

Inhalt

Vorbemerkungen.....	1
I. Grundlagen	2
II. Sanierungen im Rahmen der Pflicht zur ordnungsgemäßen Verwaltung	5
1. Kompetenzen der WE-Gemeinschaft.....	5
2. Kompetenzen des Verwalters	12
3. Aufgaben des Beirats.....	20
4. Beschlussinhalte	22
a) Sanierung: Durchführungsbeschluss Nr. 1: Grundsatzbeschluss über die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen	23
b) Sanierung: Durchführungsbeschluss Nr. 2: Beschlussfassung über den Sanierungsplan in der zweiten Versammlung.....	26
c) Sanierung: Durchführungsbeschluss Nr. 3 in der dritten Versammlung: Beschlussfassung über die Ermächtigung der Verwaltung zur Erteilung konkreter Architekten-Aufträge sowie Werkunternehmeraufträge	27
III. Die klassische bauliche Veränderung	29
IV. Die modernisierende Instandsetzung – Einzelfälle.....	34
V. Die Modernisierung – Einzelfälle	41
VI. Finanzierung baulicher Maßnahmen	56
VII. Rechtliche Möglichkeiten sanierungsunwilliger Eigentümer	66
1. Anfechtung von Sanierungsbeschlüssen	66
2. Anspruch auf Unterlassung von Baumaßnahmen und der Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung dieser Maßnahmen auf der Grundlage eines ordnungswidrigen Beschlusses	68
3. Baustopp durch einstweilige Verfügung	69

4. Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche	71
5. Anspruch auf Durchführung ordnungsmäßiger Verwaltung	71
VIII. Instandsetzung und Modernisierung bei vermieteten Eigentumswohnungen	73
1. Ansprüche der WEG gegen den vermietenden Eigentümer	76
2. Ansprüche des vermietenden Eigentümers gegen die WEG	80
3. Ansprüche der WEG gegen den Mieter	80
4. Rechtsposition des Mieters gegenüber der Gemeinschaft und seinem Vermieter	83
5. Mietrechtliche Umsetzung beschlossener Instandhaltungen und energetischer Modernisierungen	85
a) Mieterhöhungsvereinbarung	85
b) Einseitiges Mieterhöhungsverfahren	86
6. Rechtliche Möglichkeiten sanierungsunwilliger Mieter	88
IX. Der altersgerechte Umbau im Wohnungseigentum	89
1. Die Stellung des selbstnutzenden Eigentümers	89
2. Die Stellung des Mieters einer Eigentumswohnung	90
X. Abwicklung von Schäden im Gemeinschaftseigentum aufgrund vorgenommener Sanierungen und Modernisierungen	95
XI. Abwicklung von Schäden im Sondereigentum aufgrund vorgenommener Sanierungen und Modernisierungen im Bereich des Gemeinschaftseigentums	97
XII. Verwalterhaftung	100
1. Haftung bei unterlassener Sorge für die Instandsetzung	100
2. Haftung für Schlecht-Instandsetzung	101
3. Haftung für unterlassene Instandsetzung	101
4. Haftung für die verzögerte Beschlussfassung über die Instandsetzung	102
XIII. Handlungsoptionen des Verwalters	104
1. Beschaffung eigener Informationen und Weitergabe an die WE-Gemeinschaft, Beschlussvorbereitung	105

2. Zum Inhalt der Einladung	106
3. Einladungsfrist	108
4. Zur Aufnahme von Tagesordnungspunkten	109
XIV. Kostenumlage (bei tätig werdender Gemeinschaft)	111
XV. Aufwendungsersatzanspruch (berechtigt) tätig werdender Wohnungseigentümer	114
Abkürzungsverzeichnis	116
Literaturverzeichnis	117
Stichwortverzeichnis	119