

ANHANG

STICHWORTVERZEICHNIS

Die **fett hervorgehobenen Zahlen** verweisen auf den Haupteintrag.

A

Abgeschlossenheit **13 ff.**, 93, 276
 Abgeschlossenheitsbescheinigung
 15 f., 275, 334
 Abmahnung
 – des Verwalters 299, 305, 331
 – eines Störers 101, 104, 160, 305
 Abrechnung *siehe* Jahresabrechnung
 Abrechnungsspitzen 199, 209 f.
 Abstellraum 123 f., 215, 259, 260,
 Abstellverbot im Hausflur 285
 Abstimmung
 – geheime 16, **63 f.**, 147
 – in der EV **55 ff.**, 147
 – offene 51, 64, 147, 352
 Allstimmigkeit 61 f., 295
 Amateurfunk *siehe* Antenne
 Änderung
 – Hausordnung 98 f., **158 f.**, 243
 – Kostenverteilung 186, 294
 – Regelungen *siehe* Vereinbarung
 Anfechtung **16 ff.**, 213 f.
 angemähte Geschäftsführung
 249 f.
 Anteilsprinzip 56
 Antenne
 – Amateurfunk 30, 31, 30
 – Mobilfunk 31 f.
 – Parabolantenne 30 f.
 Antrag
 – für Beschluss 55, 86
 – zur Geschäftsordnung **90**, 148
 Anwalt *siehe* Rechtsanwalt
 Aufbewahrungsfristen für Verwal-
 tungsunterlagen 334
 Aufteiler 78, 107, 123, 134, 234,
 259, 274, 292, 324

Aufteilung einer Eigentums-
 wohnung 98
 Aufteilungsplan 14, 16, 93, 123,
 259, **270 f.**, 272, 276, 282
 Aufzug 42, 107, 127, 130, 139,
 158, 162, **225**
 Außenjalousie 130
 Außenwände 167, 283
 Autostellplatz *siehe* Stellplätze

B

Badeverbot 162 f.
 Badezimmer **130 f.**, 108
 Balkon 14, **33 ff.**, 131, 185
 – anbau 39
 – nutzung 34 f.
 – party 34
 – sanierung **37 f.**, 138 f., 177
 barrierefreier Zuweg 43, 286
 Basiszins 157, 363
 Bauamt 16, 42, 96, 268, **276 ff.**
 Bauarbeiten 129, **174 ff.**, 183, 357
 Baugenehmigung 50, 276
 Baukosten 37, 139 f., 172, 198,
 226, 232, 235
 bauliche Veränderung 40 ff.
 – Beseitigung 36, 52 f., 220
 – genehmigungspflichtige **39**, 95,
 121, 186, 212
 – zu duldende **42 f.**, 163, 288
 Baumfällen 25, 117, 121
 Bauträger 78, 107, 123, 134, 234,
 259, 292, 321, 324
 Beeinträchtigung 50 f., 116
 Beglaubigung, öffentliche 114,
 262, 296, 328, 373
 Behinderte 42, 286

Beibringungsgrundsatz bei Gericht 21
 Beirat *siehe* Verwaltungsbeirat
 Benachteiligung, unbillige 49 f.,
 126, 224, 240
 Berechnungsverordnung 108 f.,
 110, 319
 Bescheinigung für haushaltsnahe
 Dienste und Handwerkerleis-
 tungen 191, 208, 306, 319
 Beschluss, schriftlicher 17, 61, 63,
 67, 83, 92, 135, 149, 291, 340
 Beschlussfähigkeit 62, 91, 136,
 137, 256, 341 f.
 Beschlussfassung
 – doppelt qualifizierte Mehrheit
 64 f.
 – fehlerhafte 64, 237
 – im Verwaltungsbeirat 341 f.
 – in der EV 49, **55 ff.**
 – qualifizierte Mehrheit 159
 Beschlussssammlung 65, 66 ff., 298
 Bestandsgarantie 290
 Betriebskosten 166 ff., **192 ff.**,
 197 ff., 222 ff.
 Betroffene einer baulichen
 Veränderung 49, 268, 287
 Bilder im Treppenhaus 284
 Blumen am Balkon 34 f.
 Bodenbelag 33, 36, 37 f., 131,
 132, 133
 Bruchteilsgemeinschaft 88, 89
 Budgetplanung 302
 Büro
 – als Teileigentum 95, **270 ff.**
 – in der Wohnung 94 f.

C

Carport 130

D

Dach 30 ff. 93, 95 f., 131, 178, 181, 183, 185

- ausbau 96, 140, 226
- fenster 50
- garten 131
- geschoss 140, 284
- terrasse 39, 131

Datensicherheit der Beschluss-sammlung 72

dauerhafte Veränderung *siehe* bauliche Veränderung

Dekoration

- auf dem Balkon 35
- im Treppenhaus 163, 284

doppelt qualifizierte Mehrheit *siehe* Beschlussfassung

Duldungspflicht 54, 176

Duschverbot 162 f.

E

Eigentümergeinschaft (EG) 23, 67, **73 ff.**, 106, 201, 214, 309

Eigentümerversammlung (EV)

55 ff., **80 ff.**, 136, 146 ff. 158, 254 ff., 289

- Begleitperson in der EV 89
- Vertretung 57 f., 59

Eigentümerwechsel 155, 199, 259, 328, 353 f.

Einbaumöbel 132

Eingangsbereich

- als Abstellfläche 161, 285
- Gestaltung 35 f.

Einigungsversuch bei Streit im Haus 20 f., 160, 338

Einladung zur EV 81 f., 86 f., 183

Einsichtsrecht

- Beschlussammlung 68
- Verwaltungsakten 202 ff., 302, 329

einstweilige Verfügung 24, 87

Einzelabrechnung 27, 193, 199 f., 207

Einzelwirtschaftsplan 153, 355 ff.

Elektromobilität 43 f.

Energiesparen 180 f.

Entlastung

- des Verwalters 210 f.
- des Verwaltungsbeirats 342 f.

Entsorgung 127, 134, 176, 193

Entziehung des Wohnungseigen-tums 59 f., **100 ff.**, 102

Erbschein 55, 88

Ergebnisprotokoll 255 f., 340

Erhaltungsrücklage 52, **106 ff.**, 139, 141, 144, 152, 172, 184, 188, 200 f., 208, 262, 263, 302, 355

- Ausschüttung 370
- Höhe pro Jahr 107 f., 139
- Praktikerregeln 109, 110

Ernterecht 118

Ersatzanschrift 304

Erstberatung beim Anwalt 20

Extrahonorar für Verwalter 85, 191, 363

F

Fahne am Balkon oder Fenster 35, 163

Fahrräder im Hausflur 158, 305

Fahrradkeller 123, 305

Fenster 30, 34, 43, 50 132, 138, 141, 150, 163, 177, 223, 240

Firmenschild 41, 95

Flächennutzung 123 f., 162

Fremd(geld)konto, offenes 303 f.

Fußbodenheizung 132

G

Garage 15, 18, 39, 56, 93, 110, 123, 132, 257, 269, 270 *siehe* auch Stellplätze

Garderobe im Treppenhaus 285

Garten **114 ff.**, 266, 294

- arbeit 118, 119
- ausstattung 54, 115, 120

– nutzung **114 ff.**, 117 f., 119, 125

– ordnung **115, 267**

– pflege **116 ff.**, 201, 230, 335

– terrasse 14, 59, 93, 119, 124, 129, 132, 150, 164

– zaun 121 f.

– zwerg 116, 122

Gebrauchsregelung **123 ff.**, 139

Gebühren *siehe* Betriebskosten für Entsorgung, Gerichtsgebühren Gefahrenabwehr 246 ff.

Gehbehinderte 19, 42, 286

Geldanlage für Gemeinschafts-vermögen 111, **143 ff.**

Gemeinschaftseigentum (GE) 13, 38, 40, 79, 93, 123 f., 127 ff., 141 f., 172 ff., 176, 179 ff., 222 ff., 251 ff.

Gemeinschaftskonto 84, 156, 192, 198, 206

Gemeinschaftsordnung (GO) 38, 55, **134 ff.**, 154, 159, 237, 277, 289 ff., 293

Gemeinschaftsvermögen 73, 79, 112, **141 ff.**, 208, 230, 290

Gericht 21 ff., 29, 140 f., 212 ff., 244, 325

Gerichtsgebühren 27, 29, 218 ff.

Gerichtspost 69, 217, 304

Gesamteindruck, optischer 30, 35, 36, 40, 52, 63, 116

Gesamtwirtschaftsplan 76, 81, 110, 152, 199, 302, 336, **355 ff.**

Geschäftsordnung 16, **146 ff.**, 340 f.

– Antrag zur 90, **148 f.**

Gewerbebeeinheiten 14, 124, 127, 134, 234, **270 ff.**

gewerbliche Nutzung 41, 94 f., 123 Glasfaserausbau 44

Girokonto der EG 112, 142, 144, 192, 201, 208, 228, 370

Grillen **150 ff.**

– auf Balkon 34

– im Garten 115, 120, 150

Grundbuch 14, 15 f., 43, 55, 57, 70, 278, 295 f.

Grundschild 95, 278, 366
Grundsteuer 152, 198

H

Haftpflichtversicherung
– private 175
– Vermögensschaden 203, 311, 315, 343, 346
Haftung für Gemeinschaftskredit 230 ff.

Handlungspflicht 248
Hauffsche Formel 109
Hauseingang 46, 132, 284, 287 f.
Hausgeld 58, 60, 64, **152 ff.**, 188, 215, 230, 356

– Einbehalt 154 f.
– Jahresabrechnung 199 f.
– Klage, Mahnung 157, **363 ff.**
Hausgeldschulden 155 f., 339
haushaltsnahe Dienste *siehe* Bescheinigung für haushaltsnahe Dienste und Handwerkerleistungen

Hausmeisterwohnung 79, 133
Hausmusik *siehe* Musik
Hausordnung 33 f., 78, 115, 124 f., **157 ff.**, 241 f., 281, 284
Haustür 41, 42, 95, 132 161 f., 180, 247

Hausverbot 165
Heizkörper **133**, 139
Heizkosten 166 ff., 193 ff.
Heizung 133, 163, **165 ff.**
Hof 133, 269
Hunde 18, 61, **281 ff.**
Hypothek 232, 366

I

Insolvenz
– der EG 79 f., 145 f., 230
– des Verwalters 145
Insolvenzschutz für Gemeinschaftskonten 145 f.
Insolvenzverwalter 59, 83, 256, 372

Instandhaltung
– der Eigentumswohnung 174
– des Gemeinschaftseigentums 172 ff.
Instandhaltungskosten 186, 261
Instandhaltungsrücklage *siehe* Erhaltungsrücklage
Instandsetzung
– der Eigentumswohnung 174 ff.
– des Gemeinschaftseigentums 179 ff.
– modernisierende 40 f., 236
– unterlassene 187

Instrumente *siehe* Musik
Interessenkonflikt 90, 347, 349

J

Jahresabrechnung 18, **188 ff.**
– Abrechnungsspitzen 199, 209 f.
– Prüfung 202 f.
Jahresverbrauch 191

K

Kabel-TV 31, 129 f., 368
Kabelverlegung 301 f.
Katzen 280 ff.
Keller 92 f., 95 f., 123, 125, 129
KfW-Darlehen 232
Kinderwagen 158, 161, 285
Klage 16 ff., **215 ff.**
Klagerecht/-befugnis 24, 215 f., 265
Klage, Mahnverfahren 364 f.
Klagevorbereitung 21
Klavierspiel 243
Kleinreparaturen, Befugnis des Verwalters 181 f.
Kleintiere 280 f.
Kompromiss 68, 151, 161, 165, 212, 220, 243, 267 *siehe auch* Einigungsversuch, Vergleich
Konkurs *siehe* Insolvenz
Kontoführung 144 f., 302 f.
Kopfprinzip 56, 64 f.

Kopien von Verwaltungsunterlagen 68 f., 140, 202 f., 204
Kosten *siehe* Baukosten, Betriebskosten, Gerichtsgebühren, Rechtsanwalts honorar, Verwalterhonorar
Kredit für EG **227 ff.**, 362
Kreditwürdigkeit
– der EG 232 f.
– des Verwalters 312

L

Laden 14, 41, 270 f., 274, 279
Lärm 33, 102, 103, 160, **242 ff.**, 265 ff.
Lasten 356
Leerstand 155
Liquiditätssicherung 201, 370 f.
Liquiditätsumlage 262
Loggia 14, 33, 131
Löschung von Eintragungen in der Beschlussammlung 71

M

Mahnverfahren 157, 200, 215, 339, 364 f.
mangelnde Wirtschaftlichkeit
– bei Modernisierung 239 f.
– bei ordnungsgemäßer Verwaltung 60
Markise 33, 36, 52 f., 130
Mehrhausanlage 49, 88, 138, 224, 328
Mehrheit *siehe* Beschlussfassung
Mehrvertretungsgebühr des Rechtsanwalts 26
Mieter *siehe* Vermietung
Minderheitenschutz
– Beschlüsse 251
– Einberufung einer EV 18, 291 f.
Mindestzustimmung 136 *siehe auch* Quorum
Miteigentumsanteile 234 ff.
Mobilfunkantenne *siehe* Antenne

Modernisierung 40 f., 63, 111,
179, 180 f., **236 ff.**
Müllschlucker 164
Musik 241 ff.
– Hausmusik 242
– Musizierverbot 245
– Übungszeit für Musizierende
244 f.

N

Nachlassverwalter 59, 256
Nachschusspflicht 229, 230 f.
Nachteile durch Baumaßnahmen 240
Namensschild an Wohnungstür
132, 287
nebenberuflicher Verwalter 311
siehe auch Verwalter
Nebenräume 15, 93 f., 242
Negativbeschluss 18 f., 66, 213
Nichtbeschluss 20, 213
nichtiger Beschluss 19, 66, 70,
296, 300
Niederschrift 254 ff.
Nießbrauch 55, 88, 175, 347
Notfallmaßnahmen 247
Notgeschäftsführung 246 ff.
Nutzungsrecht 103 f.
Nutzungswechsel 272

O

Objektprinzip 56 f.
Öffnungsklausel 99, 137, 295
ordnungsgemäße Verwaltung 16,
60, **251 ff.**, 291
Originalbelege 188, 202 f. 206,
334, 337

P

Parabolantenne *siehe* Antenne
Parkplatz 18, 77, 139, 140, 275,
277, 294, 296
Partyraum 301
Peterssche Formel 109
Pfändung 366

Plakate 35, 163
Praktikerrregeln für Erhaltungsrück-
lage 108 f.
Protokoll der EV 154 ff.
Prüfliste für Verwaltersuche 312 ff.

Q

Qualifikation des Verwalters 312 ff.
Querulant 103

R

Rauchverbot in der EV 148
Rechtsanwalt 16, 20 f., 90, 218
– Honorar 26 ff., 218 ff.
Rechtskraft eines angefochtenen
Beschlusses 24
Rechtsschutzversicherung 22, 28,
29, 218
Rederecht in der EV 91, 147
Reparaturbedarf 176 f., 181, 356
Revision 24, 68
Rollladen 130
Rollator 285
Rollstuhl 19, 42, 285, 286
Rückbau einer ungenehmigten
baulichen Veränderung 52 f.,
215
Ruhezeiten 120, 158, 164, 244 ff., 266
Rumpfwirtschaftsjahr 357 f.

S

Sauna 45, 54, 107, 158, 164, 225
Schäden
– am Gemeinschaftseigentum
177, **179 ff.**
– in der Eigentumswohnung
174 ff., 214, 301
Schadenersatz 26 f., 64, 214, 217,
220, 332
Schadensbegrenzung 176, **246 ff.**
Schuhe im Treppenhaus 161, 285
Sicherungsgrundschuld 366
Solidarität 362

Sondereigentum (SE) 13, 129 ff.,
257 ff., 274, 322 f.
Sonderhonorar 26, 373
Sondernutzungsrecht 93, 119 f.,
124, **258 ff.**
Sondersitzung 84 f.
Sonderumlage 24, 52, 79, 106,
111, 184, 200, 228, 230, **262 ff.**
Spielgeräte im Garten 265, 267,
275, 282
Spielplatz **265 ff.**, 268
Stand der Technik 239
Standicherheit 289
Stellplätze 15, 42, 77, 93, 121,
124, 129, 130, 162, 258 f., 270
Stimmrecht
– in der EV **55 ff.**, 136
– Übertragung 57 f., 211
Streitwert 23, 25 f., 212, 218 f.,
221

T

Tagesgeldkonto 144 f.
Tagesordnung 16, 17, 23, 60, 65,
86 f., 222, 256, 299, 314, 336
Teileigentum 13 f., 95, **270 ff.**,
274 ff.
Teilnahmerecht an der EV 87 f.,
137
Teilung von Wohnungseigentum 95
Teilungserklärung (TE) 92, 93, 119,
123, **274 ff.**, 294
Teilversammlung 138
Telekommunikation 43 f., 133 f.
Terminsache 22
Terrasse 14, 39, 52, 59, 63, 93,
113, 119, 124, 129, 131, 150,
164, 225, 259, 270
Testamentsvollstrecker 59, 88, 256
Tierhaltung 280 ff.
Treppenhaus 127, **283 ff.**
Treppenhausreinigung 164, **286 f.**
Treppenlift 42, 286
Treueverhältnis der Eigentümer 74
Treuhandkonto 145
Trockenraum 165

U

Überbrückungskredit 228
 Übungszeit für Musizierende 244 f.
 Umlage *siehe* Sonderumlage
 Umlaufbeschluss 17, 83 f., 291, 295
 Umwandlung
 – Wohn in Teileigentum 95
 – Teil in Wohnungseigentum 272 f.
 Unabdingbarkeit **289 ff.**, 295
 Unbilligkeit 187, 226 f., 240, 294, 295
 unzulässige Klauseln 78, 317 f.

V

Veränderung, nicht störende 44 f.
 Veräußerungsbeschränkung 371, 375 f.
 Veräußerungszustimmung 371 ff.
 Verbandskredit 228, 229
 Verbraucherschutz für die EG 78
 Vereinbarung 140, 245, **293 ff.**
 Verfügungsbegrenzung bei Gemeinschaftskonto **144**, 338 f.
 Vergleich 29, 105, 220
 Vergütungsgesetz für Rechtsanwälte 20, 26
 Verjährung 53 f., 200, 207, 214, 215, 253, 261, 278, 297, 317, 364
 Verkaufsbeschränkung *siehe* Veräußerungsbeschränkung
 Verkaufsrecht 140
 Verkehrssicherungspflicht 247 f.
 Vermietung 98 ff., 125, 158, 195 ff., 322, 369
 Vermögen der Gemeinschaft *siehe* Gesellschaftsvermögen
 Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung
 – für Verwalter 311
 – für Verwaltungsbeirat 203, 315, 343
 Vermögensstatus 202
 Vermögensteilung 280
 Versammlungsleiter 68, 90

Versammlungsprotokoll 254 ff.
 Verschiedenes auf der Tagesordnung 87
 Versicherungen 175, 178, 303
 Versorgung 134, 186 ff., 225
 Versorgungssperre bei Zahlungsverzug 368 ff.
 Verteilungsregel/-schlüssel für
 – Baukosten 38, 186 ff., 226, 238
 – laufende Kosten 168, 224 f., 322
 Vertragslaufzeit 78, 324
 Vertretungsvollmacht **57 f.**, 88
 Verwalter 298 ff., 316 ff., 324 ff.
 – Abwahl 329 ff.
 – Aufgabe 76 f., 159 f., 172 f., 181 f., 187 f., 204, 248 f., **298 ff.**
 – Basishonorar 318 f.
 – Bestellung 324 ff.
 – Erhöhungsklauseln im Vertrag 321
 – Extrahonorar 26, 85, 191, 319 f.
 – Fehlverhalten 28, 189, 210 f., 214, 217 f.
 – Haftpflichtversicherung *siehe* Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung
 – Honorar 309, 318 ff., 327, 333
 – Kandidat 312 ff.
 – Nebenberuf 311
 – Qualifikation 312 ff.
 – Vertrag **316 ff.**, 329 f.
 – Wahl 324 ff.
 – Zustimmung *siehe* Zustimmung zur Veräußerung
 – Zutritt zur Wohnung 176
 Verwaltungsbeirat 182, 202 ff., **335 ff.**, 338 f., **343 ff.**
 Verwaltungsunterlagen
 – Aufbewahrungsfrist 334
 – Übergabe bei Verwalterwechsel 334 f.
 – Übergabe bei Wechsel im Verwaltungsbeirat 354
 Verwaltungsvermögen *siehe* Gemeinschaftsvermögen

Verwirkung 54, 272, 279
 Verzugszinsen 362 f.
 Videoüberwachung 18, 288
 Vollmacht
 – des Verwalters 305 f., 328
 – für Stimmrechtsübertragung 55
 Vorsitzender des Verwaltungsbeirats 338, 340 f., 351
 vorzeitige Kündigung nach Verbraucherschutzrecht 78

W

Wände 13, 44 f., 93, 134, 176
 Wärmemessung 193
 Warmwasser 163, 167 ff.
 Wartungsvertrag, Kündigung 78
 Waschküche 123, 125, 165, 198
 Werbungskosten 113
 werdende Eigentümergemeinschaft 323
 Wertprinzip bei Abstimmung in der EV 56
 Widerrufsrecht 78, 259
 Wiedergutmachung 25
 Wiederholungsbeschluss *siehe* Zweitbeschluss
 Wiederholungsversammlung *siehe* Zweitversammlung
 Winterdienst 37, 164, 192, 261
 Wintergarten 36
 Wirtschaftsjahr 357 ff.
 Wirtschaftsplan 336, **355 ff.**
 Wirtschaftlichkeit
 – als Kriterium ordnungsgemäßer Verwaltung 60
 – bei Modernisierung 239
 – bei modernisierender Instandsetzung 171, 180
 Wohngeld 152, 356
 Wohnnebenkosten 196 ff.
 Wohnungseigentum 13 f., 59 f., **92 ff.**, 100 ff., 258
 Wohnungseigentümergeinschaft *siehe* Eigentümergemeinschaft
 Wohnungstüren 132, 283, 287

Z

Zahlungsfrist 22 f.

Zahlungspflicht 31, 153, 199, 359,
361 ff.

Zahlungsspitzen 362

Zahlungstermin 145, 156, 210,
362 f., 370

Zahlungsverzug 145, 156 f.

Zaun 39, 121 f.

Zimmerlautstärke 342 f.

Zitterbeschluss 61

Zusammenhalt der EG 290

Zusammenlegung zweier Eigen-
tumswohnungen 97

Zusatzversammlung 85

Zustellungsvertreter 88

Zustimmung zur Veräußerung
einer Eigentumswohnung 140,
306, 322, **371 ff.**

Zustimmung zu einer baulichen
Veränderung 41 ff., 115, 117,
121, 185

Zwangsmaßnahmen 366 ff.

Zwangsversteigerung 101, 105,
367 f. 372

Zwangsverwalter 88, 347 f., 366 f.

Zweitbeschluss 20, 24, 71

Zweitversammlung 137 f.