

## Übung 5 zum Thema Wohnungseigentum

### "Die Verwaltung"

Bitte bearbeiten Sie die folgenden Aufgaben zum Thema Wohnungseigentum.  
Hilfsmittel: WEG

Nr.: 10-30-003

#### **Kopien brauchen Originale!**

Die Nutzung der Aufgaben der Immothek24 ist nur zu privaten Übungszwecken zulässig. Neben den Mitarbeitern der Immothek24 sind nur auf [www.immothek24.de](http://www.immothek24.de) registrierte Dozenten und Bildungsträger zur Verwendung der Lehrmaterialien im Unterricht berechtigt. Melden Sie Verstöße an [info@immothek24.de](mailto:info@immothek24.de).

#### **1. Aufgabe**

Nennen und charakterisieren Sie kurz die Organe der Verwaltung.

#### **2. Aufgabe**

Auf wie viele Jahre darf der Verwalter in einer bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft maximal bestellt werden?

#### **3. Aufgabe**

Um welche Vertragsart handelt es sich beim Verwaltervertrag üblicher Weise?

#### **4. Aufgabe**

Welche Arten gibt es den Verwalter zu bestellen?

#### **5. Aufgabe**

Was versteht man unter der Trennungstheorie?

#### **6. Aufgabe**

Muss ein Verwalter zwingend nach seiner Bestellung einen schriftlichen Verwaltervertrag abschließen?

#### **7. Aufgabe**

Muss jeder Eigentümer den Verwaltervertrag unterschreiben oder genügt die Unterschrift des Verwaltungsbeirats?

#### **8. Aufgabe**

Wer wird Vertragspartner des Verwalters?

#### **9. Aufgabe**

Nennen Sie 7 wichtige Punkte, die in einem Verwaltervertrag vereinbart werden sollten.

#### **10. Aufgabe**

Nennen Sie die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters, die in § 27 WEG genannt werden.

#### **11. Aufgabe**

Nennen Sie einen Zirkapreis für die Verwaltungsentgelte im Wohnungseigentum.

#### **12. Aufgabe**

Darf sich der teilende Eigentümer selber als Erstverwalter einsetzen? Falls ja, für wie lange maximal?

#### **13. Aufgabe**

Bei der Bezahlung einer Rechnung vergisst der Verwalter den eingeräumten Skontoabzug geltend zu machen.

- a) Kann der Verwalter für dieses Verhalten haftbar gemacht werden?
- b) Um welche Art von Schaden handelt es sich hier?

**14.Aufgabe**

Gibt es für die Verwaltung eine Pflichtversicherung?

**15.Aufgabe**

Benötigt der Verwalter für die Geschäftsaufnahme eine besondere Genehmigung?

**16.Aufgabe**

Was versteht man unter der „SE-Verwaltung“?

**17.Aufgabe**

Der zertifizierte Verwalter.

- a) Um was handelt es sich bei dem zertifizierten Verwalter?
- b) Muss jede Gemeinschaft einen zertifizierten Verwalter haben?
- c) In welcher Situation muss ein zertifizierter Verwalter bestellt werden?
- d) Einige Eigentümer verlangen im Frühjahr 2021 die Bestellung eines zertifizierten Verwalters. Muss dem stattgegeben werden?
- e) Die Verwaltung wurde im April 2019 für fünf Jahre bestellt. Der Beirat möchte wissen, ob hier nun nach dem 01.12.2020 eine Neubestellung notwendig ist, um die Zertifizierung sicher zu stellen.

**18.Aufgabe**

Die Eigentumsanlage „Petersweg 17“ besteht aus 16 Wohnungen. Die Kostenverteilung richtet sich nach dem WEG. Mit dem Verwalter wurde ein Honorar in Höhe von 23,-- € je Wohneinheit monatlich zzgl. USt. vereinbart.

- a) Berechnen Sie die jährlichen Verwaltungskosten für die Wohnungen 1 bis 4.

Wohnungsnummer	Miteigentumsanteile	Kostenanteil
1	745 /10.000	
2	543 /10.000	
3	964 /10.000	
4	267 /10.000	
...	... ..	
	10.000 /10.000	

- b) Der Verwaltungsbeirat schlägt vor, diese Kosten künftig nach Wohneinheiten auf die Eigentümer umzulegen. Stellen Sie dar, wie dies umgesetzt werden könnte.

**19.Aufgabe**

Der Eigentümergeinschaft A wird bekannt, dass ihr Verwalter bei der Eigentümergeinschaft B Gelder veruntreut hatte und deswegen verurteilt wurde.

Können die Wohnungseigentümer den Verwalter abberufen, obwohl ihnen kein Schaden entstanden ist?

**20.Aufgabe**

Der Verwalter ist selbst Eigentümer in der Wohnungseigentumsanlage. Ist er bei der Verwalterbestellung stimmberechtigt?

**21.Aufgabe**

Der Verwalter möchte die Abberufung auf einen wichtigen Grund beschränken. Nehmen Sie dazu Stellung.