

Die Verwaltung von Wohnungseigentum

Vortragsreihe der Volkshochschule Bremen

Gliederung des Skripts

Dozent

Christian Carstens

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Kanzlei

Schultz und Carstens
Schwachhauser Heerstraße 53
28211 Bremen

Telefon 0421/343302

Telefax 0421/343305

E-Mail bremen@schultz-carstens.de

www.schultz-carstens.de

Erster Hauptteil: Grundlagen des Wohnungseigentums

A. Gesetzliche Grundlagen

- I. Wohnungseigentumsgesetz
- II Weitere Gesetze und Verordnungen

B. Vertragliche Grundlagen

- I. Teilungserklärung
- II. Aufteilungsplan
- III. Gemeinschaftsordnung
- IV. Hausordnung

C. Definition der Eigentumsrechte

- I. Gemeinschaftseigentum
- II. Sondereigentum, Wohnungseigentum und Teileigentum
- III. Abgrenzung der Begriffe

D. Beteiligte des Wohnungseigentumsrechts

- I. Vorstellung der Beteiligten
- II. Einzelheiten zu den Beteiligten
 - 1. Wohnungseigentümer
 - a. Rechte des Wohnungseigentümers
 - aa. Gebrauch des Sondereigentums
 - bb. Gebrauch des Gemeinschaftseigentums
 - cc. Beteiligung an den Nutzungen des Gemeinschaftseigentums
 - b. Grenzen des Gebrauchsrechts, Pflichten des Wohnungseigentümers
 - aa. Einschränkung der Rechte
 - bb. Pflichten des Wohnungseigentümers
 - 2. Wohnungseigentümergeinschaft
 - 3. Verwaltungsbeirat
 - a. Zusammensetzung des Beirats
 - b. Wahl, Amtsdauer und Abwahl des Beirats
 - c. Aufgaben des Beirats
 - d. Haftung des Beirats
 - e. Vergütung des Beirats
 - f. Sitzungen des Beirats
 - 4. Verwalter
 - a. Status des Verwalters
 - aa. Qualifikation des Verwalters

bb. Verwalterbestellung

- (1) Erstbestellung
- (2) Weitere Bestellungen
- (3) Gerichtliche Bestellung
- (4) Amtszeit

cc. Abberufung des Verwalters

dd. Verwalteramt in Abgrenzung zum Verwaltervertrag

ee. Zustandekommen des Verwaltervertrages, Vertragspartner des Verwalters

ff. Inhalt des Verwaltervertrages, kritische Klauseln

- (1) Selbstkontrahieren, § 181 BGB
- (2) Ermächtigung zur Vergabe von Aufträgen
- (3) Haftungsbeschränkungen
- (4) Vergütungsregeln

b. Pflichten des Verwalters

aa. Pflichten gegenüber der Gemeinschaft und den Eigentümern

bb. Pflichten gegenüber den einzelnen Eigentümern

cc. Pflichten gegenüber der Eigentümergemeinschaft

dd. Pflichten des ausgeschiedenen Verwalters

c. Die Haftung des Verwalters

aa. Pflichtenkreise und mögliche Pflichtverletzungen

bb. Kausalität und Zurechnung fremden Handelns

cc. Dauer der Haftung

Zweiter Hauptteil: Die Eigentümerversammlung

A. Vorbemerkung

B. Die Kompetenz der Gemeinschaft / der Versammlung

C. Die Vorbereitung der Versammlung

I. Die Arten der Versammlung

1. Die ordentliche Eigentümerversammlung
2. Die außerordentliche Eigentümerversammlung

II. Die Einberufung der Versammlung

1. Zuständigkeit für die Einberufung
 - a. Einberufung durch den Verwalter
 - b. Einberufung durch den Beirat
 - c. Einberufung durch sonstige Personen
 - d. Einberufung durch ein Gericht
 - e. Vollversammlung
 - f. Garagenversammlung
3. Einberufungsfrist
4. Form der Einberufung
5. Ort, Datum und Uhrzeit der Versammlung
6. Inhalt der Einladung
 - a. Die Benennung der Tagesordnungspunkte
 - b. Weitere Informationen zu den Tagesordnungspunkten

III. Folgen von Einberufungsmängeln

D. Ablauf der Versammlung

I. Die Versammlungsleitung

II. Beschlussfähigkeit

1. Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Folgen der fehlenden Beschlussfähigkeit

III. Teilnahmeberechtigung

1. Grundsätzliches Teilnahmerecht
2. Teilnahme Dritter
3. Teilnahme von Beratern und Helfern

IV. Die Stimme

1. Stimmrecht
2. Stimmengewichtung
 - a. Kopfstimmrecht
 - b. Wertprinzip
 - c. Objektprinzip
3. Stimmrechtsentzug

V. Der Beschluss

1. Zustandekommen
2. Die Bestimmung der Mehrheit

VI. Weitere Arten und besondere Arten von Beschlüssen

1. Der Negativbeschluss
2. Der Nichtbeschluss
3. Der nichtige Beschluss
4. Zweitbeschluss
5. Der Beschluss zu Verschiedenes
6. Umlaufbeschluss

E. Die Dokumentation der Ergebnisse

I. Das Protokoll

1. Form des Protokolls
2. Die Unterzeichnung des Protokolls
3. Die Versendung des Protokolls

II. Beschlusssammlung

F. Die Beschlussanfechtung

3. Hauptteil

Instandsetzung, Verbesserung und bauliche Veränderung der Bausubstanz

A. Maßnahmen der Erhaltung und Verbesserung des Gemeinschaftseigentums

I. Einordnung in das System der Instandhaltungsmaßnahmen

1. Vorstellung der einzelnen Begriffe
2. Die Maßnahmen im einzelnen
 - a. Erstmalige ordnungsgemäße Herstellung
 - b. Instandsetzung
 - c. Modernisierende Instandsetzung
 - d. Modernisierung
 - e. Bauliche Veränderung
3. Die Vorbereitung der Beschlussfassung über eine Maßnahme der Instandsetzung und Verbesserung
 - a. Inhaltliche Vorgaben
 - b. Formale Vorgaben

II. Die Entscheidung über die bauliche Maßnahme

1. Die Pflicht zum Einschreiten
2. Einzelheiten der Ermessensentscheidung
3. Art der Maßnahme
4. Umfang der Beschlussfassung

III. Mitwirkungspflichten (Dritter)

1. Mitwirkungspflicht der Wohnungseigentümer
2. Inanspruchnahme der Mieter

IV. Eigenmächtige Instandhaltungsmaßnahmen

B. Die bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Absatz 1 WEG

I. Definition der baulichen Veränderung

II. Abgrenzung zum Mitgebrauch

III. Das Recht auf Durchführung einer baulichen Veränderung

1. Abweichende Regelungen der TE/MEO, typische Fälle
2. Zustimmung zur Änderung
3. Anspruch auf bauliche Veränderung, Barrierefreiheit und Informationsrecht

IV. Rechtsfolgen der baulichen Veränderung

1. Rechtmäßige Veränderung
2. Rechtswidrige Veränderung
 - a. Anspruchsteller
 - b. Anspruchsgegner
 - c. Anspruchsziel
 - d. Einwände gegen den Anspruch
 - aa. Verjährung
 - bb. Verwirkung
 - cc. Gleichbehandlung

Vierter Hauptteil: Die Bewirtschaftung des Wohnungseigentums

A. Vorbemerkung, die Finanzierung der Aufgaben der Wohnungseigentümergeinschaft

B. Der Wirtschaftsplan

I. Definition

II. Einzelheiten

1. Bedeutung des Wirtschaftsplans für die Finanzierung
2. Gültigkeitsdauer
3. Fälligkeit der Zahlungen

III. Aufbau des Wirtschaftsplans

C. Die Jahresabrechnung

I. Bestandteile der Jahresabrechnung

II. Bestandteile im einzelnen

1. Gesamtabrechnung
 - a. Sämtliche Ausgabepositionen mit den aufgewandten Beträgen
 - b. Sämtliche Einnahmepositionen
2. Einzelabrechnung
 - a. Aufbau
 - b. Das Abrechnungsergebnis
 - c. Abrechnung bei Eigentümerwechsel
 - d. Berücksichtigung der Heizkosten
 - e. Haushaltsnahe Dienstleistungen
3. Die Instandhaltungsrücklage
4. Entwicklung der Bankkonten
5. Vermögensstatus

D. Besondere Finanzierungsmöglichkeiten der Gemeinschaft

I. Sonderumlage

II. Kreditaufnahme

III. Bausparverträge