

# Register des Ratgebers "Lexikon Eigentumswohnung"

Zu diesen Begriffen bietet der Ratgeber Erläuterungen:

## A

Abgeschlossenheit 13 ff., 85, 260

Abgeschlossenheitsbescheinigung  
15, 315

Abmahnung

– des Verwalters 285, 313

– eines Störers 92, 95 f., 138, 291

Abrechnung siehe Jahresabrechnung

Abrechnungsspitzen 183 f., 193

Abstellraum 14, 47, 85, 87 f.

Abstellverbot im Hausflur 270

Abstimmung

– geheime 16, 59 f., 126 f.

– im Verwaltungsbeirat 321

– in der EV 51 ff., 59 ff., 83, 127

– offene 44, 60, 126, 331

Allstimmigkeit 58, 76

Amateurfunk siehe Antenne

Änderung

– Hausordnung 90, 137 ff., 230

– Kostenverteilung 171, 206, 281

– Regelungen siehe Vereinbarung

Anfechtung 15 ff., 196 f.

Angemäßte Geschäftsführung 236

Anteilsprinzip 52, 57

Antenne

– Amateurfunk 30, 114

– Mobilfunk 32

– Parabolantenne 30 f.

Antrag

– für Beschluss 51, 54, 78

– zur Geschäftsordnung 16, 59, 82,  
127

Anwalt siehe Rechtsanwalt

Aufbewahrungsfristen für

Verwaltungsunterlagen

315

Aufteiler 54, 73, 80, 108, 118, 154,  
219, 245, 259, 307

Aufteilung einer Eigentumswohnung  
90

Aufteilungsplan 85, 108, 245, 256 ff.

Aufzug 41, 114, 140, 155, 206 f.

Außenjalousie 114

Außenwände 118, 163

Autostellplatz siehe Stellplätze

## B

Badeverbot 141  
Badezimmer 115, 155, 244  
Balkon 14, 33 ff., 128 f., 170, 221  
-sanierung 36 ff., 122, 163 f.  
- anbau 38, 221 f., 226 f.  
- nutzung 33 f.  
- party 34  
Barrierefreier Zuweg 41, 271  
Basiszins 135, 346  
Bauamt 15, 41, 47, 88, 261 ff.  
Bauarbeiten 162, 164 ff., 341  
Baugenehmigung 19, 41, 47, 262  
Baukosten 37, 45 f., 58, 121 f., 154, 171 f., 173, 182, 207, 224, 249, 275  
Bauliche Veränderung 40 ff.  
– Beseitigung 25, 36, 48 f., 203  
– genehmigungspflichtige 25, 38 f., 87, 100 ff., 105, 120, 170, 195, 227, 252  
– nachteilig Betroffene 43, 59  
– zu duldende 35, 41 f., 273  
Baumfällen 25, 102, 105  
Bauträger 52, 118, 219, 259, 278  
Beeinträchtigung 44, 100, 222  
Beglaubigung, öffentliche 98, 246, 248, 282, 310, 357  
Behinderte 41, 271  
Beibringungsgrundsatz bei Gericht 20  
Beirat siehe Verwaltungsbeirat  
Benachteiligung, unbillige 110, 208, 226  
Berechnungsverordnung 154, 303  
Bescheinigung für haushaltsnahe Dienste und Handwerkerleistungen 176, 192, 292, 302  
Beschluss, schriftlicher 17, 58, 76, 84, 127, 276  
Beschlussfähigkeit 17, 51, 56, 59, 80, 82 f., 120 f., 124  
Beschlussfassung  
– doppelt qualifizierte Mehrheit 38, 57, 61, 171, 207, 220  
– fehlerhafte 28, 61 f., 223  
– im Verwaltungsbeirat 321  
– in der EV 43, 50 ff., 82 ff.  
– qualifizierte Mehrheit 96, 137  
Beschlussammlung 61, 63 ff., 285  
Bestandsgarantie 275  
Betriebskosten 122, 145 ff., 177 ff.,

180 ff., 205 ff., 275

Betroffene einer baulichen Veränderung

34, 43, 59 f., 254, 272

Bilder im Treppenhaus 269

Blumen am Balkon 34 f.

Bodenbelag 36, 116, 161

Bruchteilsgemeinschaft 52, 80

Budgetplanung 288

Büro

– als Teileigentum 87, 256 ff.

– in der Wohnung 86

C

Carport 114

D

Dach 30 f., 47, 87, 115, 170, 172

- ausbau 87, 123, 207, 227

- fenster 43, 47

- garten 115

- geschoss 123, 269, 173

- terrasse 14, 39, 115

Datensicherheit der Beschlusssammlung

68

Dauerhafte Veränderung siehe

bauliche Veränderung

Dekoration

– auf dem Balkon 35

– im Treppenhaus 141, 269

Doppelt qualifizierte Mehrheit siehe

Beschlussfassung

Duldungspflicht 41 f., 162

Duschverbot 141

E

Eigentümergeinschaft (EG) 23, 54,

63, 69 ff., 131, 153, 185, 197, 211,

294, 334

Eigentümerversammlung (EV) 23,

50 ff., 74 ff., 119, 124, 125 ff., 137,

237, 240 ff., 274

– Begleitperson in der EV 81

– Vertretung 51, 52, 55

Eigentümerwechsel 134, 183, 245,

281, 304, 310, 333

Einbaumöbel 116

Eingangsbereich

– als Abstellfläche 140, 270

– Gestaltung 45 f., 269

Einigungsversuch bei Streit im Haus

20, 138, 191, 318

Einladung zur EV 75, 78 f., 83, 168

Einsichtsrecht

– Beschlusssammlung 65, 197

- Verwaltungsakten 186 ff., 289, 311
- Einstweilige Verfügung 23 f., 79
- Einzelabrechnung 27, 178 ff., 191
- Einzelwirtschaftsplan 132, 340 ff.
- Energiesparen 149, 166, 217, 223
- Entlastung
  - des Verwalters 193 f.
  - des Verwaltungsbeirats 322 f.
- Entsorgung 118, 181, 206, 339
- Entziehung des Wohnungseigentums 55, 57, 92 ff., 199, 276
- Erbschein 51, 79
- Ergebnisprotokoll 210, 241 f., 320
- Ernterecht 102
- Ersatzanschrift 200, 290
- Erstberatung beim Anwalt 20
- Eventualeinladung 83
- Extrahonorar für Verwalter 26, 74, 176, 346, 356
- F
- Fahne am Balkon oder Fenster 35, 141
- Fahrräder im Hausflur 136, 291
- Fahrradkeller 108, 261
- Fenster 35, 115, 122, 140, 226
- Firmenschild 41, 87
- Flächennutzung 108 f., 141, 261
- Förderdarlehen 213, 215
- Fremd(geld)konto, offenes 273, 320
- Fußbodenheizung 116
- G
- Garage 15, 52, 85 f., 116, 303 siehe auch Stellplätze
- Garderobe im Treppenhaus 270
- Garten 98 ff., 221, 252, 280
  - arbeit 102 ff., 104
  - ausstattung 50, 99 f., 105 f.
  - nutzung 98 ff., 102, 104, 109
  - ordnung 99, 109, 130
  - pflege 25, 39, 101 ff., 104 f.
  - terrasse 104. 116
  - zaun 101 f., 106
  - zwerg 100, 106 f.
- Gebrauchsregelung 107 ff., 123
- Gebühren siehe
  - Betriebskosten für Entsorgung
  - Gerichtsgebühren
- Gefahrenabwehr 233 ff.
- Gehbehinderte 41, 271
- Geldanlage für Verwaltungsvermögen

157, 336 ff.  
Gemeinschaftseigentum (GE) 14,  
111 ff., 136 f., 151 ff., 162 f., 182 f.,  
219 f., 260  
Gemeinschaftskonto 76, 157 f., 177,  
190, 335, 336 ff.  
Gemeinschaftsordnung (GO) 38, 52,  
53, 118 ff., 132 ff., 137, 173, 177 f.,  
223, 263, 274 ff., 279, 354 f.  
Gemeinschaftsvermögen 73, 334 ff.  
Gericht 20 ff., 29, 124, 195 ff., 231,  
290, 308, 313  
Gerichtsgebühren 22, 25 ff., 202 ff.  
Gerichtspost 65, 200, 290  
Geringfügiger Nachteil 40, 42, 58,  
88, 243, 257 f., 271  
Gesamteindruck, optischer 35, 39,  
42, 58, 100, 102, 105, 272 f.  
Gesamtwirtschaftsplan 64, 75, 132,  
288, 317, 339 ff.  
Geschäftsordnung 16, 125 ff., 320 f.  
– Antrag zur 16, 59, 82, 127  
Geschossdecke 116  
Gewerbeeinheiten 14, 229, 256 ff.  
Gewerbliche Nutzung 41, 86, 261  
Girokonto der EG 177, 190, 335 ff.  
Grillen 128 ff.  
– auf Balkon 34  
– im Garten 99 f., 105, 129  
Grundbuch 15, 50, 53 f., 244 ff., 263,  
281, 310  
Grundschuld 48, 211, 215, 349  
Grundsteuer 182  
H  
Haftpflichtversicherung  
– private 160  
– Vermögensschaden- 187, 285,  
323, 296, 300  
Haftung für Gemeinschaftskredit  
211 ff.  
Handlungspflicht 235  
Hauffsche Formel 156  
Hauseingang 45 f., 113, 251  
Hausgeld 62, 131 ff., 198, 209, 342  
– Einbehalt 133  
– Jahresabrechnung 183  
– Klage, Mahnung 135, 346 ff.  
Hausgeldschulden 134, 327 ff.  
Haushaltsnahe Dienste siehe  
Bescheinigung  
für haushaltsnahe

Dienste und Handwerkerleistungen

Hausmeisterwohnung 117

Hausmusik siehe Musik

Hausordnung 33 f., 109, 136 ff., 228,  
266, 269 f., 291

Haustür 40, 41, 116 f., 140, 165,  
234, 272

Hausverbot 143 f.

Heizkörper 117, 122

Heizkosten 145 ff., 178 ff., 207

Heizung 117, 142, 144 ff.

Hof 117, 255

Hunde 18, 266 ff.

Hypothek 214 f.

I

Insolvenz

– der EG 73 f.

– des Verwalters 312, 338

Insolvenzschutz für Gemeinschaftskonten  
338

Insolvenzverwalter 55, 79

Instandhaltung

– der Eigentumswohnung 160

– des Gemeinschaftseigentums 112,  
151 ff.

Instandhaltungskosten 171 f., 247

Instandhaltungsrücklage siehe

Instandhaltungsrückstellung

Instandhaltungsrückstellung 132,  
152 ff., 176, 184, 191, 193, 249,  
288, 302, 336, 340

– Ausschüttung 353

– Höhe pro Jahr 122, 154

– Praktikerregeln 154 ff.

Instandsetzung

– der Eigentumswohnung 159 ff.

– des Gemeinschaftseigentums  
164 ff.

– modernisierende 165 f.

– unterlassene 173

Instrumente siehe Musizieren

Interessenkonflikt 54 f., 59, 82, 83,  
327, 329

J

Jahresabrechnung 18, 174 ff., 197

– Abrechnungsspitzen 193

– Prüfung 175, 186 ff.

Jahresverbrauch 179 f.

Jahrhundertentscheidung des

Bundesgerichtshofs 283

K

Kabel-TV 31, 114  
Kabelverlegung 287  
Katzen 35 f., 249 f.  
Keller 85, 87 f., 108, 117  
KfW-Darlehen 213, 215 f.  
Kinderwagen 270  
Klage 15 ff., 195 ff.  
Klagerecht/-befugnis 23, 195 f., 250  
Klage-, Mahnverfahren 347 f.  
Klagevorbereitung 20 f., 201  
Klavierspiel 229 f.  
Kleinreparaturen, Befugnis des  
Verwalters 167  
Kleintiere 266  
Kompromiss 204, 230 siehe auch  
Einigungsversuch / Vergleich  
Konkurs siehe Insolvenz  
Kontoführung 288 f., 337 f.  
Kopfprinzip 51  
Kopien von Verwaltungsunterlagen  
65, 68, 123, 187 f.  
Kosten siehe  
– Baukosten  
– Betriebskosten  
– Gerichtsgebühren  
– Rechtsanwalts honorar  
– Verwalterhonorar  
Kredit  
– für EG 171, 208 ff., 345  
– für einzelne Eigentümer 214 ff.  
Kreditsperre 216  
Kreditwürdigkeit  
– der EG 213  
– der Eigentümer 218  
– des Verwalters 296  
L  
Laden 14, 41, 257  
Lärm 33 f., 228 ff., 251 ff.  
Langfristdarlehen 209 ff.  
Lasten 339  
Lastschrift 133  
Laufende Zahlungen 134  
Leerstand 134  
Liquiditätssicherung 353 f.  
Liquiditätsumlage 248  
Loggia 14, 33, 115  
Löschung von Eintragungen in der  
Beschlusssammlung 67  
M  
Mahnverfahren 347 f.  
Mangelnde Wirtschaftlichkeit

- bei modernisierender Instandsetzung 149
- bei Modernisierung 225 f.
- bei ordnungsgemäßer Verwaltung 57
- Markise 48 f., 114
- Mediation 204
- Mehrhausanlage 80 f., 121, 157, 310
- Mehrheit siehe Beschlussfassung
- Mehrvertretungsgebühr des Rechtsanwalts 26
- Mieter siehe Vermietung
- Minderheitenschutz
  - Beschlüsse 237
  - Einberufung einer EV 18, 277
- Mindestzustimmung 120, siehe auch Quorum
- Miteigentumsanteile 219 ff.
- Mobilfunkantenne siehe Antenne
- Modernisierung 165 f., 221 ff., 276
- Müllschlucker 142
- Musik 228 ff.
  - Hausmusik 229
  - Musizierverbot 232
  - Übungszeit für Musizierende 230 ff.
- N
- Nachlassverwalter 55, 242
- Nachschusspflicht 211 f.
- Nachteile durch Baumaßnahmen 42 f., 44, 226
- Namensschild an Wohnungstür 272
- Nebenberuflicher Verwalter 296
  - siehe auch Verwalter
- Nebenräume 14, 85
- Negativbeschluss 18, 62, 196
- Nichtbeschluss 19, 196
- Nichtiger Beschluss 19, 62 f., 66, 110 f., 282 f., 286
- Niederschrift 240
- Nießbrauch 51, 80, 161 f., 326
- Notfallmaßnahmen 234
- Notgeschäftsführung 233 ff.
- Nutzungsrecht 95
- Nutzungswechsel 257 f.
- O
- Objektprinzip 52
- Öffnungsklausel 120, 281
- Ordnungsgemäße Verwaltung 16, 56, 237 ff., 276, 301
- Originalbelege 186, 315, 317



## P

Parabolantenne siehe Antenne

Parkplatz 23, 123, 265, 282

Partyraum 287

Peterssche Formel 155 f.

Pfändung 349

Plakate 35, 141 f.

Praktikerregeln für Instandhaltungsrückstellung  
154 ff.

Protokoll der EV 210, 240 ff.

Prüfliste für Verwaltersuche 297 ff.

Putzen 271 f.

## Q

Qualifikation des Verwalters 297 ff.

Querulant 95

Quorum bei qualifizierter bzw. doppelt  
qualifizierter Mehrheit 120

## R

Rauchverbot

– in der EV 126 f.

Rechtsanwalt 20 f., 27 f., 81, 201

– Honorar 26 ff., 202 ff.

Rechtskraft eines angefochtenen  
Beschlusses 24, 344

Rechtsschutzversicherung 29, 203 f.

Rederecht in der EV 23, 83, 347

Reparaturbedarf 162, 166

Revision 24, 64

Rollladen 114

Rollator 270

Rollstuhl 41 f., 270

Rückbau einer ungenehmigten baulichen  
Veränderung 48 f., 199

Ruhezeiten 136, 142, 228 ff., 252

Rumpfwirtschaftsjahr 341

## S

Sauna 50, 143, 154, 206

Schäden

– am Gemeinschaftseigentum

162 f., 164 ff.

– in der Eigentumswohnung 159 ff.,  
197, 287

Schadenersatz 25, 72, 85, 160, 173,  
175, 193, 231, 247, 346

Schadensbegrenzung 161, 233 ff.

Schuhe im Treppenhaus 286

Selbsthilfe 163

Sicherungsgrundschuld 48, 349

Solidarität 227, 345

Sondereigentum (SE) 13, 113 ff.,  
159 f., 243 ff., 260 f., 305 f.

Sonderhonorar 26, 199, 356 f.  
Sondernutzungsrecht 17, 85, 104 f.,  
108, 244 ff.  
Sondersitzung 76 f., 82, 121  
Sonderumlage 45, 135, 153, 211,  
214, 224, 248 ff., 354  
Spielgeräte im Garten 253, 261  
Spielplatz 251 ff., 254  
Stand der Technik 58, 222, 225  
Standicherheit 274  
Stellplätze 15, 72, 85, 105, 114, 141,  
243, 245, 256  
Stimmrecht  
– in der EV 51 ff., 119 f.  
– Übertragung 52 f., 329 f.  
– im Verwaltungsbeirat 312  
Streitwert 22, 25 f., 201  
T  
Tagesgeldkonto 185, 337  
Tagesordnung 62, 78 f., 242  
Teileigentum 13 f., 87, 256 ff., 260 ff.  
Teilnahmerecht an der EV 79 ff., 121  
Teilrechtsfähigkeit 71, 195 ff.  
Teilung von Wohnungseigentum 87  
Teilungserklärung (TE) 52, 87, 113 ff.,  
259 ff., 267, 280  
Teilversammlung 121  
Telekommunikation 30 f., 118, 287  
Terminsache 22 f., 200, 290 f.  
Terrasse 14, 39, 60, 85, 104, 115 f.,  
173  
Testamentsvollstrecker 55, 77, 242  
Tierhaltung 265 ff.  
Treppenhaus 108, 268 ff.  
Treppenhausreinigung 143, 271  
Treppenlift 41 f., 271  
Treueverhältnis der Eigentümer 70,  
173, 244  
Treuhandkonto 338  
Trockenraum 143  
U  
Überbrückungskredit 158, 209  
Übungszeit für Musizierende 230 ff.  
Umlage siehe Sonderumlage  
Umlaufbeschluss 17, 76, 276  
Umwandlung  
– Wohn- in Teileigentum 87  
– Teil- in Wohnungseigentum 258 f.  
Unabdingbarkeit 274 ff.  
Unbilligkeit 208, 222 f., 226  
Unzulässige Klauseln 72, 301 f.

## V

Veränderung, nicht störende 42  
Veräußerungsbeschränkung 275,  
354, 358 f.  
Veräußerungszustimmung 354 ff.  
Verbandskredit 209 ff.  
Verbraucherschutz für die EG 72  
Vereinbarung 66, 124, 232, 279 ff.  
Verfügungsbegrenzung bei Gemeinschaftskonten  
319, 337  
Vergleich 29, 96 f., 204  
Vergütungsgesetz für Rechtsanwälte  
26  
Verjährung 49 f., 70, 184, 198, 239,  
247, 264, 283, 301, 347  
Verkaufsbeschränkung siehe  
Veräußerungsbeschränkung  
Verkaufsrecht 247 f., 275  
Verkehrssicherungspflicht 234  
Vermietung 90 f., 109 f., 137, 180 ff.,  
352 f.  
Vermögen der Gemeinschaft 73, 211,  
334 ff.  
Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung  
für  
– Verwalter 293, 296  
– Verwaltungsbeirat 187, 323  
Vermögensstatus 185  
Vermögensteilung 248  
Versammlungsleiter 64 f., 82  
Versammlungsprotokoll 210, 240 ff.  
Verschiedenes auf der Tagesordnung  
79  
Versicherungen 160, 164, 289  
Versorgung 118, 177 ff., 206  
Versorgungssperre bei Zahlungsverzug  
351 ff.  
Verteilungsregel/-schlüssel für  
– laufende Kosten 146, 206 ff., 305  
– Baukosten 38, 45 f., 171 ff., 207,  
224  
Vertragslaufzeit 72, 306 f.  
Vertretungsvollmacht 53 f., 80  
Verwalter 284 ff., 300 ff., 307 ff.  
– Abwahl 311 ff.  
– Aufgabe 71, 138, 151 ff., 166 ff.,  
172, 187 f., 235, 277, 284 ff.  
– Basishonorar 302  
– Bestellung 276, 307 f.  
– Erhöhungsklauseln im Vertrag 304  
– Extrahonorar 26, 77 f., 176, 303 f.,

346

– Fehlverhalten 28 f., 174 f., 193 f.,  
197 f., 199 f.

– Haftpflichtversicherung siehe  
Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung

– Honorar 294, 301 ff., 309, 314

– Kandidat 297 ff.

– Nebenberuf 295 f.

– Qualifikation 297 ff.

– Vertrag 300 ff., 311

– Wahl 307 ff.

– Zustimmung siehe Zustimmung  
zur Veräußerung

– Zutritt zur Wohnung 161 ff.

Verwaltungsbeirat 167, 186 ff.,  
316 ff., 319, 323 ff.

Verwaltungsunterlagen

– Aufbewahrungsfrist 315 f.

– Übergabe bei Verwalterwechsel  
315 f.

– Übergabe bei Wechsel im Verwaltungsbeirat  
334

Verwaltungsvermögen 334 ff.

– Geldanlage 157, 336

Verwirkung 50, 264 f.

Verzugszinsen 345 f.

Veto(recht) 42, 47, 265, 275, 279

Videoüberwachung 18, 273

Vollmacht

– für Stimmrechtsübertragung 51

– des Verwalters 288 f., 290 f., 310

Vorsitzender des Verwaltungsbeirats  
309, 319, 320, 331, 337

Vorzeitige Kündigung nach Verbraucherschutzrecht  
72

W

Wände 13, 42, 85 f., 118, 162

Wärmemessung 178, 222

Warmwasser 142, 147 ff.

Wartungsvertrag, Kündigung 72

Waschküche 108, 143

Werbungskosten 159

Werdende Eigentümergemeinschaft  
54, 80, 307

Wertprinzip bei Abstimmung in der  
EV 52

Widerrufsrecht 245

Wiedergutmachung 24 f.

Wiederholungsbeschluss siehe  
Zweitbeschluss

Wiederholungsversammlung siehe

Zweitversammlung  
Winterdienst 143  
Wintergarten 36, 48, 227  
Wirtschaftsjahr 341 f.  
Wirtschaftsplan 317, 339 ff.  
Wirtschaftlichkeit  
– als Kriterium ordnungsgemäßer  
Verwaltung 56 f.  
– bei Modernisierung 225 f.  
– bei modernisierender Instandsetzung  
149 f., 165 f.  
Wohngeld 127  
Wohnnebenkosten 180 ff., 206  
Wohnungseigentum 13 f., 55, 84 ff.,  
92 ff., 244, 271  
Wohnungseigentümergeinschaft  
siehe Eigentümergemeinschaft  
Wohnungstüren 117 f., 270, 272  
Z  
Zahlungsfrist 21 f.  
Zahlungspflicht 31, 132 ff, 183 f.,  
342, 344 ff.,  
Zahlungsspitzen 345  
Zahlungstermin 132 f., 193, 345 f.  
Zahlungsverzug 135 f., 345,  
Zaun 101 f., 106  
Zimmerlautstärke 229 f.  
Zitterbeschluss 57  
Zusammenhalt der EG 275  
Zusammenlegung zweier Eigentumswohnungen  
88 f.  
Zusatzversammlung 76 f., 82, 121  
Zustellungsvertreter 80, 200, 290  
Zustimmung zur Veräußerung einer  
Eigentumswohnung 123, 292,  
304, 354 f.  
Zustimmung zu einer baulichen  
Veränderung 42 f., 99 f., 101 f.,  
105 f., 170, 227 f.  
Zwangsmaßnahmen 349 ff.  
Zwangsversteigerung 97, 350 f.  
Zwangsverwalter 77, 349 f.  
Zweitbeschluss 20, 24, 29  
Zweitversammlung 76 f., 82, 121