

INHALT

A

Abgeschlossenheit 13

Wann ist eine Wohnung oder ein Teileigentum abgeschlossen? 13 | Welche Regeln gelten für Garagen und Abstellräume? 14 | Was ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung? 15

Anfechtung 15

Wann kann ein Beschluss angefochten werden? 16 | Warum ist es wichtig, einen erfahrenen Anwalt einzuschalten? 20 | Was ist bei Gericht zu beachten? 21 | Sind nicht längst unumkehrbare Tatsachen geschaffen worden, bis das Gericht entscheidet? 23 | Welche Kosten fallen bei einer Anfechtung an? 25 | Welche Gebühren und Honorare muss der Verlierer übernehmen? 27 | Wann muss der Verwalter wegen fehlerhafter Beschlüsse die Verfahrenskosten zahlen? 28 | Wie werden die Kosten bei einer gütlichen Einigung verteilt? 29 | Was tun, wenn das Gericht den Beschluss nicht aufhebt? 29

Antenne 30

Wer darf eine Parabolantenne anbringen? 30 | Sind Amateurfunkantennen zulassen? 31 | Wann darf das Dach für eine Mobilfunkantenne vermietet werden? 32

B

Balkon 33

Was müssen die Balkonnutzer beachten? 33 | Dürfen Eigentümer ihren Balkon frei gestalten? 34 | Wer sorgt für die Instandhaltung der Balkone? 36 | Wie wird ein Balkonanbau genehmigt? 38

Bauliche Veränderungen 40

Was unterscheidet bauliche Veränderungen von anderen Maßnahmen? 40 | Welche bauliche Veränderung muss stets geduldet werden? 41 | Über welche Verände-

rungen muss abgestimmt werden? 42 | Wie wird entschieden, wenn die Eigentümermehrheit etwas baulich verändern will? 45 | Was ist zu beachten, wenn einzelne Eigentümer eine Veränderung vornehmen wollen? 46 | Wie sorgen Sie für den Rückbau einer ungenehmigten baulichen Veränderung? 48 | Beschlussfassung in der Eigentümersversammlung 50 | Wer darf abstimmen? 51 | Wie sind die Stimmrechte verteilt? 51 | Kann man Stimmrechte übertragen? 52 | Wann verliert ein Eigentümer das Stimmrecht? 54 | Bei welchen Beschlüssen genügt eine einfache Mehrheit? 56 | Welche Entscheidungen benötigen eine hohe Zustimmung? 57 | Wie verläuft die Abstimmung konkret? 59 | Wie muss das Abstimmungsergebnis verkündet und dokumentiert werden? 61 | Wie gehen Eigentümer gegen ihres Erachtens falsche Beschlüsse vor? 62

Beschlussammlung 63

Was genau sagen die Gesetze zur Sammlung? 63 | Was geschieht, wenn die Sammlung Lücken und Fehler aufweist? 65 | Was gehört nicht in die Sammlung? 66 | Welche Entscheidungen müssen die Eigentümer über die Sammlung treffen? 67

E

Eigentünergemeinschaft 69

Was verbindet die Mitglieder der Eigentünergemeinschaft? 69 | Welche Rechte besitzt die Eigentünergemeinschaft? 71 | Wer entscheidet über das Vorgehen der Gemeinschaft? 73 | Verfügt die Gemeinschaft über eigenes Vermögen? 73 | Kann die Gemeinschaft bei Fehlentscheidungen in Konkurs gehen? 73

Eigentümersversammlung 74

Wie wird die Versammlung einberufen? 75 | Was, wenn während des Jahres weitere Beschlüsse nötig werden? 76 | Ist eine Tagesordnung nötig? 78 | Wie bringen Sie Ihr Anliegen auf die Tagesordnung? 78 | Wer

wird eingeladen? 79 | Wer darf an der Versammlung zusätzlich teilnehmen? 81 | Wer leitet die Versammlung? 82 | Wann ist die EV beschlussfähig? 82 | Wie läuft die weitere Versammlung ab? 83 | Wie wird die Versammlung beendet? 84

Eigentumswohnung 84

Was gehört alles zu meinem Wohnungseigentum? 85 | Darf ich mein Wohnungseigentum beruflich nutzen? 86 | Wäre eine komplett gewerbliche Nutzung zulässig? 86 | Darf ich Räume im Keller und Dach zu Wohnzwecken nutzen? 87 | Darf ich zwei aneinander grenzende Wohnungen zusammenlegen? 88 | Darf ich meine Wohnung aufteilen? 90 | Muss ich um Erlaubnis fragen, wenn ich vermieten will? 90

Entziehung des Wohnungseigentums 92

Wie kann die Gemeinschaft ein unzumutbares Mitglied loswerden? 92 | Welches Verhalten rechtfertigt eine Entziehung des Wohnungseigentums? 94 | Wie läuft eine Entziehung des Wohnungseigentums ab? 95

G

Gartennutzung 98

Wer bestimmt, wie der Garten angelegt wird? 98 | Welche Regeln gelten für die Nutzung des Gartens? 99

Gartenpflege 101

Wer hält den Garten in Ordnung? 101 | Dürfen Eigentümer die Gartenarbeit selbst übernehmen? 102

Gartenteil zur Sondernutzung 103

Worauf beruht ein Sondernutzungsrecht im Garten? 104 | Wofür braucht ein Sondernutzer die Zustimmung der Miteigner? 105

Gebrauchsregelungen 107

Welche Arten von Gebrauchsregelung gibt es und wie lassen sie sich ändern? 108 | Wann besteht ein Anspruch auf eine neue Regelung? 110

Gemeinschaftseigentum 111

Was sagen die Gesetze über das Gemeinschaftseigentum? 111 | Wozu sind Eigentümer gegenüber dem Gemeinschaftseigentum verpflichtet? 112 | Wer bestimmt über das Gemeinschaftseigentum? 112 | Was zählt zum Gemeinschaftseigentum, was zum Sondereigentum? 113

Gemeinschaftsordnung 118

Besitzt jede Wohnanlage eine Gemeinschaftsordnung? 119 | Welche gesetzlichen Regeln zur Eigentümersammlung werden oft geändert? 119 | Wie kann eine Gemeinschaftsordnung die Kosten umverteilen? 121 | Wie greift die Gemeinschaftsordnung in die Verfügungsgewalt ein? 123 | Wie lassen sich die Vorgaben der Gemeinschaftsordnung ändern? 124

Geschäftsordnung der Eigentümerversammlung 125

Was sollte eine Geschäftsordnung klären? 125 | Wie können Sie den Ablauf der Versammlung beeinflussen? 127

Grillen 128

Darf man auf dem eigenen Balkon grillen? 128 | Wie oft darf man grillen? 129 | Ist Grillen im Garten unbegrenzt erlaubt? 129

H

Hausgeld 131

Was versteht man unter Hausgeld? 131 | Wann wird wie viel Hausgeld fällig? 132 | Wer muss bei einem Eigentümerwechsel zahlen? 134 | Wie kann die Eigentümergemeinschaft bei Zahlungsverzug reagieren? 135

Hausordnung 136

Was bestimmt die Hausordnung? 136 | Wie lässt sich eine Hausordnung einführen, ändern und ergänzen? 137 | Was, wenn Eigentümer gegen die Hausordnung verstößen? 138 | Wann kann ein Eigentümer neue Regelungen verlangen? 139 | Welche Vorgaben machen Richter für eine Hausordnung? 140

Heizung 144

Wer bestimmt, wann und wie stark geheizt wird? 144 | Welche Regelungen sind für die Heizkostenabrechnung möglich? 145 | Welche Regeln gelten für eine zentrale Warmwasserversorgung? 147 | Welche Vorgaben bestehen für Energiesparmaßnahmen? 149

I

Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums 151

Instandhaltungsrückstellung 152

Warum Reserven bilden? 153 | Wie viel Geld muss die Gemeinschaft pro Jahr zurückstellen? 154 | Wer muss wie viel Geld in die Rückstellung einzahlen? 156 | Wie soll die Gemeinschaft ihre Reserven anlegen? 157 | Wofür kann die Gemeinschaft die Rückstellung verwenden? 158

Instandsetzung der Eigentumswohnung 159

Welche Regeln gelten für die Instandhaltung und Instandsetzung Ihrer eigenen Wohnung? 160 | Welche Gefahren drohen Ihrer Wohnung vom Gemeinschaftseigentum? 162

Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums 164

Was bedeutet Instandsetzung? 164 | Wie lassen sich Instandsetzung und Modernisierung kombinieren? 165 | Wie lassen sich Schäden begrenzen? 166 | Wann erteilt der Verwalter selbstständig Reparaturaufträge? 166 | Wie organisiert der Verwalter notwendige Entscheidungen der Eigentümer? 167 | Wie läuft eine umfangreiche Sanierung ab? 168 | Welche Regeln gelten bei einer Modernisierenden Instandsetzung? 170 | Nach welchem Prinzip werden die Kosten auf die Eigentümer verteilt? 171 | Welche Kostenregelung wäre unzulässig? 172 | Wer haftet für Schäden wegen unterlassener Instandsetzung? 172

J

Jahresabrechnung 174

Wer erstellt die Jahresabrechnung und welche Daten muss sie liefern? 174 | Wie wird die Gesamtaufstellung der Einnahmen und Auszahlungen erstellt? 177 | Wie werden die Kosten auf die Eigentümer verteilt? 177 | Welche Sonderregeln gelten für die Verteilung der Heizkosten? 178 | Welche Kosten können an Mieter weitergereicht werden? 180 | Welche Ausgaben und Einnahmen betreffen nur die Eigentümer? 182 | Welche Zahlungspflichten ergeben sich aus der Jahresabrechnung? 183 | Wie wird über die Instandhaltungsrückstellung informiert? 184 | Wie sieht ein perfekter Vermögensstatus aus? 185 | Wer prüft die Jahresabrechnung? 186 | Wie läuft eine Prüfung durch den Beirat ab? 188 | Welches sind häufige Fehler in der Abrechnung? 190 | Was unternimmt der Beirat anhand seiner Prüfergebnisse? 192 | Welche Bedeutung hat der Beschluss über die Jahresabrechnung? 193

K

Klage 195

Wie wahren Sie als einzelner Eigentümer Ihre Rechte? 195 | Wie schützt die Gemeinschaft ihre Interessen gegenüber einzelnen Eigentümern? 198 | Worauf ist bei einem Streit der Gemeinschaft mit ihrem Verwalter zu achten? 200 | Wie wehrt sich die Gemeinschaft gegen Außenstehende? 201 | An wen wendet man sich mit einer Klage? 201 | Wer trägt die Kosten einer Klage? 202

Kostenverteilung 205

Wie werden die Kosten auf die Eigentümer verteilt? 205 | Wer hat Anspruch auf eine Neuverteilung der Kosten? 208

Kredit für die Eigentümergemeinschaft 208

Wie wird eine Kreditaufnahme beschlossen? 209 | Welche strikten Bedingungen sind bei langfristigen Darlehen zu erfüllen? 210 | Wie geht man gegen unzulässige Kreditbeschlüsse vor? 210 | Warum sind Kredite der

Eigentümergemeinschaft so riskant? 211 | Warum erhalten Eigentümergemeinschaften von Banken oft keinen Kredit? 213

Kredit für einzelne Eigentümer 214

Wie kann der einzelne Eigner mit Kredit eine teure Hausanierung finanzieren? 214 | Erhalten die Eigentümer bessere Angebote, wenn sie als Gruppe mit der Bank verhandeln? 217

M

Miteigentumsanteile 219

Nach welchem Prinzip werden die Anteile am Gemeinschaftseigentum verteilt? 219 | Welche Bedeutung haben Miteigentumsanteile für die Kostenverteilung? 220 | Wann spielen die Miteigentumsanteile bei Abstimmungen eine Rolle? 220

Modernisierung 221

Was verstehen Juristen unter einer Modernisierung? 221 | Wie können Eigentümer eine Modernisierung beschließen? 223 | Was tun, wenn nicht genug Eigentümer für die Modernisierung stimmen? 225 | Wo sind Modernisierungsprojekten Grenzen gesetzt? 225

Musizieren 228

Kann die Hausordnung das Musizieren zeitlich begrenzen? 228 | Kann für das Musizieren Zimmerlautstärke verordnet werden? 229 | Wie können Sie sich gegen unzumutbares Musizieren wehren? 230 | Kann eine Vereinbarung das Musizieren ganz verbieten? 232

N

Notgeschäftsführung 233

Was darf jeder Eigentümer zur Gefahrenabwehr unternehmen? 233 | Wann darf der Verwalter ohne Auftrag der Eigentümer handeln? 235 | Was gilt, wenn ein Eigentümer eine Gefahr sieht, die anderen aber nicht? 235

O

Ordnungsgemäße Verwaltung 237

P

Protokoll der Eigentümerversammlung 240

Gibt es eine gesetzlich festgelegte Form? 240 | Wie sollte der Verwalter das Protokoll handhaben? 240 | Was muss im Protokoll enthalten sein? 241

S

Sondereigentum 243

Was umfasst ein Sondereigentum konkret? 243 | Welche Rechte besitzt ein Sondereigentümer? 244

Sondernutzungsrecht 244

Wie wird ein Sondernutzungsrecht gewährt? 245 | Welche Rechte und Pflichten bringt ein Sondernutzungsrecht? 246 | Kann ein Sondernutzungsrecht verkauft oder zurückgegeben werden? 247

Sonderumlage 248

Spielplatz 251

Wo und wann dürfen Kinder spielen? 251 | Was tun, wenn ein Spielplatz fehlt? 253

T

Teileigentum 256

Was gehört zum Teileigentum? 256 | Wie darf Teileigentum genutzt werden? 257 | Darf ein Teileigentum zum Wohnraum werden? 258 | Werden Teileigentum und Wohnungseigentum rechtlich unterschiedlich behandelt? 259

Teilungserklärung 259

Was erklärt eine Teilungserklärung? 260 | Warum regelt die Teilungserklärung auch das Miteinander der Eigentümer? 263 | Welche Rolle spielt das Grundbuchamt bei Entstehung einer Wohnanlage? 263 | Was geschieht, wenn die Teilungserklärung missachtet wird? 264

Tierhaltung 265

Welche Tiere dürfen gehalten werden, welche nicht? 266 | Ist ein komplettes Tierverbot möglich? 267

Treppenhaus 268

Was sagt die Hausordnung? 269 | Dürfen Kinderwagen oder Rollstühle im Treppenhaus geparkt werden? 270 | Wie lässt sich die Treppenhausreinigung regeln? 271 | Gibt es Grenzen für Renovierungen? 272 | Unabdingbarkeit 274

V

Vereinbarung 279

Was sind und was regeln Vereinbarungen? 279 | Was passiert, wenn nicht alle Eigentümer einer geplanten Vereinbarung zustimmen? 282

Verwalteraufgaben 284

Wie sorgt der Verwalter für verbindliche Beschlüsse? 284 | Was muss der Verwalter bei der Umsetzung der Beschlüsse beachten? 285 | Wie agiert der Verwalter in Streitfällen? 285 | Wie hält der Verwalter die Wohnanlage in gutem Zustand? 286 | Wie sichert der Verwalter die Finanzen der Eigentümergemeinschaft? 287 | Wie legt der Verwalter Rechenschaft über seine Arbeit ab? 289 | Wie hilft der Verwalter den Eigentümern, ihre Rechte zu wahren? 290 | Wie setzt der Verwalter die Hausordnung durch? 291 | Welche Aufgaben können dem Verwalter zusätzlich übertragen werden? 292

Verwaltersuche 293

Wer darf Verwalter werden? 293 | Welche Art von Verwalter passt zur Eigentümergemeinschaft? 294 | Welche Qualifikationen sollte ein Verwalterkandidat besitzen? 297

Verwaltervertrag 300

Was ist beim Aushandeln eines Vertragsentwurfs zu beachten? 300 | Für welche Grundleistungen soll ein Basishonorar gelten? 302 | Für welche Arbeiten sollten zusätzlich Preise festgelegt werden? 303 | Wie werden die Verwalterkosten auf die Eigentümer verteilt? 305 | Wer trägt die Kosten für die Verwaltung eines Sonder- eigentums? 305 | Wann beginnt, wann endet der Verwaltervertrag? 305

Verwalterwahl und -abwahl 307

Ist die Wahl eines Verwalters gesetzlich vorgeschrieben? 307 | Wie wird der Verwalter bestellt und sein Vertrag besiegelt? 308 | Wie können sich Eigentümer vorzeitig von einem Verwalter trennen? 311 | Darf ein Verwalter beim Abwahlantrag mitstimmen? 314 | Kann der Verwalter gegen seine Abberufung vorgehen? 314 | Wie erfolgt der Verwalterwechsel am Ende der Vertragszeit? 315 | Verwaltungsbeiratsarbeit 316 | Was soll der Beirat tun, was nicht? 317 | Soll der Beirat mehr Kompetenzen erhalten? 318 | Wie soll sich der Beirat organisieren? 320 | Wie läuft die Beiratsarbeit konkret ab? 321 | Kassieren die Beiräte ein Honorar? 322 | Wann können Beiräte zur Rechenschaft gezogen werden? 322

Verwaltungsbeiratswahl 323

Ist die Wahl eines Verwaltungsbeirats vorgeschrieben? 324 | Kann man die Bildung eines Beirats einklagen? 324 | Wie lassen sich Miteigentümer für eine Kandidatur gewinnen? 325 | Wer darf zum Beirat kandidieren? 326 | Welche Vor- und Nachteile haben Sie als Beiratsmitglied? 328 | Welche Tücken gibt es bei der Beiratswahl? 328 | Wie läuft die Beiratswahl konkret ab? 330 | Wie endet die Beiratstätigkeit? 333

Verwaltungsvermögen 334

Woraus besteht das Vermögen der Gemeinschaft? 334 | Wer kann über das Verwaltungsvermögen verfügen? 335

W

Wirtschaftsplan 339

Welche Ausgaben und Erträge erfasst der Wirtschaftsplan? 339 | Wann sollte der Verwalter den Wirtschaftsplan vorlegen? 340 | Was ist beim Beschluss des Wirtschaftsplans zu beachten? 342 | Wie kann eine unerwartete Finanzlücke geschlossen werden? 343

tisch gegen säumige Zahler vorgehen? 345 | Was kann die Gemeinschaft mit einem vollstreckbaren Titel anfangen? 349 | Darf die Gemeinschaft einem Schuldner die Versorgung sperren? 351 | Wie kommt die Gemeinschaft an ihr Geld, wenn der säumige Eigentümer verkaufen will? 353 | Zustimmung zur Veräußerung 354 | Wann muss ich mir den Verkauf meiner Wohnung genehmigen lassen? 354 | Aus welchen Gründen kann die Genehmigung verweigert werden? 357 | Was passiert, wenn die Zustimmung zum Verkauf verweigert wird? 358

Z

Zahlungspflicht 344

Muss jeder Eigentümer zahlen, auch wenn er die Beträge für falsch hält? 344 | Wie kann man Zahlungsspitzen verringern? 345 | Wie kann eine Gemeinschaft juris-

Anhang

Adressen der Verbraucherzentralen 360 | Stichwortverzeichnis 362 | Impressum 367

nat Zeit, nachdem das Urteil des Amtsgerichts zugestellt wurde. Die Begründung kann bis zu zwei Monate nach dem Amtsgerichtsurteil geliefert werden.

ANTENNE

Gleich, ob für den Empfang von Satelliten-TV, für den Amateur- oder den Mobilfunk: Antennen verändern in aller Regel den optischen Gesamteindruck des Hauses, viele Miteigentümer wehren sich dagegen. Aber häufig haben deutsche wie ausländische Bewohner Anspruch auf den Empfang von ausländischen Satellitenprogrammen mittels Parabolantenne. Wo sie am Haus montiert wird, bestimmt jedoch die Eigentümerversammlung (EV). Weniger auffällig sind die Antennen für Amateurfunker, gleichwohl ist ihre Montage eine bauliche Veränderung, die meist nur zulässig wäre, wenn alle Eigentümer zustimmen. Eine allseitige Zustimmung wäre ebenfalls nötig, bevor eine Sendeanlage für den Mobilfunk auf dem Dach montiert werden darf.

WER DARF EINE PARABOLANTENNE ANBRINGEN?

Jeder Eigentümer hat das Recht auf Informationsfreiheit. Er muss sich also nicht mit den Sendern begnügen, die in der Wohnanlage über Kabel verteilt werden, sondern darf eine Satellitenschüssel montieren. Dies gilt für ausländische wie für deutsche Staatsbürger, entschied der BGH am 13.11.2009 (Az. V ZR 10/09). Doch die EV kann bestimmen, wo die Parabolantenne montiert wird. Zum Beispiel nicht am Balkon oder an einem Fenster, wo sie jeder Heimwerker anbringen kann, sondern auf dem Dach. Das erfordert eine fachmännische Montage und das Verlegen eines Kabels zur Wohnung. Zudem kann am Dach beim Antennenfuß im Lauf der Zeit Feuchtigkeit eindringen und der Eigentümer, der die Schüssel aufstellen ließ, müsste haften. Fazit: Die Kosten könnten die Informationsfreiheit kaum noch bezahlbar machen. Das

wäre unzulässig und die EV müsste einen anderen Platz benennen, wo eine Montage preiswerter möglich wäre.

Mancher Streit lässt sich entschärfen, wenn der gewünschte Sender auch mit einer quadratischen Kompaktantenne mit nur 33 Zentimeter Kantenlänge zu empfangen wäre. Schüsseln haben dagegen einen Durchmesser von bis zu 1,2 Meter. Viele Sender lassen sich mittlerweile über das Internet abrufen. Das gilt zum Beispiel für ukrainische Sender. Deshalb wies am 26.7.2011 ein Amtsrichter in Augsburg einen dortigen Mieter aus der Ukraine ab, der vom Hausbesitzer die Duldung einer Schüssel verlangte (Az. 25 C 623/11). In solchen Fällen entsprechen die Rechte von Wohnungseigentümern denen von Mietern.



Zahlungspflicht für Kabel-TV

Auch wer das Kabelfernsehen nicht nutzt, muss die Umlage dafür zahlen, falls die Wohnanlage daran angeschlossen ist. So steht das in aller Regel in dem Beschluss zu den Gebühren, der gefasst wurde, als die Eigentümergemeinschaft das Kabel-TV einföhrte.

SIND AMATEURFUNKANTENNNEN ZUZULASSEN?

Unbestreitbar stellt die Stabantenne eines Funkamateurs, die meist rund 4 Meter in den Himmel ragt, eine bauliche Veränderung dar. Deshalb darf sie in der Regel nur auf dem Dach montiert werden, wenn alle Eigentümer zustimmen. Wer eine Antenne ohne Genehmigung anbringt, muss sie entfernen, wenn das die EV mit einem entsprechenden Beschluss verlangt. Das BayObLG erlaubte allerdings am 30.5.1990 (Az. 2 Z 57/90) eine Stabantenne, weil ohnehin die klassischen Fernsehantennen auf dem Dach die Ansicht des Hauses beeinträchtigten. Einen solchen Antennenwald gibt es heute nur noch auf wenigen Dächern, sodass der Fall wohl jetzt anders entschieden würde.

WANN DARF DAS DACH FÜR EINE MOBILFUNK-ANTENNE VERMIETET WERDEN?

Die Kasse der Eigentümergemeinschaft ist leer und so kommt das Angebot eines Mobilfunkbetreibers gerade recht: Er will auf dem Dach eine Antenne errichten und zudem einen Raum unterm Dach mieten. Aber da eine solche hoch aufragende Antenne eine bauliche Veränderung darstellt, wäre die Errichtung nur zulässig, wenn alle Eigentümer zustimmten. Mancher wird zö-



Genehmigung mit einfacher Mehrheit

Bei einer baulichen Veränderung – wie der Montage einer Antenne – ist vorab die Zustimmung ausnahmslos aller Eigentümer notwendig. Wichtig ist, dass die Zustimmung vorab eingeholt wird, weil der Gemeinschaft ein Bestimmungsrecht bei der Auswahl des Standorts zusteht. Eine Verletzung dieses Anordnungsrechts liegt bereits dann vor, wenn der die Antenne aufstellende Eigentümer es unterlässt, zuvor die EV einzuschalten. Die Antenne ist allein aufgrund dieser Rechtsverletzung zunächst zu entfernen, sodass es zu einer Interessenabwägung gar nicht mehr kommt. So entschied es das Landgericht München I am 14.3.2008 (1 T 11576/07) Wenn jedoch die EV nur mit einfacher Mehrheit einem solchen Projekt zustimmt, liegt keine Nichtigkeit des Beschlusses vor. Vielmehr ist er auf Dauer wirksam, wenn kein Eigentümer binnen eines Monats nach der Beschlussfassung mit einer → Anfechtung vor Gericht dagegen vorgeht.

gern, da er als Selbstnutzer ein Gesundheitsrisiko und/oder einen Wertverlust seiner Wohnung fürchtet. Andere fürchten um die Vermietbarkeit. Allerdings darf kein Mieter bei bestehendem Mietverhältnis die Miete wegen eines Funkmasts auf dem Haus mindern. Nachdem die Rechtsprechung seit Jahren in diese Richtung lief, stellte am 15.3.2006 der BGH (Az. VIII ZR 74/05) noch einmal klar, dass eine Klage gegen einen Funkmast nur eine Chance hat, wenn der Kläger nachweist, dass die Antenne in seiner Nähe

- stärkere Strahlen abgibt als die amtlichen Grenzwerte erlauben, also wegen eines seltenen technischen Fehlers, der sich beheben ließe, oder
- die amtlichen Grenzwerte selbst zu niedrig festgelegt wurden, was der allgemeinen Expertenmeinung widerspricht. Geklagt hatte ein schwerkranker Mann mit Herzschrittmacher, der seine Dachwoh-

nung kaum verlassen kann und über dessen Zimmerdecke eine Mobilfunkantenne montiert wurde. Die gleichen Fehler müssen die Nachbarn dem Gericht darlegen, wenn sie wegen einer befürchteten Wertminderung oder Gesundheitsgefährdung Schadenersatz oder die Entfernung der Antenne einklagen. Gleichwohl dürfte diese das nachbarschaftliche Verhältnis arg belasten.

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.

Angemaßte 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.

Außenjalouse 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
Begläubigung, 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
Beschlusssammlung 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
Eigentümergemeinschaft (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.

Jahrhundertscheidung 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
- Rechtsanwaltshonorar
- 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
Lösichung 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
Standsicherheit 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
Wohnungseigentümergemeinschaft
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.
Zwangsmäßignahmen 349 ff.
Zwangsvorsteigerung 97, 350 f.
Zwangsvorwalter 77, 349 f.
Zweitbeschluss 20, 24, 29
Zweitversammlung 76 f., 82, 121