicherung 1 49
- Bauherrenhaftpflichtversicherung 1 48
- Betriebshaftpflichtversicherung 1 52
- Haftpflichtversicherung 1 46
- Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht 1 47
- Private Haftpflichtversicherung 1 50
- Rechtsschutzversicherung 1 55
- Vermögens-Haftpflichtversicherung 1 53

**Vertragsrecht** 2 69 ff.**Verwalter**

- Abberufung 4 451 ff.
- Akquise 4 280 ff.
- Amtsniederlegung 4 454 ff.
- Aufgaben 4 322 ff., 564 ff.
- Beendigung 4 448 ff.
- Beschlüsse 4 339 ff.
- Beschwerdemanagement 4 470 ff.
- Bestellung 4 294 ff., 562 ff., 293 ff.
- Bestellungszeitraum 4 301 ff.
- Buchhaltung 4 364 ff.
- Entlastung 3 220 ff.
- Haftung 4 419 ff.
- Konflikte 4 462 ff.
- Qualifikation 4 264 ff.
- Rechte und Pflichten 4 329 ff.
- Sozialmanagement 4 488 ff.
- Trennungstheorie 4 381 ff.
- Vergütung 4 391 ff.
- Versicherung 4 435 ff.
- Vertretung 4 325 ff., 387 ff.
- Verwaltervertrag 4 310 ff., 380 ff.
- Verwaltungsübernahme 4 307 ff.
- Wohnungseigentümerversammlung 4 352 ff.
- Zeitraum 4 301
- Zertifizierung 2 608 ff.; 4 304 ff.

**Verwaltungsbeirat** 4 756 ff.

- Aufgaben 4 764 ff.
- Bestelldauer 4 762 ff.
- Bestellung 4 762 ff.
- Haftung 4 774 ff.
- Vertretungsmacht Vorsitz 4 771 ff.
- Zusammensetzung 4 758 ff.

**Videüberwachung** 2 90**Vollmachten** 2 44**Vorfälligkeitsklausel** 3 134**Vorkausrecht** 2 360 ff.**Vormerkung** 2 335 ff.**Warmwasserkosten** 2 487 ff.**Werkvertragsrecht** 2 92 ff.**Wesentliche Bestandteile** 2 126**Wiederwahl** 4 298**Wirtschaftliche Verwaltung**

- Allgemeines 3 92
- Änderung der Kostenverteilung 3 97 ff.
- Kostenverteilung 3 93 ff.

**Wirtschaftsplan** 3 107 ff.

- Beschlussfassung 3 110 ff.
- Fälligkeit 3 128 ff.
- Fortgeltung 3 132 ff.
- Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan 3 119
- Inhalt und Form 3 118 ff.
- Vorschüsse 3 122 ff.
- Zeitraum 3 124

**Wohneigentum** 1 28 ff.**Wohnflächenverordnung** 2 525 ff.**Wohnnutzung** 4 134 ff.

- Anderweitige Nutzung 4 139 ff.
- Feriengäste 4 135

**Wohnrecht** 2 338 ff.**Wohnungseigentum** 4 2 f.**Wohnungseigentümer** 4 36 ff.

- Rechte und Pflichten 4 46 ff., 391 ff.
- Verhältnis zur Gemeinschaft 4 43 f., 390 ff.

**Wohnungseigentümerversammlung**

- "Digitale" Eigentümerversammlung 4 808 ff.
- Abstimmungsmethoden 4 889 ff.
- Beschlussfähigkeit 4 883 ff.
- COVID-19 4 911 ff.
- Einladungsfrist 4 820 ff.
- Einzeleigentümer 4 813
- Form 4 834 ff.
- Formalien 4 797 ff.
- Mängel 4 892 ff.
- Nachbereitung 4 895 ff.
- Nichtöffentlichkeit 4 856 ff.
- Nießbraucher 4 816
- Onlineversammlung 4 808 ff.
- Organisation 4 786 ff.
- Ort 4 847 ff.
- Personenmehrheiten 4 814
- Stimmrecht 4 798 ff.
- Tagesordnung 4 876 ff.
- Teilnahmepflicht 4 780 ff.
- Vorbereitung 4 783 ff.
- Zeitpunkt 4 838 ff.
- Zwangsverwalter 4 815

**Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung** 2 608 ff.

- Befreiung von der Prüfung 2 619
- Einzelunternehmen 2 631 ff.
- Juristische Personen 2 621 ff.
- Prüfungsumfang 2 614 ff.

**Zubehör** 2 145**Zustellung** 2 32**Zwangsversteigerung** 3 260 ff.**Zwangsverwaltung** 3 258 f.**Zwangsvollstreckungsmaßnahmen** 3 253 ff.**Zweckentfremdungsrecht** 2 440 ff.