

PraxisWissen

Immobilienverwaltung

Handbuch für Miet- und
WEG-Verwalter

Herausgegeben von

Norbert Slomian

Rechtsanwalt, Heilbronn

Bearbeitet von

Beate Schmidberger

Diplom-Rechtspflegerin, Heilbronn

Michael Neuheiser

Hausverwaltungsgesellschaft MITA, Heilbronn

und

Gerhard Schmidberger

Dipl.-Rechtspfleger, Heilbronn

2012



C.H. BECK

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Kapitel 1. Wie werde ich Verwalter (Neuheiser)	1
A. Wo verschaffe ich mir die Kenntnisse	1
I. Ausbildungsmöglichkeiten	1
1. Lehrberufe	1
2. Studiengänge	2
II. Abschlüsse	2
III. Fortbildungsmöglichkeiten	2
IV. Verbandsmitgliedschaften	3
B. Wie erfolgt die innerbetriebliche Organisation?	4
I. Mitarbeiter	4
1. Sekretariat und Sachbearbeitung	4
2. Buchhaltung	5
II. Technik, Objektbetreuer	6
III. Netzwerke (Architekt, Energieberater, Handwerker, Immobilienmakler, Servicefirmen, Rechtsanwalt, Versicherungsmakler, ...)	7
C. Woher bekomme ich Verwaltungsobjekte	9
I. Bauträger	9
II. Empfehlung (Bekannte, Beiräte, vorhandene Kunden, Netzwerker)	10
III. Werbung (Leistung oder Preis)	11
IV. Abwerbung	11
V. Bestandspflege	12
Kapitel 2. WEG-Recht (Slomian)	13
A. Verwalterstellung für ein konkretes Objekt	13
I. Bestellung	13
1. Bestellungsart	13
a) Bestellung in der Gemeinschaftsordnung	13
b) Bestellung durch Beschluss der Eigentümer- versammlung	13
c) Bestellung durch Gerichtsentscheidung	14
2. Bestellungszeitraum	15

Inhaltsverzeichnis

II.	Verwaltervertrag	15
1.	Abschluss des Vertrages	16
2.	Inhalt des Verwaltervertrages	17
a)	Aufgaben des Verwalters	18
b)	Einzelregelungen	18
c)	Verwaltervertrag und AGB-Recht	19
aa)	Fiktionen	19
bb)	Kompetenzübertragungen	19
cc)	Befreiung vom Selbstkontrahieren	20
dd)	Erteilung von Untervollmacht	20
ee)	Sondervergütung	20
ff)	Ermächtigung zur Vernichtung von Unterlagen	21
III.	Beginn der Tätigkeit	21
B.	Objektübernahme	22
I.	Informationsbeschaffung	22
1.	Grundbuchamt	22
2.	Bauträger/Vorverwalter	23
II.	Interne Arbeiten	23
1.	EDV-Erfassung des Objektes	23
2.	Objektbegehung	24
a)	Erfassung Zählernummern	24
b)	Bilddokumentation	25
3.	Prüfung der erhaltenen Unterlagen auf Vollständigkeit und Richtigkeit Protokolle, Beschluss- sammlung, Buchhaltungsunterlagen	25
4.	Feststellung aktueller Handlungsbedarf	27
a)	Unerledigte Beschlusspunkte aus früherer Zeit	27
b)	Aktueller Instandhaltungs-/Instandsetzungsbe- darf am Objekt	28
c)	Feststellung Liquidität der Gemeinschaft	29
d)	Aufklärung von Zahlungsrückständen und Inkasso	30
5.	Abrechnung Vorjahr	30
6.	Planungen, Vorbeugende Instandhaltung	31
a)	Instandhaltungsplanung	31
b)	Rücklagenbildung	32
III.	Externe Arbeiten	33
1.	Information Vertragspartner der WEG	33
a)	Statusermittlung	33
b)	Ummelden bei Energieversorgern, Versicherun- gen etc.	34

Inhaltsverzeichnis

2.	Bankverbindung der WEG	34
a)	Ermittlung Kontoinhaber	34
b)	Neues Konto eröffnen/Unterschriftenkarte altes Konto/Rücklagenanlage prüfen	35
3.	Beglaubigte Ausfertigung des Bestellungs- beschlusses	35
4.	Information Verwaltungsbeirat	35
C.	Die laufende Objektverwaltung	36
I.	Vorbereitung der Eigentümerversammlung	36
1.	Tagesordnung	36
2.	Grundbucheinsicht	37
3.	Objektbegehung	38
4.	Einladung	38
a)	Wer lädt ein?	38
b)	Wer wird eingeladen?	39
aa)	Eigentümer/Erwerber	39
bb)	Sonstige Berechtigte	40
c)	Wann ist einzuberufen?	41
d)	Wie ist einzuberufen?	42
e)	Mit welcher Frist ist einzuberufen?	42
f)	Inhalt der Einladung	43
g)	Versammlungsort	43
h)	Versammlungslokal	43
i)	Versammlungszeit	43
II.	Durchführung der Eigentümerversammlung	44
1.	Versammlungsleitung	44
2.	Anträge zur Geschäftsordnung	45
a)	Teilnahmerechte	45
b)	„Hausrecht“	48
3.	Beschlussfähigkeit	48
4.	Abarbeitung eines Tagesordnungspunktes	50
a)	Information und Diskussion	50
b)	Antragstellung	50
c)	Abstimmung	52
d)	Beschlussverkündung	52
e)	Protokollführung	52
III.	Einzelne Tagesordnungspunkte	54
1.	Wirtschaftsplan	54
a)	Zweck	54
b)	Inhalt	54
c)	Darstellung	57
d)	Fälligkeit	60

Inhaltsverzeichnis

e) Fortgeltungsklausel	61
f) Beschlusszeitpunkt	62
g) Zahlungspflichtiger	62
h) Beschlussvorschlag	63
i) Anfechtbarkeit	64
2. Sonderumlage	64
a) Zweck	64
b) Abrechnung der Sonderumlage?	65
c) Beschlussvorschlag	65
3. Jahresabrechnung	65
a) Zweck	66
b) Zahlungspflichten zwischen Verband und Mitglied	66
c) Kontrolle der Wirtschaftsführung des Verwalters als Vertreter des Verbandes	69
d) Vermögenssituation des Verbandes	71
e) Steuerliche Informationen	75
f) Darstellungsübersicht auf einer Seite?	75
h) Beschlussfassung	78
i) Einbeziehung Vorjahressalden (aktueller Gesamtrückstand)	78
j) Eigentümerwechsel	78
k) Zusammenfassung	79
4. Verwaltungsbeirat	79
a) Bestellung	79
b) Aufgaben	80
c) Entlastung	81
d) Amtsende	82
5. Verwaltung	82
a) Bestellung	82
b) Aufgaben	83
c) Entlastung und Haftung	84
aa) Vertragliche Pflichten	84
bb) Unerlaubte Handlung	86
cc) Weitere Beispiele aus der Rechtsprechung seien beispielhaft aufgezählt.	87
d) Abberufung	91
6. „Bauliche Maßnahmen“	92
a) Instandhaltung	93
b) Instandsetzung	93
c) Modernisierende Instandsetzung	93
d) Modernisierung	94

Inhaltsverzeichnis

e)	Anpassung an den Stand der Technik	95
f)	Bauliche Veränderung	95
7.	Verschiedenes	96
a)	Ersatzzustellungsvertreter	96
b)	Arbeitsverträge (Hausmeister u. a.)	97
c)	Steuerfragen	98
d)	Anlage Rücklage	99
e)	Beschlüsse zur Regelung der Art und Weise der Zahlung, Fälligkeit und Verzug	99
f)	Besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums	100
g)	Besonderer Verwaltungsaufwand	101
h)	Parabolantennen	101
IV.	Nach der Versammlung	103
1.	Beschlussammlung	103
2.	Protokoll	104
a)	Protokollversendung	104
b)	Unterschriftsbeglaubigungen	105
3.	Beschlussumsetzung	105
V.	Entscheidungen ohne Versammlung?	106
VI.	Beschlussanfechtung	106
1.	Beschlussnichtigkeit	106
2.	Vorverfahren	106
3.	Formalien	106
4.	Kostenregelung	109
5.	Rechtsmittel	110
6.	Beschlussammlung	110
VII.	Der säumige Eigentümer	110
1.	Buchführungspflicht	111
2.	Mahnwesen	111
3.	Titulierung	111
4.	Zwangsvollstreckung	112
a)	Gerichtsvollzieher	112
b)	Eidesstattliche Versicherung	112
c)	Dingliche Vollstreckung	113
VIII.	Klagen Dritter	113
1.	Zahlungsklagen	113
2.	Vollstreckung Dritter	114
IX.	Sonstige Ereignisse	114
1.	Objektbegehungen	114
2.	Außerordentliche Eigentümerversammlung	115

Inhaltsverzeichnis

3. Hausordnung	115
a) Tierhaltung	115
b) Störungen/renitenter Eigentümer/Mieter	116
4. Schadensmeldung am Objekt	117
Kapitel 3. Mietverwaltung (Slomian)	119
A. Verwalter im konkreten Objekt	119
1. Abschluss Verwaltervertrag	119
2. Vollmacht	119
3. Beginn der Tätigkeit	120
4. Vergütung	120
B. Objektübernahme	122
I. Informationsbeschaffung	122
1. Pläne (Grundrisse und Leitungspläne)	122
2. Verträge (Versicherungen, Wartung, ...)	122
3. Schließplan	123
C. Aufgaben des Mietverwalters	124
1. Prüfung und Aufnahme bestehender Mietverträge	124
a) Vertragsparteien	124
aa) Vermieter	124
bb) Mieter	125
b) Vertragsinhalt	125
aa) Mietdauer	125
bb) Miethöhe und Mietzusammensetzung	126
cc) Mietstruktur	126
dd) Mietanpassung	127
ee) Sicherheitsleistung	127
ff) Schönheitsreparaturen	128
gg) Kleinreparaturklausel	129
2. Die praktische laufende Tätigkeit des Mietverwalters bei laufender Verwaltung soll am Ablauf eines Mietverhältnisses aufgezeigt werden. Dabei wird ebenfalls das Wohnraummietverhältnis zugrunde gelegt.....	130
a) Abschluss neuer Mietvertrag	130
aa) Bestimmung der Vertragspartner	130
bb) Vertragsobjekt	133
cc) Vertragsdauer	135
dd) Mietzusammensetzung	135
ee) Mietanpassungsklausel	137
ff) Mietsicherheit	138

Inhaltsverzeichnis

gg) Schönheitsreparaturen	139
hh) Vollmachtsklausel	140
ii) Kleinreparaturklausel	141
b) Zahlungsüberwachung/Mahnwesen	141
c) Abrechnungen (Heiz- und Betriebskosten)	143
aa) Was sind Betriebskosten?	143
bb) Welche Betriebskosten sind vom konkreten Mietvertrag erfasst?	146
cc) Welche Kosten sind der Abrechnung zugrunde zu legen?	146
dd) Umlagemaßstab	148
ee) Spezifische Fragen einzelner Betriebs- kostenarten	150
ff) Abrechnungsfrist	154
gg) formell ordnungsgemäße Abrechnung	154
hh) Einwendungen des Mieters	156
3. Anpassung Miethöhe	157
a) Heizkostenvorauszahlung	157
b) Betriebskostenvorauszahlung	157
c) Betriebskostenpauschale	158
d) Nettomiete	158
aa) Staffelmiete	159
bb) Indexmiete	159
cc) Vereinbarung über die Miethöhe	160
dd) Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	160
ee) Modernisierungserhöhung	160
4. Mängel am Objekt	162
5. Beendigung des Mietverhältnisses	162
a) durch den Mieter	162
b) durch den Vermieter	163
6. Abwicklung Mietvertragsverhältnis	164
a) Schönheitsreparaturen/Schäden	164
b) Kautionsabrechnung	165

Kapitel 4. Zwangsvollstreckung (Slomian/Schmidberger)

A. Mobiliarvollstreckung (Slomian)

1. Voraussetzungen für die Einleitung der Zwangs- vollstreckung	167
a) Der Titel	168

Inhaltsverzeichnis

b) Sicherheitsleistung als Vollstreckungsvoraussetzung	170
c) Die Vollstreckungsklausel	171
d) Die Zustellung	174
2. Sicherung der Ansprüche vor einer Zwangsvollstreckung	175
a) Die Sicherungsvollstreckung	175
b) Sicherung der Ansprüche durch Arrestbefehl oder einstweilige Verfügung	176
c) Vorphändung	177
3. Zwangsvollstreckung durch den Gerichtsvollzieher	178
4. Zwangsvollstreckung durch Forderungspfändung .	182
5. Pfändung von Arbeitslohn und anderen wiederkehrenden Einkommen	187
a) Umfang der Pfändung	187
b) Pfändung verschleierten Arbeitseinkommens ..	190
c) Möglichkeiten zur Erhöhung der pfändbaren Beträge	192
aa) Nichtberücksichtigung von Unterhaltspflichten gemäß § 850 c Abs	192
bb) Zusammenrechnung mehrere Einkommen des Schuldners gemäß § 850 e Abs	193
cc) Änderung der Unpfändbarkeitsvoraussetzungen gemäß § 850 f + g ZPO	194
dd) Vollstreckung einer Forderung aus unerlaubter Handlung	195
ee) Erweiterter Zugriff bei gut verdienenden Schuldnern	195
6. Schuldnerschutzbestimmungen	196
a) Schutzantrag nach § 712 ZPO	196
b) Kontenschutz bei Pfändung eines Gehaltskontos nach § 850k ZPO	196
c) Pfändungsschutz bei der Pfändung von Miet- und Pachtforderungen nach § 851 b ZPO	199
d) Pfändungsschutz nach § 765 a ZPO	199
7. Räumungsvollstreckung und Räumungsschutz ...	201
a) Die Räumungsvollstreckung	201
b) Alternative Methoden der Räumung	204
c) Räumungsschutz nach § 721 ZPO	206
d) Räumungsschutz gemäß § 794 a ZPO	207

B. Die Vollstreckung in das unbewegliche Vermögen (Schmidberger)	210
I. Übersicht	210
1. Einordnung	210
2. Begriff des Grundstücks	210
a) Grundstücke im Ganzen	211
b) Bruchteile von Grundstücken	212
c) Grundstücksgleiche Rechte	212
d) Aufbau des Grundbuches	213
II. Zwangshypothek	213
1. Zweck	213
2. Antrag	215
a) Zuständigkeit	215
b) Form	215
3. Besonderheiten	216
a) Höhe	216
b) Verteilung	216
c) Akzessorietät	217
d) Buchrecht	217
e) Zinsen	217
f) Verbindung mit Titel	217
g) Insolvenz	217
4. Löschung	218
5. Kosten	218
III. Zwangsversteigerung	218
1. Grundüberlegungen	218
aa) Das Prioritätsprinzip	219
bb) Das Deckungsprinzip	219
cc) Surrogationsprinzip	220
2. Zuständiges Amtsgericht	221
3. Beteiligte	221
a) Parteien des Verfahrens	221
b) „Geborene“ Beteiligte	221
c) „Gekorene“ Beteiligte	222
4. Die Rangklassen	223
a) Rechte übergreifend	223
b) innerhalb des Rechtes	226
c) Unterscheidung laufend, rückständig	226
d) Ablösung	227
5. Anordnung/Beitritt	229
a) Antrag	229
b) Eigentumsnachweis	230

Inhaltsverzeichnis

c)	Entscheidung über den Antrag	230
d)	Mehrere Grundstücke	231
e)	Besonderheit wegen Hausgeld	231
6.	Ablauf des Verfahrens	232
a)	Beschlagnahme	232
b)	Einstellung nach § 30 ZVG	232
c)	Einstellung nach § 30a ZVG	233
d)	Die Verkehrswertfestsetzung	233
e)	Freigabebeschlüsse	234
7.	Der Versteigerungstermin	235
a)	Bekanntmachung/Zustellung	235
b)	Androhung von Rechtsverlusten	235
c)	Mitteilung nach § 41 Abs. 2 ZVG	236
d)	Zustellfrist des § 44 Abs. 2 ZVG	236
e)	Abgabe von Geboten	236
f)	Anmelden von Rechten	237
g)	Das Geringste Gebot	238
h)	Die Bietestunde	239
i)	Die Wertgrenzen	239
j)	Verhandeln über den Zuschlag	241
k)	Verkündungstermin über den Zuschlag	241
l)	Abtretung des Meistgebotes	242
8.	Der Zuschlag	242
a)	Zahlungsaufforderung	242
b)	Rechtswirkung des Zuschlages	242
aa)	Miet/Pachtverträge	242
bb)	Stellung in der Eigentümergemeinschaft ..	243
cc)	Versicherungsverträge	243
dd)	Nicht Rechtsnachfolger	243
ee)	Zwangsverwaltung	244
ff)	Schicksal der eingetragenen Rechte	244
c)	Räumungstitel	245
d)	Die Besondere Verwaltung nach § 94 ZVG	245
9.	Erlösverteilung	246
a)	Erlösverteilungstermin	246
b)	Behandlung der Anmeldungen	246
c)	Beschwerde als Einwendung gegen den Teilungstermin	247
d)	Widerspruch als Einwendung gegen den Teilungsplan	247
e)	Verfahren bei Widerspruch	248
f)	Auszahlung der Gelder	248

Inhaltsverzeichnis

g)	Das Meistgebot wird nicht gezahlt	248
h)	Grundbuchersuchen	249
i)	Außergerichtliche Verteilung	249
10.	Kosten	249
k)	Beispiel eines Teilungsplanes	251
IV.	Zwangsverwaltung	253
1.	Gemeinsame Vorschriften	254
2.	Schuldner	254
a)	Eigentümer	254
b)	Eigenbesitzer	255
3.	Anordnung/Beitritt	256
a)	Besonderheiten	257
b)	Mehrere Grundstücke	257
c)	Keine Besonderheit bei Hausgeld	257
d)	Ablösung	258
4)	Ablauf des Verfahrens	258
a)	Allgemeine Bemerkungen	258
b)	Ziel	258
c)	Eintritt der Beschlagnahme	259
d)	Verfahren bei genügend Masse	260
e)	Verfahren bei notleidender Masse – Vorschusspflicht	260
f)	Sonderfall: Schuldner bewohnt Objekt selbst	261
g)	Beendigung	262
5.	Der Zwangsverwalter	262
a)	Person des Zwangsverwalters	262
aa)	Der „freie“ Verwalter	263
bb)	Der Institutsverwalter	264
b)	Aufgaben	264
c)	Rechnungslegung	265
d)	Aufsicht des Gerichts	266
e)	Haftung des Zwangsverwalters	267
6.	Anmeldungen	268
a)	Laufend/einmalige Beträge	268
b)	Laufendes Hausgeld	268
c)	Einmalige Beträge für Hausgeld	269
d)	Fälligkeiten	270
7.	Erlösverteilung	271
a)	Die Ansprüche gegen die Masse	271
b)	Rechtsbehelfe	272
aa)	Beschwerde	272
bb)	Widerspruch	273

Inhaltsverzeichnis

c) Klage nach § 159 ZVG	275
d) Rechnungslegung des Zwangsverwalters	276
e) Bereicherungsklage gegen den irrtümlich Begünstigten	276
8. Einstellung der Zwangsverwaltung	276
9. Aufhebung der Zwangsverwaltung	276
a) Zuschlag	277
b) Antragsrücknahme	277
c) Nichtzahlung eines Vorschusses	278
d) Sonstige Gründe	279
10. Kosten	279
a) Gerichtskosten	279
b) Zwangsverwalter	280
C. Das Insolvenzverfahren	282
1. Die Verfahrensgrundsätze	283
a) Verfahrenszweck	283
b) Insolvenzfähigkeit	283
c) Unterscheidung zwischen Regel- und Verbraucherinsolvenz	283
d) Zuständigkeit	284
e) Amtsermittlungsprinzip	285
f) Anwendbarkeit der Zivilprozessordnung	285
g) Nichtöffentlichkeit	286
2. Das Eröffnungsverfahren	286
a) Antragsrecht	286
aa) Antragstellung durch den Gläubiger	287
bb) Antragstellung durch den Schuldner (Eigenantrag)	291
b) Verfahren bis zur Insolvenzeröffnung	293
aa) Amtsermittlungen	293
bb) Mitwirkungs- und Auskunftspflichten des Schuldners	293
cc) Beauftragung eines Gutachters	294
dd) Anordnung der vorläufigen Verwaltung und anderer Sicherungsmaßnahmen gemäß § 21 InsO	295
3. Die Entscheidung über eine Verfahrenseröffnung ..	296
a) Zurückweisung des Antrags	297
b) Abweisung des Antrags mangels Masse	297
c) Verfahrenseröffnung	299
4. Kurze Darstellung des Verfahrensablaufs nach Verfahrenseröffnung	301

Inhaltsverzeichnis

5. Die Verfahrensbeteiligten im Insolvenzverfahren ..	306
a) Insolvenzgericht	306
aa) Entscheidungen des Insolvenzgerichts	306
bb) Anberaumung, Abhaltung und Leitung der gerichtlichen Termine	306
cc) Weitere Tätigkeiten des Gerichts	307
b) Insolvenzverwalter/Treuhänder	308
c) Gläubigerversammlung	310
d) Schuldner	313
e) Gläubigerausschuss	313
f) Beteiligung einzelner Gläubiger am Verfahren ..	314
aa) Aussonderungsberechtigte Personen	314
bb) Absonderungsberechtigte Gläubiger	314
cc) Massegläubiger	315
dd) Insolvenzgläubiger	318
ee) Nachrangige Insolvenzgläubiger	327
ff) Akteneinsichtsrecht	328
g) Neugläubiger	329
6. Die Insolvenzmasse	330
a) Bestandteile der Insolvenzmasse	330
b) Verwertung der Insolvenzmasse	332
c) Nicht beschlagnahmtes Schuldnervermögen ...	334
d) Vollstreckungsverbote und -hindernisse	335
7. Immobilien in der Insolvenz	337
a) Verwertung	337
b) Gläubiger als Vermieter/Verpächter	338
c) Schuldner als Eigentümer oder Vermieter/Ver- pächter	340
d) Ansprüche der Eigentümergemeinschaft in der Insolvenz	341
8. Der Verfahrensabschluss	343
a) Einstellung des Verfahrens mangels einer die Kosten des Verfahrens deckenden Masse	343
b) Einstellung des Verfahrens nach Anzeige der Masseunzulänglichkeit	344
c) Einstellung des Verfahrens wegen Wegfalls des Eröffnungsgrundes (§212 InsO) oder mit Zustimmung der Gläubiger (§ 213 InsO)	345
d) Aufhebung des Verfahrens nach Durchführung der Schlussverteilung	346
e) Abschlagsverteilung	348
f) Nachtragsverteilung	348

Inhaltsverzeichnis

9.	Das Schuldenbereinigungsverfahren	350
	a) Außergerichtliches Planverfahren	350
	b) Gerichtliches Planverfahren	351
	c) Zustimmungsersetzungsverfahren	355
	d) Planfeststellung und deren Wirkungen	356
10.	Das Restschuldbefreiungsverfahren	357
	a) Antrag und Abtretungserklärung	357
	b) Der Treuhänder im Restschuldbefreiungsver- fahren	358
	c) Versagung der Restschuldbefreiung am Ende des Insolvenzverfahrens	359
	d) Versagung der Restschuldbefreiung in der Wohlverhaltensphase	364
	e) Erteilung der Restschuldbefreiung	367
	f) Von der Restschuldbefreiung ausgenommene Forderungen	368
11.	Ausblick auf die ab 1.1.2013 beabsichtigten Gesetzesänderungen	371

Stichwortverzeichnis	375
-----------------------------------	------------