

Claus Mundorf

LEXIKON EIGENTUMSWOHNUNG

Praxiswissen von A bis Z



Rechtslage



Tipp, Ratschlag



Vorsicht, Risiko!



Wichtig

Fast alle in diesem Lexikon genannten Gerichtsurteile können gratis aus dem Internet heruntergeladen werden. Die BGH-Urteile stehen unter www.bundesgerichtshof.de in der Rubrik Entscheidungen. Sonst finden Suchmaschinen die Texte, wenn die Bezeichnung des Gerichts und das Aktenzeichen eingegeben werden.

Abkürzungen für Gerichte und Gesetze

AG	Amtsgericht
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
GG	Grundgesetz
HansOLG	Hanseatisches Oberlandesgericht
KG	Kammergericht
LG	Landgericht
OLG	Oberlandesgericht
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz

Sonstige Abkürzungen

AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen
EG	Eigentümergeinschaft
EnEV	Energieeinsparverordnung
EV	Eigentümersammlung
GE	Gemeinschaftseigentum
GO	Gemeinschaftsordnung
SE	Sondereigentum
TE	Teilungserklärung

Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über portal.dnb.de/opac.htm.

3. Auflage 2021, aktualisiert und überarbeitet

© Verbraucherzentrale NRW, Düsseldorf, www.verbraucherzentrale.nrw

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung, vorbehalten. Kein Teil des Werks darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Rechteinhabers reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Printed in Germany.

ISBN 978-3-86336-649-0

INHALT

A

Abgeschlossenheit 13

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

Anfechtung 16

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? 24 | 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? 28 | Was tun, wenn das Gericht den Beschluss nicht aufhebt? 29

Antenne 30

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

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? 39

Bauliche Veränderungen 40

Was unterscheidet bauliche Veränderungen von anderen Maßnahmen? 40 | Welche bauliche Veränderung muss stets geduldet werden? 41 | Auf welche bauliche Veränderung besteht ein Genehmigungsanspruch? 41 | Kos-

ten und Nutzung der baulichen Veränderung 45 | Über welche Veränderungen muss abgestimmt werden? 49 | Wie sorgen Sie für den Rückbau einer ungenehmigten baulichen Veränderung? 52

Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung 55

Wer darf abstimmen? 55 | Wie sind die Stimmrechte verteilt? 56 | Kann man Stimmrechte übertragen? 57 | Wann verliert ein Eigentümer das Stimmrecht? 58 | Bei welchen Beschlüssen genügt eine einfache Mehrheit? 60 | Welche Entscheidungen benötigen eine hohe Zustimmung? 61 | Wie verläuft die Abstimmung konkret? 62 | Wie muss das Abstimmungsergebnis verkündet und dokumentiert werden? 64 | Wie gehen Eigentümer gegen ihres Erachtens falsche Beschlüsse vor? 65

Beschlussammlung 66

Was genau sagen die Gesetze zur Sammlung? 67 | Was geschieht, wenn die Sammlung Lücken und Fehler aufweist? 69 | Was gehört nicht in die Sammlung? 69 | Welche Entscheidungen müssen die Eigentümer über die Sammlung treffen? 70

E

Eigentümergeinschaft 73

Was verbindet die Mitglieder der Eigentümergeinschaft? 73 | Welche Rechte besitzt die Eigentümergeinschaft? 74 | Wer entscheidet über das Vorgehen der Gemeinschaft? 79 | Verfügt die Gemeinschaft über eigenes Vermögen? 79 | Kann die Gemeinschaft bei Fehlentscheidungen in Insolvenz gehen? 79

Eigentümerversammlung 80

Wie wird die Versammlung einberufen? 80 | Was, wenn während des Jahres weitere Beschlüsse nötig werden? 83 | Ist eine Tagesordnung nötig? 86 | Wie bringen Sie Ihr Anliegen auf die Tagesordnung? 86 | Wer

wird eingeladen? 87 | Wer darf an der Versammlung zusätzlich teilnehmen? 89 | Wer leitet die Versammlung? 90 | Wann ist die EV beschlussfähig? 91 | Wie läuft die weitere Versammlung ab? 91 | Wie wird die Versammlung beendet? 91

Eigentumswohnung 92

Was gehört alles zu meinem Wohnungseigentum? 93 | Darf ich mein Wohnungseigentum beruflich nutzen? 94 | Wäre eine komplett gewerbliche Nutzung zulässig? 94 | Darf ich Räume im Keller und Dach zu Wohnzwecken nutzen? 95 | Darf ich zwei aneinander grenzende Wohnungen zusammenlegen? 97 | Darf ich meine Wohnung aufteilen? 98 | Muss ich um Erlaubnis fragen, wenn ich vermieten will? 98

Entziehung des Wohnungseigentums 100

Wie kann die Gemeinschaft ein unzumutbares Mitglied loswerden? 100 | Welches Verhalten rechtfertigt eine Entziehung des Wohnungseigentums? 102 | Wie läuft eine Entziehung des Wohnungseigentums ab? 104

Erhaltungsrücklage 106

Warum Reserven bilden? 106 | Wie viel Geld muss die Gemeinschaft pro Jahr zurückstellen? 107 | Wer muss wie viel Geld in die Rückstellung einzahlen? 110 | Wie soll die Gemeinschaft ihre Reserven anlegen? 111 | Wofür kann die Gemeinschaft die Rücklage verwenden? 111

G

Gartennutzung 114

Wer bestimmt, wie der Garten angelegt wird? 114 | Welche Regeln gelten für die Nutzung des Gartens? 115

Gartenpflege 116

Wer hält den Garten in Ordnung? 117 | Dürfen Eigentümer die Gartenarbeit selbst übernehmen? 118

Gartenteil zur Sondernutzung 119

Worauf beruht ein Sondernutzungsrecht im Garten? 119 | Wofür braucht ein Sondernutzer die Zustimmung der Miteigner? 121

Gebrauchsregelungen 123

Welche Arten von Gebrauchsregelungen gibt es und wie lassen sie sich ändern? 123 | Wann besteht ein Anspruch auf eine neue Regelung? 126

Gemeinschaftseigentum 127

Was sagen die Gesetze über das Gemeinschaftseigentum? 127 | Wozu sind Eigentümer gegenüber dem Gemeinschaftseigentum verpflichtet? 128 | Wer bestimmt über das Gemeinschaftseigentum? 128 | Was zählt zum Gemeinschaftseigentum, was zum Sondereigentum? 129

Gemeinschaftsordnung 134

Besitzt jede Wohnanlage eine Gemeinschaftsordnung? 135 | Welche gesetzlichen Regeln zur Eigentümerversammlung werden oft geändert? 136 | Wie kann eine Gemeinschaftsordnung die Kosten umverteilen? 138 | Wie greift die Gemeinschaftsordnung in die Verfügungsgewalt ein? 139 | Wie lassen sich die Vorgaben der Gemeinschaftsordnung ändern? 140

Gemeinschaftsvermögen 141

Woraus besteht das Vermögen der Gemeinschaft? 141 | Wer kann über das Gemeinschaftsvermögen verfügen? 143

Geschäftsordnung der Eigentümerversammlung 146

Was sollte eine Geschäftsordnung klären? 146 | Wie können Sie den Ablauf der Versammlung beeinflussen? 148

Grillen 150

Darf man auf dem eigenen Balkon grillen? 150 | Wie oft darf man grillen? 150 | Ist Grillen im Garten unbegrenzt erlaubt? 151

H

Hausgeld 152

Was versteht man unter Hausgeld? 152 | Wann wird wie viel Hausgeld fällig? 153 | Wer muss bei einem Eigentümerwechsel zahlen? 155 | Wie kann die Eigentümergemeinschaft bei Zahlungsverzug reagieren? 156

Hausordnung 157

Was bestimmt die Hausordnung? 157 | Wie lässt sich eine Hausordnung einführen, ändern und ergänzen? 158 | Was, wenn Eigentümer gegen die Hausordnung verstoßen? 159 | Wann kann ein Eigentümer neue Regelungen verlangen? 161 | Welche Vorgaben machen Richter für eine Hausordnung? 161

Heizung 165

Wer bestimmt, wann und wie stark geheizt wird? 166 | Welche Regelungen sind für die Heizkostenabrechnung möglich? 166 | Welche Regeln gelten für eine zentrale Warmwasserversorgung? 169 | Welche Vorgaben bestehen für Energiesparmaßnahmen? 170

I

Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums 172

Instandsetzung der Eigentumswohnung 174

Welche Regeln gelten für die Instandhaltung und Instandsetzung Ihrer eigenen Wohnung? 174 | Welche Gefahren drohen Ihrer Wohnung vom Gemeinschaftseigentum? 176

Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums 179

Was bedeutet Instandsetzung? 179 | Wie lassen sich Instandsetzung und Modernisierung kombinieren? 180 | Wie lassen sich Schäden begrenzen? 181 | Wann erteilt der Verwalter selbstständig Reparaturaufträge? 181 | Wie organisiert der Verwalter notwendige Entscheidungen der Eigentümer? 182 | Wie läuft eine umfangreiche Sanierung ab? 183 | Welche Regeln gelten bei einer Modernisierenden Instandsetzung? 185 | Nach welchem Prinzip werden die Kosten auf die Eigentümer verteilt? 186 | Welche Kostenregelung wäre unzulässig? 186 | Wer haftet für Schäden wegen unterlassener Instandsetzung? 187

J

Jahresabrechnung 188

Wer erstellt die Jahresabrechnung und welche Daten muss sie liefern? 188 | Wie wird die Gesamtaufstellung der Einnahmen und Auszahlungen erstellt? 192 | Wie werden die Kosten auf die Eigentümer verteilt? 192 | Welche Sonderregeln gelten für die Verteilung der Heizkosten? 193 | Welche Kosten können an Mieter weitergereicht werden? 195 | Welche Ausgaben und Einnahmen betreffen nur die Eigentümer? 198 | Welche Zahlungspflichten ergeben sich aus der Jahresabrechnung? 199 | Wie wird über die Erhaltungsrücklage informiert? 200 | Wie sieht ein perfekter Vermögensbericht aus? 201 | Wer prüft die Jahresabrechnung? 202 | Wie läuft eine Prüfung durch den Beirat ab? 205 | Welches sind häufige Fehler in der Abrechnung? 206 | Was unternimmt der Beirat anhand seiner Prüfergebnisse? 209 | Welche Bedeutung hat der Beschluss über die Jahresabrechnung? 209

K

Klage 212

Wie wahren Sie als einzelner Eigentümer Ihre Rechte? 212 | Wie schützt die Gemeinschaft ihre Interessen gegenüber einzelnen Eigentümern? 215 | Worauf ist bei einem Streit der Gemeinschaft mit ihrem Verwalter zu achten? 216 | Wie wehrt sich die Gemeinschaft gegen Außenstehende? 217 | An wen wendet man sich mit einer Klage? 217 | Wer trägt die Kosten einer Klage? 218

Kostenverteilung 222

Wie werden die Kosten auf die Eigentümer verteilt? 222 | Wer hat Anspruch auf eine Neuverteilung der Kosten? 226

Kredit für die Eigentümergemeinschaft 227

Wie wird eine Kreditaufnahme beschlossen? 228 | Welche strikten Bedingungen sind bei langfristigen Darlehen zu erfüllen? 229 | Wie geht man gegen unzulässige Kreditbeschlüsse vor? 229 | Warum sind Kredite der

Eigentümergeinschaft so riskant? 230 | Warum erhalten Eigentümergeinschaften von Banken oft keinen Kredit? 232

M

Miteigentumsanteile 234

Nach welchem Prinzip werden die Anteile am Gemeinschaftseigentum verteilt? 234 | Welche Bedeutung haben Miteigentumsanteile für die Kostenverteilung? 235 | Wann spielen die Miteigentumsanteile bei Abstimmungen eine Rolle? 235

Modernisierung 236

Was verstehen Juristen unter einer Modernisierung? 236 | Wie können Eigentümer eine Modernisierung beschließen? 237 | Was tun, wenn nicht genug Eigentümer für die Modernisierung stimmen? 238 | Wo sind Modernisierungsprojekten Grenzen gesetzt? 239

Musizieren 241

Kann die Hausordnung das Musizieren zeitlich begrenzen? 241 | Kann für das Musizieren Zimmerlautstärke verordnet werden? 242 | Wie können Sie sich gegen unzumutbares Musizieren wehren? 244 | Kann eine Vereinbarung das Musizieren ganz verbieten? 245

N

Notgeschäftsführung 246

Was darf jeder Eigentümer zur Gefahrenabwehr unternehmen? 246 | Wann darf der Verwalter ohne Auftrag der Eigentümer handeln? 248 | Was gilt, wenn ein Eigentümer eine Gefahr sieht, die anderen aber nicht? 249

O

Ordnungsgemäße Verwaltung 251

P

Protokoll der Eigentümerversammlung 254

Gibt es eine gesetzlich festgelegte Form? 254 | Wie sollte der Verwalter das Protokoll handhaben? 254 | Was muss im Protokoll enthalten sein? 255

S

Sondereigentum 257

Was umfasst ein Sondereigentum konkret? 257 | Welche Rechte besitzt ein Sondereigentümer? 258

Sondernutzungsrecht 258

Wie wird ein Sondernutzungsrecht gewährt? 259 | Welche Rechte und Pflichten bringt ein Sondernutzungsrecht? 260 | Kann ein Sondernutzungsrecht verkauft oder zurückgegeben werden? 261

Sonderumlage 262

Spielplatz 265

Wo und wann dürfen Kinder spielen? 265 | Was tun, wenn ein Spielplatz fehlt? 267

T

Teileigentum 270

Was gehört zum Teileigentum? 270 | Wie darf Teileigentum genutzt werden? 271 | Darf ein Teileigentum zum Wohnraum werden? 272 | Werden Teileigentum und Wohnungseigentum rechtlich unterschiedlich behandelt? 273

Teilungserklärung 274

Was erklärt eine Teilungserklärung? 274 | Warum regelt die Teilungserklärung auch das Miteinander der Eigentümer? 277 | Welche Rolle spielt das Grundbuchamt bei Entstehung einer Wohnanlage? 278 | Was geschieht, wenn die Teilungserklärung missachtet wird? 278

Tierhaltung 280

Welche Tiere dürfen gehalten werden, welche nicht? 280 | Ist ein komplettes Tierversbot möglich? 282

Treppenhaus 283

Was sagt die Hausordnung? 284 | Dürfen Kinderwagen oder Rollstühle im Treppenhaus geparkt werden? 285 | Wie lässt sich die Treppenhausreinigung regeln? 286 | Gibt es Grenzen für Renovierungen? 287



Unabdingbarkeit 289



Vereinbarung 293

Was sind und was regeln Vereinbarungen? 293 | Was passiert, wenn nicht alle Eigentümer einer geplanten Vereinbarung zustimmen? 296

Verwalteraufgaben 298

Wie sorgt der Verwalter für verbindliche Beschlüsse? 298 | Was muss der Verwalter bei der Umsetzung der Beschlüsse beachten? 299 | Wie agiert der Verwalter in Streitfällen? 299 | Wie hält der Verwalter die Wohnanlage in gutem Zustand? 300 | Wie sichert der Verwalter die Finanzen der Eigentümergemeinschaft? 301 | Wie legt der Verwalter Rechenschaft über seine Arbeit ab? 303 | Wie hilft der Verwalter den Eigentümern, ihre Rechte zu wahren? 304 | Wie setzt der Verwalter die Hausordnung durch? 305 | Welche Aufgaben können dem Verwalter zusätzlich übertragen werden? 306

Verwaltersuche 307

Wer darf Verwalter werden? 307 | Welche Art von Verwalter passt zur Eigentümergemeinschaft? 309 | Welche Qualifikation sollte ein Verwalterkandidat besitzen? 312

Verwaltervertrag 316

Was ist beim Aushandeln eines Vertragsentwurfs zu beachten? 316 | Für welche Grundleistungen soll ein Basis honorar gelten? 318 | Für welche Arbeiten sollten zusätzlich Preise festgelegt werden? 321 | Wie werden die Verwalterkosten auf die Eigentümer verteilt? 322 | Wer trägt die Kosten für die Verwaltung eines Sonder Eigentums? 322 | Wann beginnt, wann endet der Verwaltervertrag? 323

Verwalterwahl und -abwahl 324

Ist die Wahl eines Verwalters gesetzlich vorgeschrieben? 325 | Wie wird der Verwalter bestellt und sein Vertrag besiegelt? 326 | Wie können sich Eigentümer vorzeitig von einem Verwalter trennen? 329 | Darf ein Verwalter beim Abwahlenantrag mitstimmen? 332 | Kann der Verwalter gegen seine Abberufung vorgehen? 333 | Wie erfolgt der Verwalterwechsel am Ende der Vertragszeit? 334

Verwaltungsbeiratsarbeit 335

Was soll der Beirat tun, was nicht? 336 | Soll der Beirat mehr Kompetenzen erhalten? 338 | Wie soll sich der Beirat organisieren? 340 | Wie läuft die Beiratsarbeit konkret ab? 341 | Kassieren die Beiräte ein Honorar? 342 | Wann können Beiräte zur Rechenschaft gezogen werden? 342

Verwaltungsbeiratswahl 343

Ist die Wahl eines Verwaltungsbeirats vorgeschrieben? 344 | Kann man die Bildung eines Beirats einklagen? 345 | Wie lassen sich Miteigentümer für eine Kandidatur gewinnen? 345 | Wer darf zum Beirat kandidieren? 346 | Welche Vor- und Nachteile haben Sie als Beiratsmitglied? 348 | Welche Tücken gibt es bei der Beiratswahl? 349 | Wie läuft die Beiratswahl konkret ab? 350 | Wie endet die Beirats Tätigkeit? 353

W

Wirtschaftsplan 355

Welche Ausgaben und Erträge erfasst der Wirtschaftsplan? 355 | Wann sollte der Verwalter den Wirtschaftsplan vorlegen? 357 | Was ist beim Beschluss des Wirtschaftsplans zu beachten? 358 | Wie kann eine unerwartete Finanzlücke geschlossen werden? 360

Z

Zahlungspflicht 361

Muss jeder Eigentümer zahlen, auch wenn er die Beträge für falsch hält? 361 | Wie kann man Zahlungsspitzen verringern? 362 | Wie kann eine Gemeinschaft juris-

tisch gegen säumige Zahler vorgehen? 362 | Was kann die Gemeinschaft mit einem vollstreckbaren Titel anfangen? 366 | Darf die Gemeinschaft einem Schuldner die Versorgung sperren? 368 | Wie kommt die Gemeinschaft an ihr Geld, wenn der säumige Eigentümer verkaufen will? 370

Zustimmung zur Veräußerung 371

Wann muss ich mir den Verkauf meiner Wohnung genehmigen lassen? 371 | Aus welchen Gründen kann die Genehmigung verweigert werden? 374 | Was passiert, wenn die Zustimmung zum Verkauf verweigert wird? 375

Anhang 377

Stichwortverzeichnis 377 | Impressum 383

LG Karlsruhe hielt es am 7.4.2009 (Az. 11 S 56/08) auch noch für eine zulässige Wohnnutzung, wenn der Eigentümer an Feriengäste vermietet und diesen einen Putz- und Wäscheservice bietet.

Als unzulässige gewerbliche Nutzung, stufte dagegen das OLG Saarbrücken am 3.2.2006 (Az. 5 W 115/05) die Vermietung als möblierte Wohnung an Kunden eines benachbarten Hotels ein, die einige Wochen bleiben wollten und den üblichen Hotelerservice erhalten sollten. Dieser Betrieb störe mehr als die erlaubte Wohnnutzung. Untersagt wurde auch ein Altenheim in drei von insgesamt acht Wohnungen einer Wohnanlage. Das sei eine gewerbliche Nutzung, die den Wohnwert der übrigen Wohnungen mindere, urteilte das OLG Hamm am 1.2.1988 (Az. 15 W 349/87).

ENTZIEHUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS

Die Eigentümergemeinschaft (EG) kann ein Mitglied, das gröblich seine wohnungseigentumsrechtlichen Pflichten verletzt hat, zum Verkauf seiner Wohnung zwingen. Dazu ist eine Klage zu erheben, für die hohe Gerichts- und Anwaltskosten anfallen, wenn sie scheitert. Die Richter prüfen sehr genau, ob eine weitere Zusammenarbeit für die Gemeinschaft wirklich unzumutbar ist.

WIE KANN DIE GEMEINSCHAFT EIN UNZUMUTBARES MITGLIED LOSWERDEN?

Rechtsgrundlage

Die EG kann von einem ihrer Mitglieder die Veräußerung seiner Wohnung verlangen, wenn es seine Verpflichtungen gegenüber den übrigen Eignern so schwer verletzt hat, dass ihnen eine Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet

werden kann. So steht es in § 17 (1) WEG. Der zweite Abschnitt dieses Paragraphen nennt die zwei wichtigsten Arten von Verfehlungen, die den Rauswurf eines Eigentümers rechtfertigen:

- Trotz Abmahnung verletzt er wiederholt gröblich seine Pflichten nach § 14 WEG, wonach er sein Sondereigentum instand zu halten und das Sonder- bzw. Gemeinschaftseigentum so rücksichtsvoll zu gebrauchen hat, dass den Miteignern möglichst kein Nachteil erwächst, wobei dies nicht zwingend schuldhaft geschehen muss.
- Er kommt fortgesetzt den nach § 16 WEG bestehenden Zahlungsverpflichtungen nicht nach. Darunter kann im Einzelfall sowohl die Nichtzahlung fallen als auch die fortlaufend unpünktliche Erfüllung des Hausgeldanspruchs.

Wahlmöglichkeiten

Hat der unliebsame Eigentümer entsprechend hohe Schulden gegenüber der Eigentümergemeinschaft, kann sie ihn aber statt nach § 17 WEG auch aufgrund ihrer Forderungen, die er nach § 16 WEG zu zahlen hat, loswerden. Da bei ihm die Mahnungen, die der Verwalter verschickte, keinen Erfolg brachten, kann sie ihre Geldforderungen mit einem gerichtlichen Mahnverfahren oder einer Klage titulieren lassen. Die Gerichts- und Anwaltsgebühren richten sich dabei nach der Höhe der Schulden. Bei 10.000 Euro und kostengünstigem Prozessverlauf fallen für beide Parteien insgesamt Gerichts- und Anwaltskosten von rund 5.000 Euro an. Wenn der Verwalter und der von ihm beauftragte Anwalt das Verfahren sorgfältig vorbereiten, ist das Risiko, dass die Gemeinschaft vor Gericht unterliegt, gering. Bei Erfolg der Klage muss der Schuldner auch die Kosten der Gemeinschaft übernehmen. Liegt der Gemeinschaft der Vollstreckungstitel vor und der säumige Eigentümer zahlt noch immer nicht, kann sie die Zwangsversteigerung betreiben und sich so von ihrem problematischen Mitglied trennen. Mehr dazu bei → Zahlungspflicht.

Eine Klage auf Entziehung des Wohnungseigentums nach § 17 WEG kommt wesentlich teurer. Denn hier wird nicht um einige

Tausend Euro gestritten, sondern um die gesamte Eigentumswohnung. Und es besteht durchaus das Risiko, dass der Richter das Fehlverhalten des Eigentümers nicht schlimm genug findet, um eine Entziehung zu rechtfertigen. Dann müsste die Gemeinschaft die eigenen Verfahrenskosten und die ihres unliebsamen Mitglieds tragen. Gleichwohl bleibt nur dieser Klageweg, um es loszuwerden, wenn es zwar wiederholt schwer gegen seine Pflichten verstößt oder Miteigentümer beleidigt bzw. gar tätlich angreift, aber zumindest halbwegs zuverlässig zahlt.

Die Klage auf Eigentumsentziehung ist objektbezogen. Hat daher ein Wohnungseigentümer mehrere Einheiten, ist für jedes Wohnungseigentum die Entziehung gesondert zu prüfen. Bei belästigendem Gebrauch nur einer Wohneinheit könnte das Eigentum auch nur diesbezüglich entzogen werden.

WELCHES VERHALTEN RECHTFERTIGT EINE ENTZIEHUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS?

Gravierendes Fehlverhalten

Der Schutz des Eigentums, den das Grundgesetz in Artikel 14 garantiert, gewährleistet, dass eine Entziehung des Eigentums nur als letztes Mittel gegen einen gemeinschaftsschädigenden Wohnungseigentümer eingesetzt werden kann. Bevor die EV darüber entscheidet, ob sie eine Entziehungsklage erheben soll, wird deshalb der Verwalter eine chronologische Liste seiner Verfehlungen aufstellen. In ihr sollte er das Fehlverhalten präzise beschreiben, jeweils versehen mit Datum und gegebenenfalls der Uhrzeit sowie den Namen etwaiger Zeugen. Typische Entziehungsgründe sind wiederholte üble Nachrede über Miteigner, Beschimpfungen, Drogenkonsum in Gemeinschaftsflächen, Tätlichkeiten, ständige Lärmbelästigung, mehrfache Beschädigung und Verschmutzung des Gemeinschaftseigentums oder anhaltend üble Gerüche aus der Wohnung. Angemessen kann eine Entziehung auch sein, wenn ein Eigentümer jahrelang seinen Zahlungspflichten erst nachkam, nachdem ihn die Gemeinschaft

dazu in einem Gerichtsverfahren gezwungen hatte. So urteilte der BGH am 19.1.2007 (Az. V ZR 26/06).

In der Liste der Missetaten wäre auch aufzuführen, welche Gegenmaßnahmen die Gemeinschaft daraufhin ergriffen hat. Wenn sie nach den Fehlritten des missliebigen Eigentümers immer wieder zur Tagesordnung überging, hatte er – so die wohlwollende Unterstellung mancher Richter – gar nicht erkennen müssen, wie sehr er das Zusammenleben in der Wohnanlage belastete. Deshalb ist es für den Erfolg einer Entziehungsklage notwendig, dass die Gemeinschaft den Störenfried nicht nur mehrfach abgemahnt hat, sondern bereits einmal oder gar mehrmals wegen seiner Verstöße gegen die Hausordnung, etwa Lärmbelästigung, oder gegen allgemeine Gesetze, zum Beispiel fortwährende Beleidigungen, bei Gericht verklagt hat. Setzt ein Wohnungseigentümer, gegen den ein gerichtliches Verfahren auf Entziehung des Wohnungseigentums anhängig ist, sein Verhalten fort, so ist für den BGH (Urteil vom 25.1.2019, Az. V ZR 141/17) eine weitere Abmahnung entbehrlich.

Kritische Vorprüfung

Anhand der Liste der Verstöße sollte die EV bzw. ihr Verwaltungsbeirat gemeinsam mit dem Verwalter und einem im WEG-Recht erfahrenen Anwalt kritisch prüfen, ob die Störungen ausreichen, um das Ausscheiden des störenden Eigentümers zu erzwingen. Aber nicht nur die Vergangenheit zählt: Die Entziehung wird vom Gericht nur genehmigt, wenn damit zu rechnen ist, dass sich die Störungen weiter fortsetzen. Soll die Entziehung versucht werden, sollte die Gemeinschaft mit dem Anwalt auch beraten, wie sich vermeiden lässt, dass der Störenfried die geplante Aktion vereitelt, indem er zum Beispiel seine Wohnung an einen Freund verschenkt und dafür ein im



Kaum Schutz vor Querulanten

Geringe Chancen besitzen Gemeinschaften, wenn sie Querulanten aus der Wohnanlage verbannen wollen. Regelmäßige Beschlussanfechtungen berechtigen nämlich nur im Ausnahmefall zur Eigentumsentziehung, wenn diese etwa nur bezwecken, Verwalter zu vergraulen und einen verwalterlosen Zustand herzustellen, urteilte der BGH am 5.4.2019 (Az. V ZR 339/17).

Grundbuch abgesichertes Nutzungsrecht erhält. Dann wäre die Lage juristisch noch komplizierter, denn die Gemeinschaft könnte sich nur wegen Verstößen, die sich nach dem Eigentumswechsel eintreten, an den neuen Eigentümer wenden. Und der würde wohl allenfalls pro forma seinen Mieter zur Mäßigung mahnen. Weitere Probleme könnten vor Gericht entstehen, wenn sich die Verstöße des Störenfrieds nicht sicher belegen lassen. Gehört die Wohnung Eheleuten gemeinsam, kann das Eigentum insgesamt entzogen werden, auch wenn nur einer der beiden Anlass zur Entziehung des Wohnungseigentums gegeben hat, entschied der BGH am 14.9.2018 (Az. V ZR 138/17).

WIE LÄUFT EINE ENTZIEHUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS AB?

Abmahnung

Bevor die EV beschließt, eine Klage zur Eigentumsentziehung einzureichen, muss der störende Eigentümer eine Abmahnung erhalten. Darauf kann die Gemeinschaft nur verzichten, wenn absolut sicher ist, dass sie wirkungslos bleibt, betonte der BGH in einem Beschluss vom 19.1.2007 (Az. V ZR 26/06). Die Abmahnung soll ihm seine Pflichtverletzungen, die nun drohenden Konsequenzen sowie die Möglichkeiten aufzeigen, eine Eigentumsentziehung doch noch zu vermeiden. Die Abmahnung erfolgt in der Regel durch Beschluss der EV. Diesen Beschluss kann jedoch der Störenfried anfechten. Der bessere Weg: Eine Abmahnung kann auch der Verwalter verfassen, der dafür nicht auf einen Beschluss der EV warten muss. Zudem wäre diese Abmahnung nicht selbstständig anfechtbar. Verstößt der Abgemahnte bald darauf erneut mindestens zweimal gröblich gegen jene Pflichten, die Gegenstand der Abmahnung waren, ist seine Böswilligkeit bewiesen. Eine Klage auf Entziehung könnte dann den erhofften Erfolg bringen.

Beschluss

Den Beschluss, einen Eigentümer auf Entziehung seines Eigentums zu verklagen, muss die EV mit einfacher Mehrheit fassen.

Der auszuschließende Eigentümer kann bei der Diskussion mitwirken, aber nicht mitabstimmen (§ 25 (4) WEG). Die Beschlussfassung ist zwar im Gesetz nicht mehr als Voraussetzung der Entziehung ausdrücklich erwähnt, die Novellierung des WEG zum 1.1.2020 dürfte aber insoweit zu keiner inhaltlichen Änderung geführt haben.

Jeder Eigentümer, auch der Störenfried, kann die Entscheidung mit einer Anfechtung beim Amtsgericht prüfen lassen. Das dürfte jedoch nur beurteilen, ob der Beschluss ordnungsgemäß zustande kam, hinreichend bestimmt ist und das abgemahnte Verhalten abstrakt einen Entziehungsbeschluss rechtfertigt, entschied der BGH am 5.4.2019 (Az. V ZR 339/17). Darüber, ob eine Entziehung angemessen ist, muss anschließend in einem separaten Verfahren geurteilt werden.

Erfolg

Im Verfahren kann der Richter vor einem Urteil einen gerichtlichen Vergleich nach § 17 (4) WEG anregen. Verständigen sich die Streitparteien darauf, ergeht kein Urteil. Stattdessen könnte ein Termin festgelegt werden, bis zu dem der Eigentümer die Wohnung am Markt verkauft haben muss. Allerdings sollte die Gemeinschaft in begründeten Fällen Kaufanwärter ablehnen können. Oder sie erhält ein Vorkaufsrecht. Kommt es nicht rechtzeitig zu einem Verkauf, könnte die Gemeinschaft ein Kaufrecht zum gerichtlich festgestellten Verkehrswert erhalten. Gibt es keinen Vergleich, fällt der Richter sein Urteil. Hat die Klage auf Entziehung des Eigentums Erfolg, kann die Eigentümergemeinschaft nach § 17 (4) WEG die Zwangsversteigerung einleiten.

Fazit: Vom Beschluss der Eigentümergemeinschaft, die Entziehung einzuleiten, bis zur Grundbuchumschreibung auf einen hoffentlich verträglichen, neuen Eigentümer vergehen in der Regel gut zwei Jahre.

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
– Musizierungsverbot 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.