

Inhalt

| | |
|--|----|
| Vorbemerkungen..... | 1 |
| I. Grundlagen..... | 3 |
| II. Die plangerechte Herstellung und Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum | 6 |
| 1. Anspruch auf plangerechte Herstellung | 7 |
| a) Ordnungsgemäße Herstellung | 8 |
| b) Mangelfreie Herstellung | 9 |
| c) Anspruchsinhaber..... | 10 |
| aa) Einzelner Eigentümer | 10 |
| bb) Eigentümergemeinschaft | 10 |
| cc) Ermächtigter Verwalter | 11 |
| dd) Spätere Erwerber | 12 |
| d) Anspruchsgrenzen..... | 12 |
| aa) Verjährung..... | 12 |
| bb) Treu und Glauben..... | 13 |
| cc) Verwirkung | 13 |
| dd) Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung..... | 15 |
| ee) Rolle des Verwalters | 15 |
| 2. Erwerb vom Bauträger | 16 |
| a) Ansprüche gegen den Bauträger bei mangelhafter oder nicht ordnungsgemäßer Erstellung | 17 |
| b) Anspruchsinhaber..... | 19 |
| aa) Einzelner Eigentümer | 20 |
| bb) Eigentümergemeinschaft | 21 |
| cc) Ermächtigter Verwalter | 24 |
| 3. Abnahme des Bauwerks – Voraussetzungen und Wirkungen | 24 |
| 4. Form der Abnahme | 27 |
| 5. Abnahme des Sondereigentums..... | 29 |
| a) Sondereigentümer als Anspruchsinhaber | 29 |
| b) Spätere Erwerber..... | 29 |

| | |
|---|----|
| c) Anspruchsverfolgung nach Abnahme | 29 |
| d) Rolle des Verwalters..... | 30 |
| 6. Abnahme des Gemeinschaftseigentums | 30 |
| a) Abnahme durch den einzelnen Eigentümer | 30 |
| b) Abnahme durch die Eigentümergemeinschaft | 32 |
| c) Ermächtigung und Rolle des Verwalters | 33 |
| d) Problem: Der „Bauträger-Verwalter“ | 35 |
| 7. Verjährung | 36 |
| 8. Besonderer Verbraucherschutz seit dem 1. Januar 2018 | 41 |
| | |
| III. Sanierungen im Rahmen der Pflicht zur ordnungsgemäßen Verwaltung | 44 |
| 1. Kompetenzen der Eigentümergemeinschaft | 44 |
| 2. Kompetenzen des Verwalters | 54 |
| 3. Aufgaben des Beirats | 61 |
| 4. Beschlussinhalte | 64 |
| a) Sanierung: Durchführungsbeschluss Nr. 1: Grundsatz- beschluss über die Durchführung der Sanierungs- maßnahmen..... | 67 |
| b) Sanierung: Durchführungsbeschluss Nr. 2: Beschluss- fassung über den Sanierungsplan in der zweiten Versammlung | 70 |
| c) Sanierung: Durchführungsbeschluss Nr. 3 in der dritten Versammlung: Beschlussfassung über die Ermächtigung der Verwaltung zur Erteilung konkreter Architekten- aufträge sowie Werkunternehmeraufträge | 70 |
| | |
| IV. Der Praxisfall: Sanierung von Feuchtigkeitsschäden..... | 72 |
| 1. Untersuchungspflichten | 73 |
| 2. Kompetenz zur Sanierung | 74 |
| a) Kompetenz der Eigentümerversammlung | 75 |
| b) Kompetenz des Verwalters | 75 |
| c) Kompetenz des Sondereigentümers?..... | 77 |
| 3. Kostenersatz | 78 |
| a) Grundlagen zur Kostenverteilung | 78 |
| b) Abwicklung durch die Gebäudeversicherung | 78 |
| c) Abwicklung durch die Eigentümergemeinschaft | 79 |

| | |
|---|-----|
| d) Veräußerungsfälle..... | 81 |
| 4. Kompetenz des Verwalters zur Veranlassung von Schadensbeseitigungsarbeiten..... | 82 |
| 5. Kompetenz des Verwalters zur Regulierung entstandener Kosten auch gegenüber dem Gebäudeversicherer?..... | 82 |
| 6. Behandlung nicht erstatteter Kosten (versicherungsrechtlicher Selbstbehalt) | 84 |
| 7. Entschädigung und Schadensersatz..... | 85 |
| a) Anspruchsgrundlagen..... | 85 |
| b) Umfang des Ersatzes bei Sanierung in Eigenarbeit | 95 |
| c) Versicherungsrechtliche Behandlung | 96 |
| 8. Verwalterhaftung | 96 |
| 9. Haftung der Eigentümergemeinschaft | 96 |
| 10. Haftung einzelner Wohnungseigentümer | 97 |
| 11. Zusammenfassung | 99 |
| V. Die bauliche Veränderung – Einzelfälle | 101 |
| VI. Die privilegierte bauliche Veränderung – Einzelfälle | 103 |
| VII. Andere bauliche Veränderungen – Einzelfälle | 106 |
| VIII. Bauliche Veränderungen zugunsten der Gemeinschaft | 110 |
| IX. Bauliche Veränderungen zugunsten einzelner Eigentümer..... | 110 |
| X. Kosten und Nutzungen | 111 |
| XI. Finanzierung baulicher Maßnahmen | 113 |
| X. Was muss der Verwalter im Rahmen der Verkündung von Genehmigungsbeschlüssen beachten?..... | 123 |
| XI. Der Eigentümer oder die Gemeinschaft wünschen eine bauliche Veränderung | 128 |
| 1. Eigentümer gegen Wohnungseigentümergeinschaft..... | 128 |
| 2. Wohnungseigentümergeinschaft gegen Vermieter..... | 128 |

| | |
|--|------------|
| 3. Wohnungseigentümergeinschaft gegen Mieter | 128 |
| 4. Vermieter gegen Mieter | 129 |
| XII. Rechtliche Möglichkeiten sanierungsunwilliger Eigentümer | 130 |
| 1. Anfechtung von Sanierungsbeschlüssen | 130 |
| 2. Anspruch auf Unterlassung von Baumaßnahmen und der Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung dieser Maßnahmen auf der Grundlage eines ordnungswidrigen Beschlusses | 132 |
| 3. Baustopp durch einstweilige Verfügung..... | 134 |
| 4. Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche | 135 |
| 5. Anspruch auf Durchführung ordnungsgemäßer Verwaltung | 135 |
| XIII. Erhaltung (Instandsetzung, Instandhaltung) und Modernisierung bei vermieteten Eigentumswohnungen | 137 |
| 1. Die bauliche Veränderung im Mietrecht..... | 137 |
| 2. Synchronisierung bei vermieteter Eigentumswohnung/ vermietetem Teileigentum | 139 |
| 3. Der Mieter wünscht eine bauliche Veränderung | 141 |
| a) Mieter gegen Vermieter..... | 141 |
| b) Vermieter gegen Wohnungseigentümergeinschaft..... | 141 |
| c) Mieter gegen Wohnungseigentümergeinschaft..... | 142 |
| 4. Rechtliche Möglichkeiten sanierungsunwilliger Mieter | 142 |
| 5. Mietrechtliche Umsetzung beschlossener Instandhaltungen und Modernisierungen..... | 146 |
| a) Mieterhöhungsvereinbarung | 146 |
| b) Einseitiges Mieterhöhungsverfahren | 146 |
| XIV. Der altersgerechte Umbau im (vermieteten) Wohnungseigentum | 149 |
| 1. Die Stellung des selbstnutzenden Eigentümers | 149 |
| 2. Die Stellung des Mieters einer Eigentumswohnung | 151 |
| XV. E-Mobilität im (vermieteten) Wohnungseigentum..... | 156 |
| 1. Grundlagen..... | 157 |
| a) Technik und Stromversorgung | 157 |
| b) Förderung | 160 |
| c) Rechtsrahmen | 162 |

| | | |
|-----|---|-----|
| aa) | Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze (GEG)... | 162 |
| bb) | Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilität Infrastrukturgesetz – GEIG)..... | 162 |
| cc) | Messstellenbetriebsgesetz und Energiewirtschaftsgesetz .. | 163 |
| dd) | Ladesäulenverordnung..... | 164 |
| ee) | Elektromobilitätsgesetz (EmoG) | 164 |
| ff) | DIN- und VDI-Vorschriften | 164 |
| gg) | Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG-2021) | 165 |
| 2. | E-Mobilität im Mietrecht..... | 168 |
| a) | Duldungsanspruch des Mieters | 168 |
| b) | Zumutbarkeit für den Vermieter als Anspruchsgrenze | 170 |
| c) | Kostenregelung | 172 |
| d) | Zusätzliche Sicherheit als „Gretchenfrage“ | 172 |
| e) | Rückbauverlangen des Vermieters bei Vertragsende ohne Aussicht?..... | 172 |
| f) | Modernisierung des Vermieters als Alternative | 173 |
| g) | Vereinbarungslösung | 173 |
| 3. | E-Mobilität im Wohnungseigentumsrecht..... | 176 |
| 4. | Vermietetes Sondereigentum..... | 178 |
| 5. | Schadenprophylaxe und Abwicklung eingetretener Brandschäden | 178 |
| a) | Rechtliche Ausgangssituation | 178 |
| aa) | Mietrecht | 179 |
| bb) | Wohnungseigentumsrecht..... | 181 |
| b) | Keine Produzentenhaftung | 181 |
| 6. | Management durch den Vermieter | 182 |
| a) | Informationsbeschaffung und Informationsvermittlung einschließlich Förderungsmöglichkeiten | 182 |
| b) | „Businessplan“ | 183 |
| 7. | Management durch den WEG-Verwalter | 183 |
| a) | Rolle des WEG-Verwalters bei der Informationsbeschaffung und -vermittlung einschließlich Förderungsmöglichkeiten | 183 |
| b) | Formulierung der Beschlussanträge..... | 186 |

| | |
|---|-----|
| c) Wohnungseigentümersammlung – in Pandemiezeiten zulässig? | 186 |
| d) Schriftliches Umlaufverfahren? | 188 |
| e) Prozessuale Durchsetzung..... | 188 |
| 8. Checkliste für eine Vereinbarung zur Herstellung von Ladeinfrastruktur | 189 |
| | |
| XVI. Einbruchschutz im (vermieteten) Wohnungseigentum..... | 191 |
| | |
| XVII. Glasfaserausbau im (vermieteten) Wohnungseigentum | 192 |
| 1. Die Stellung des selbstnutzenden Eigentümers | 192 |
| 2. Die Stellung des Mieters einer Eigentumswohnung | 193 |
| | |
| XVIII. Andere Modernisierungsmaßnahmen..... | 194 |
| | |
| XIX. Abwicklung von Schäden im Gemeinschaftseigentum aufgrund vorgenommener Sanierungen und Modernisierungen..... | 202 |
| | |
| XX. Abwicklung von Schäden im Sondereigentum aufgrund vorgenommener Sanierungen und Modernisierungen im Bereich des Gemeinschaftseigentums..... | 204 |
| | |
| XXI. Behandlung von Störungen durch ausgeführte Baumaßnahmen..... | 207 |
| | |
| XXII. Verwalterhaftung | 210 |
| 1. Haftung bei unterlassener Sorge für die Instandsetzung | 211 |
| 2. Haftung für Schlecht-Instandsetzung..... | 212 |
| 3. Haftung für unterlassene Instandsetzung | 213 |
| 4. Haftung für die verzögerte Beschlussfassung über die Instandsetzung | 216 |
| | |
| XXIII. Handlungsoptionen des Verwalters | 218 |
| 1. Beschaffung eigener Informationen und Weitergabe an die Eigentümergemeinschaft, Beschlussvorbereitung..... | 218 |
| 2. Zum Inhalt der Einladung | 220 |

| | |
|---|-----|
| 3. Einladungsfrist | 222 |
| 4. Zur Aufnahme von Tagesordnungspunkten | 224 |
| XXIV. Kostenumlage (bei tätig werdender Gemeinschaft) | 230 |
| XXV. Aufwendungsersatzanspruch (berechtigt) tätig werdender Wohnungseigentümer | 232 |
| XXVI. Rückbauansprüche nach eigenmächtigen baulichen Veränderungen | 235 |
| Abkürzungsverzeichnis | 248 |
| Literaturverzeichnis | 250 |
| Stichwortverzeichnis | 257 |