

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4
A berufung des Verwalters	19
Abberufung aus wichtigem Grund	21
Abgeschlossenheit	43
Abgrenzung in der Jahresabrechnung	49
Abmahnung im Wohnungseigentum	52
Abnahme von Wohnungseigentum	56
Abstimmung in der Eigentümerversammlung	60
Abweichende Bauausführung	63
Allgemeine Geschäftsbedingungen	67
Altbausanierung	69
Amtsniederlegung durch den Verwalter	71
Anderkonto	75
Anfechtung von Beschlüssen	76
Antenne	82
Architektenvertrag	84
Atypisches Wohnungseigentum	87
Aufbewahrung von Unterlagen	89
Auflassung	89
Auflassungsvormerkung	92
Aufrechnung im Wohnungseigentum	93
Aufteilungsplan	95
Auftragsvergabe	97
Aufzug im Wohnungseigentum	101
Ausgeschiedener Eigentümer	105
Auskunftspflichten des Verwalters	110

Balkon	113
Bauabweichung	116
Bauliche Veränderung	116
Bauträgerkauf	163
Begehung der Wohnanlage	166
Beglaubigung	167
Begründung von Wohnungseigentum	170
Beirat	172
Belegprüfung durch den Beirat	172
Berufs-Haftpflichtversicherung	172
Beschluss	172
Beschluss-Sammlung	175
Beschlussanfechtung	191
Beschlussfassung	191
Beschlusskompetenz	191
Beschwerde	194
Bestellung des Verwalters	196
Betretungsrecht	215
Betriebsgesellschaft	217
Betriebskosten	218
Brandschutz	219
Bruchteilsgemeinschaft	219
Buchführung/ Buchhaltung des Verwalters	220
Carport	222
Dach	223
Darlehen im Wohnungseigentum	226
Datenschutz	227
Dauerwohn-, Dauernutzungsrecht	228
Decke	228

Denkmalschutz im Wohnungseigentum	229
Dienstbarkeit	230
Digitales Fernsehen	232
Duldungspflichten des Wohnungseigentümers	236
E igentümerliste	237
Eigentümerversammlung	238
Eigentümerwechsel	263
Einberufungsfrist zur Eigentümerversammlung	267
Einnahmen-/Überschussrechnung	268
Einsicht in Unterlagen	268
Einstweilige Anordnung	273
Einzelabrechnung	274
Einzugsermächtigung	276
Energieeinsparverordnung	277
Enthaltung bei der Abstimmung	279
Entlastung des Verwalters	280
Entlastung des Verwaltungsbeirats	286
Entstehung von Wohnungeigentum	287
Entziehung des Wohnungseigentums	287
Erbbaurecht	297
Ersatzzustellungsvertreter	300
Erstverwalterbestellung	301
Erwerberhaftung	302
Eventualeinberufung	302
F ahrradkeller/Fahrradstände	304
Faktische Eigentümergemeinschaft	304
Fassade/Fassadensanierung	305
Fenster/Fenstersanierung	306
Ferienwohnung	312

Inhaltsverzeichnis

Fernwärme	313
Feuchtigkeitsschäden	313
Feuerversicherung	313
FGG-Verfahren	313
Folgeschadenbeseitigung im Sondereigentum	314
Fremdkonto	317
Fristwahrung durch den Verwalter	317
G arage	319
Garten, gemeinschaftlicher	320
Gebrauchsregelungen	328
Gemeinschaftseigentum	332
Gemeinschaftsordnung	342
Gesamtschuldner	348
Gewährleistung	349
Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung	352
Grundbesitzabgaben	352
Grundbucheinsicht	352
Grunddienstbarkeit	353
H aftpflichtversicherung	354
Haftung der Eigentümer	354
Haftung des Verwalters	361
Hauseingangstür	361
Hausgeld	362
Hausgeldhaftung bei Veräußerung/Zwangsversteigerung	368
Hausgeldrückstand/Hausgeldinkasso	368
Hausmeister	368
Hausordnung	369
Hausverbot	377
Heizkosten	383

Heizölverbuchung	387
Heizung	387
Hobbyraum	391
Hotelanlage	391
I nformationspflichten des Verwalters	393
Insolventer Eigentümer	394
Insolvenz im Wohnungseigentum	394
Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung	399
Instandhaltungsrücklage	420
Instandsetzung	429
Isolierung	429
J ahresabrechnung	430
K abelfernsehen	443
Kalenderjahr	454
Kaltwasseruhren	455
Kamin	455
Kanalisation	456
Kassenprüfer	456
Kaufvertrag über Wohnungseigentum	456
Keller	458
Kellertausch	459
Kfz-Stellplatz	460
Kinderlärm	460
Kinderspielplatz	462
Kinderwagen im Treppenhaus	463
Klavierspiel	465
Klingelschilder	466
Kondensationstrockner	466

Konstruktive Gebäudeteile	466
Kontoüberziehung	466
Kopfprinzip	467
Kopien	469
Kostenentscheidung	469
Kostenverteilung	469
Kreditaufnahme/Kontoüberziehung	484
L aden	487
Ladungsfrist zur Eigentümerversammlung	487
Lärm	487
Lasten und Kosten	487
Lastschriftverfahren	488
Leer stehende Eigentumswohnung	489
Leitungswasserversicherung	491
Luxusaufwendungen	491
M ängel im Gemeinschaftseigentum	493
Mahnbescheid	493
Mahngebühr	493
Mahnverfahren, gerichtliches	495
Majorisierung	496
Makeinder Verwalter	499
Mehrhausanlage	506
Mehrheitsbeschluss	508
Mehrwertsteuer	509
Messungenauigkeit	509
Mieter, störender	510
Minderheitenschutz	510
Mitbenutzungsrecht	510
Miteigentumsanteil	510

Mobilfunkantenne	511
Modernisierende Instandsetzung	513
Mülltonnen-/Müllcontainer-Stellplatz	513
Musizieren	514
N acherfüllung	517
Nachhaftung des ausgeschiedenen Wohnungseigentümers	517
Namensliste der Eigentümer	519
Namentliche Abstimmung in der Eigentümerversammlung	520
Negativbeschluss	521
Nichtbeschluss	522
Nichtiger Beschluss	522
Nichtöffentlichkeit	529
Niederschrift (Protokoll der Eigentümerversammlung)	532
Nießbrauch	538
Notgeschäftsführung/Notmaßnahmen	540
Notverwalter	546
Nutzung der Eigentumswohnung	547
Nutzungsart	551
Nutzungsbeschränkungen	551
O bjektstimmrecht	557
Öffnungsklausel	558
Ölschaden-Versicherung	560
Optisches Erscheinungsbild der Anlage	560
Ordnungsmäßige Verwaltung	560
Organisationsbeschluss	561
P arabolantenne	566
Parkplatz	568
Parteifähigkeit	569

Pergola	570
Prostitution im Wohnungseigentum	571
Protokoll der Eigentümerversammlung	574
Provision des makelnden Verwalters	574
Prozessführungsbefugnis/Prozessstandschaft des Verwalters	574
Prozesskosten	576
Prüfungsbefugnis des Eigentümers	581
Pseudoverwalter	581
Qualifizierte Mehrheit	582
Räum- und Streupflicht	585
Reallast	589
Rechnungsabgrenzungsposten	590
Rechnungslegung	590
Rechnungsprüfung durch Verwaltungsbeirat	594
Rechtsanwalt als Verwalter	595
Rechtsanwaltbeauftragung	595
Rechtsanwaltshonorar	598
Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft	599
Rechtsmittel	599
Rechtsschutzbedürfnis	602
Rederecht in der Eigentümerversammlung	606
Reklame- und Werbeeinrichtungen	606
Rohre: Leitungen/ Sanierung/ Verstopfung	607
Rollladen	614
Rücklage	615
Ruhezeiten	615
Sachmangel	616
Sachverständigengutachten	616

Sanierung	616
Sanktionen gegen Wohnungseigentümer	616
Satellitenschüssel	619
Schallschutz	619
Scheinverwalter	620
Schiedsgericht	620
Schließanlage	621
Schlüsselverlust	622
Schneeräumen	623
Schornstein	623
Schwimmbad	624
Selbstkontrahierungsverbot	627
Selbstständiges Beweisverfahren	628
Solaranlage	632
Sondereigentum	633
Sondereigentumsverwaltung	634
Sonderhonorar	634
Sondernutzungsrecht	634
Sonderrechtsnachfolger	644
Sonderumlage	644
Sondervergütung	649
Speicher	649
Spielplatz	649
Sprechanlage	649
Status (Jahresabrechnung)	649
Stecken gebliebener Bau	650
Steigleitung	652
Stellplatz	652
Stimmrecht	659
Stimmrechtsausschluss	659
Stimmrechtsmißbrauch	662

Stimmrechtsvertretung	662
Straßenreinigungsgebühr	664
Streupflicht	664
Sturmschadenversicherung	664
Tätige Mithilfe	665
Tagesordnung (Eigentümerversammlung)	666
Teileigentum	666
Teilrechtsfähigkeit	666
Teilungserklärung	676
Teilungserklärung, Änderung	677
Teilungserklärung und abweichende Bauausführung	677
Teilungsvereinbarung	677
Teilungsversteigerung	677
Terrasse	678
Tiefgarage	679
Tierhaltung	680
Time-Sharing	682
Treppe/Treppenhaus	682
Trinkwasserverordnung	685
Trittschall	686
Trockenraum	691
Türen	691
Türsprechanlage	693
Überbau	695
Überbelegung	695
Überschuss in der Jahresabrechnung	698
Überschussrechnung	698
Übertragung von Verwaltungsaufgaben	699
Überwachungspflichten des Verwalters	701

Umlage	703
Umlagefähigkeit von Betriebskosten	703
Umlaufbeschluss	703
Umsatzsteuer	704
Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum	706
Umwandlung von Wohnungseigentum	707
Umzugskostenpauschale	708
Unauflöslichkeit der Gemeinschaft	709
Unterlagenaufbewahrung und -vernichtung	710
Unterlagenherausgabe	716
Unterlassungsanspruch	716
Untervertretung	719
Untervollmacht	719
Unwirksamer Beschluss	720
V eräußerungszustimmung	721
Vereinbarung	728
Vereinigung von Wohnungseigentumsrechten	734
Verfahren in Wohnungseigentumssachen	736
Vergleich	745
Vergütung des Verwalters	746
Verjährung	746
Verkauf von Wohnungseigentum	749
Verkehrssicherung im Wohnungseigentum	749
Vermietete Eigentumswohnung	773
Vermietung von Gemeinschaftseigentum	777
Vermietungspool	779
Vermietungszustimmung	779
Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung	780
Vermögensstatus	780
Vernichtung von Unterlagen	780

Inhaltsverzeichnis

Versammlungsprotokoll	780
Versicherungen	785
Versicherungsschäden - Abwicklung durch den Verwalter	789
Versorgungsleitungen	789
Versorgungssperre	789
Verteilerschlüssel	793
Vertrauensschaden-Haftpflichtversicherung	793
Vertretung in der Eigentümerversammlung	793
Verwalter	795
Verwalterabberufung	806
Verwalterbestellung	806
Verwalterentlastung	806
Verwalterhaftung	806
Verwalterhonorar	814
Verwaltervergütung	820
Verwaltervertrag	820
Verwalterwahl	826
Verwalterwechsel	826
Verwalterzustimmung	833
Verwaltungsbeirat	833
Verwaltungsbeiratsvorsitzender	841
Verwaltungsübergabe	843
Verwaltungsvermögen	843
Verzug/Verzugszinsen	844
Vollmacht	850
Vorkaufsrecht	851
W ärmemengenzähler	853
Wäschetrocknung	853
Wand	856
Wartung/Wartungsvertrag	858

Wasserkosten	858
Wasserschaden	858
Wasseruhren	860
WE-Verfahren	860
WEG-Vorschriften, unabdingbare	860
WEG-Vorschriften, abdingbare	863
Werbetafeln	864
Werdende Eigentümergemeinschaft	865
Werkvertrag	867
Wertprinzip	867
Wesentliche Gebäudebestandteile	868
Wiederaufbau	868
Wiederbestellung des Verwalters	868
Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	871
Wiederherstellung	872
Wirtschaftsjahr	873
Wirtschaftsplan	874
Wohngeld	886
Wohngeldhaftung bei Veräußerung	886
Wohngeldinkasso	886
Wohnungsabschlusstür	886
Wohnungseigentümergeinschaft	886
Wohnungseigentümersammlung	888
Wohnungseigentum, Entstehung	888
Wohnungseigentumsgesetz	888
Wohnungsgrundbuch	895
Wohnungsrecht	897
Zähler	898
Zahlungsunfähigkeit des Eigentümers	900
Zerstörung des Gebäudes	900

Inhaltsverzeichnis

Zinsabschlagsteuer	902
Zitterbeschluss	902
Zurückbehaltungsrecht	904
Zustellung	905
Zustellungsvertreter	906
Zwangsversteigerung	908
Zwangsverwaltung	918
Zweckbestimmung	921
Zweiergemeinschaft	921
Zweitbeschluss	924
Zweitwohnungsteuer	926
Zwischenablesung	927
Zwischenwände	928
Stichwortverzeichnis	930