

## Meine Rechte als Wohnungseigentümer

Gebrauch, Sondernutzung, Verwaltung, Versammlung, Bauen, Information etc.

Bearbeitet von  
Dr. Oliver Elzer

3. Auflage 2015. Buch. XXVII, 439 S. Kartoniert  
ISBN 978 3 406 68050 2  
Format (B x L): 12,4 x 19,1 cm  
Gewicht: 373 g

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Wohnungseigentumsrecht](#)

Zu [Leseprobe](#) und [Inhaltsverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text "beck-shop.de" in a bold, red, sans-serif font. Above the "i" in "shop" are three red dots of increasing size. Below the main text, the words "DIE FACHBUCHHANDLUNG" are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](http://beck-shop.de) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

## Sachverzeichnis

### A

- Abberufung 275
- wichtiger Grund 275
- Abbestellung 275
- Abdichtung 81
- Abfallmanagement 337
- Abgaben 298
- Erstattungsanspruch 300
- Abgeltungsteuer 338
- Abgeschlossenheit, Begriff 129
- Abmahnung 74
- Abmeierung 71
- Abnahme 344
- gemeinschaftliches Eigentum 344
- Sondereigentum 344
- Abort 129
- Abrechnung 99
- Checkliste 223
- hausbezogen 292
- Prüfung 220
- Abrechnungsspitze 218, 224
- Abstandsflächen 309
- Abstandsvorschriften 308
- Abstellraum 56, 58
- Abwehrrechte 197
- Advents- und Weihnachtszeit 43
- Affen 53
- Alleineigentum 8
- American Staffordshire-Terrier 53
- Amtspflicht
- Verwalter 277
- Verwalter; Verletzung 277
- Amtsträger 275 f., 279
- Anfechtungsklage 182
- Beschlussmängel 185
- Anpflanzungen 48
- Anspruchsgrundlage 387
- Antennensteckdose 371
- Antragsrecht 157
- Antragsrechte 158
- Aquarienfische 52
- Architekt 59
- Arztpraxis 13, 56
- Aufopferungsanspruch 121
- Aufteilungsplan 9, 59, 323
- Aufwendungsersatz 241
- Aufzug 41, 337
- Auskünfte 172
- Auspumpen 81
- Außenaufzug 140
- Außenhaftung 96
- Außenstellplatz 9
- Aussiedlerheim 58
- Ausübungsrecht 253

### B

- Baby, Schreien 39
- Badewanne 372
- Balken- und Trägerkonstruktion 372

Balkon

- Anbau 140
- Balkonplatte 15
- Blumenkästen 42
- Brüstung 15
- konstruktive Teile 15
- rauchen 17
- Raum 15
- Ständerbalkon 140

Bären 53

Barrierefreiheit 133, 136, 138

bauliche Veränderung 171

bauliche Veränderungen, Kosten 105

Baum 63

Baumaßnahme, Anspruch 40

Baumschutzverordnung 308

Bauordnungsrecht 197

Bauplanungs- und Bauordnungsrecht 302

Baurecht 126

- gemeinschaftliches Eigentum 131

Bauträger 3, 110, 142, 304, 321, 343

- Übergang von Pflichten auf die Wohnungseigentümer 304

Bauträgervertrag 343

Begleitung 167

Behinderung 133

Beiratsvertrag 248

Beiträge 296

Belastung, gemeinschaftliches Eigentum 196

Belastungsrechte 195

Belastungsverbot 316

Beleidigung 73, 198, 389

Beleuchtung 84

Benutzung von gemeinschaftlichen Einrichtungen 84

Bepflanzungsvorgaben 84

Beratung, sämtliche Wohnungseigentümer 169

Berechnungsverordnung 93

Beschimpfung 198

Beschluss 23

- Anfechtung 187, 321
  - Beschlusskompetenz 26
  - Beschlussmehrheit 29
  - Beschlussschranken 314
  - Bestimmtheit 317
  - Bindung 187
  - Entlastung 116
  - Ermessensfehler 187
  - formeller Mangel 185, 187
  - Gestaltungsspielraum 24
  - Klage auf 118, 325
  - Mangel; Übersicht 186
  - materieller Mangel 187
  - Minderheitenschutz 314
  - Nichtigkeit 188, 315
  - Ordnungsmäßigkeit 102, 153, 189, 316
  - Ort der Beschlussfassung 28
  - schriftlich 28
  - schriftlich 314
  - schriftlicher 28
  - Stimmenthaltung 29
  - Stimmrecht 319
  - Umlaufbeschluss 28
  - Unbestimmtheit, Beispiele 318
- Beschluss-Sammlung 95, 278

- Abbestellung aus wichtigem Grund 173
- Einsichtnahme 95, 173
- Beschlussfähigkeit 157
- Beschlusskompetenz 25 f., 57, 82, 104, 106, 315
- Darlehn 99
- Umlageschlüssel 102
- Beschlusskompetenzen, Überblick 25 f.
- Beschlussmängel 185
- Beschlussmehrheit, gesetzliche 29
- Betriebs- und Verwaltungskosten 290
- Betriebskostenabrechnung 70, 311
- Betroffenheitsstimmrecht 164
- Blindenhund 56, 321
- Blitzableiter 372
- Blitzschlag 89
- Blockstimmrecht 288
- Blockwahl 207
- Blumen 62
  - gießen 42
- Blumenkasten 17
- Blumenkästen 42
- Boarding-Haus 56
- Bodenbelag 121
- Brand 89
- Brandschau 303
- Brandschutz 85, 88, 141, 295, 303
- Brandschutzeinrichtungen 88
- Brandschutzvorschriften 303
- Bucheigentümer 5
- Bullterrier 53

- Bundesdatenschutzgesetz 310
- Büro 13
- Bußgeld 305

## C

- Café 56
- Carport 9, 48
- Chinchilla 52
- Christbaum 43

## D

- Dach 373
  - Reparatur 92
- Dacheindeckung 81
- Dachgeschoss 141
  - Ausbau 141
- Dachterrasse 9, 88
- Darlehensvertrag 99
- Darlehn 86, 272, 300, 324
  - Zinsen 218, 381
- Daseinsvorsorge 223, 252
  - Aufrechnung 115
  - Müllabfuhr 114
  - Träger 114
- Datenschutz 135, 302, 310 f.
  - funkbasierte Heizkostenverteiler 111
  - Videoanlage 135
- Datenschutzbeauftragter 312
- Dauernutzungsrecht 197
- Dauerwohnrecht 197
- Deckendurchbruch 128
- Denkmalschutz 304, 317
- DIN-gerecht 123
- DIN-Normen 123

Direktionsrecht 132, 135  
 Diskriminierungsverbot 77  
 Dolmetscher 169  
 Doppelparker 18  
 Drogenabhängigkeit 72  
 Duftkerze 43  
 Duftkerzen 17  
 Duldung von Maßnahmen 94  
 Duldungsanspruch 133  
 Duplexparker 18, 88  
 Durchreiche 128  
 Dusche 373

## E

E-Mail 172  
 E-Mail-Adresse 172  
 Ehegatten 163  
 Eheleute 2  
 Eichfristen 271  
 Eidechsen 52  
 Eigenbeteiligung 91  
 Eigentümerliste 172  
 Eigentumswohnung 1, 12  
   – geerbt 341  
 Eilantrag 188  
 Einbaupflichten, Rauchwarn-  
   melder 304  
 Einberufung, Pflicht 146  
 Einberufungsverlangen 143  
   – Muster 107, 145  
 Eingangsflur 130  
 Eingangsflurproblem 130  
 Einkaufszentrum 13  
 Einkommenssteuer 335  
 Einladung, Recht auf 152  
 Einrohrheizungssystem 112

Einrohrsystem 112  
 Einsicht in Verwaltungsunterla-  
   gen 311  
 Einsichtnahme 173  
   – Durchführung 173  
   – Kopien 173  
   – Ort und Zeit 173  
 Einsichtsrecht 172 f.  
 Einsichtsrechte, Mieter 71  
 Einstweilige Verfügung 187  
 Einzelpläne 98  
 Eis 48  
 Elementarversicherung 92  
 Empfangsvertreter 271  
 Endenergie 138  
 energetische Modernisierung  
   138  
 energetische Sanierung 138  
 Energetische Sanierung 61  
 Energetische Vorschriften  
   304  
 Energieeinsparverordnung  
   139  
 EnEV 170  
 Entlastung  
   – Durchführung 116  
   – Gegenstand 117  
   – Grundlagen 115  
   – Musterbeschluss 116  
   – negatives Schuldanerkennt-  
     nis 116  
   – Ordnungsmäßigkeit 117  
   – Stimmrecht 117  
   – Verwalter 191, 284  
   – Verwaltungsbeirat 245  
 Entziehung 71  
   – schwere Verletzung 73

F

Entziehungsbeschluss 75  
– Klage 75  
Entziehungsgründe 71  
Entziehungsklage 75  
Entziehungsverlangen 74  
Erbbaurecht 19  
Erbbaurechtsgesetz 20  
Erbe 341  
Erbengemeinschaft 2  
Erbfall 341  
Erhaltung  
– Begriff 92  
– Sondereigentum 137  
Erhaltungskosten 105  
Erhaltungsmaßnahme 123  
– Verzögerung 285  
Ermächtigung 5  
Ermächtigungsbeschluss 284  
Ermessen 23 f., 87, 204, 273, 317  
– Abwägung 77  
– Begriff 76  
– Entschließungsermessen 76  
– Ermessensreduktion auf Null 77  
– Fehler 78  
– gerichtliche Überprüfung 79  
– Grenzen 77  
– Reduzierung auf Null 119  
Ermessensreduktion auf Null 77  
Erstattungsanspruch 300  
Estrich 373  
Explosion 89  
Explosionen 89

Fahne 42  
Fahrradkeller 56, 84  
Fahrradständer 64  
Fäkalgeruch 73  
Faktisches Sondernutzungsrecht 9, 17  
Farbenauswahl 317  
Fassade 290, 374  
Fenster 374  
– Erneuerung 92  
Fensteröffnung 85  
Fernseher, Geräusche 39  
Feststellungsklage 188  
Feuer 81  
– Folgeschäden 89  
Feuersbrunst 127  
Feuerschutz 85  
Feuerversicherung 88 f.  
Fliese 121  
Flugkörper 89  
Flurbereinigungsverfahren 308  
Folgenbeseitigungsanspruch 188  
Fördermöglichkeiten 170  
Fundament 374  
Fußbodenheizung 374  
Futterkästen für Tauben 17

G

Garage 18, 374  
Garagen 44  
Garagentor 88  
Garten 56, 84  
Gartenarbeit 85

- Gartenarbeiten 92
- Gartenfläche 47
- Gartenflächen 44
- Gartenhaus 48, 309
- Gartenpflege 337
- Gartensondernutzungsrecht 309
- Gärtner 96
- Gasexplosion 127
- Gebäudeglasversicherung 92
- Gebietserhaltungsanspruch 308
- Gebrauch
  - Abwehransprüche 59
  - Begriff 36
  - erlaubt 38
  - Gebrauchsregelung 54
  - Gebrauchsregelungen 54
  - gemeinschaftliches Eigentum 41
  - Kinder 49
  - Sondereigentum 49
  - Überblick 36
  - verboten 41
- Gebrauchsregelung, Ordnungsmäßigkeit 57
- Gebrauchsregelungen 54
- Gebrauchsregelungen im weiteren Sinne 56
- Gebühren 296
- Gefahrenlage 81
- Gegensprechanlage 375
- Gemeinschaft, Aufhebung 127
- Gemeinschaft nach Bruchteilen 20
- gemeinschaftliches Eigentum
  - Belastung 196
  - Erhaltungsmaßnahmen 85
- Mängel 154
  - Nutzungen 62
  - Störung 200
  - Versicherungen 92
  - Versicherungsschutz 88
  - Verwaltung 75
  - Wiederaufbau 127
- Gemeinschaftliches Eigentum
  - Begriff 8
  - Gegenstand 11
  - Untervermietung 319
  - Vermietung 319
- Gemeinschaftsordnung 31 f., 59, 115, 192, 230, 244, 321
  - Begriff 31-32
- Gemeinschaftsverhältnis 32, 197, 322
- Gesamtwirtschaftsplan 98
- Geschäftsordnung 158
  - Begriff 158
- Geschäftsraum 56
- Geschrei 51
- Gestaltungsspielraum 24
- Getränkeautomat 84
- Gewalttätigkeit 73
- Gewässerschadenhaftpflichtversicherung 92
- Girovertrag 271
- Gitter 133
- Gleichbehandlung 319
- Gleichbehandlungsgrundsatz 77, 319
- Goldfisch 57
- Gottesdienst 134
- gottesdienstliche Handlungen 134
- Grillen 85

Grillplatz 84  
Grubenotter 53  
Grundbegriffe 1  
Grundbuchamt 3  
Grundgesetz 11  
Grundpfandrecht 195  
Grundrechte 133  
Grundrechtsschutz 40  
Grundsatz der Gleichbehandlung 120  
Grundsatz der Gleichbehandlungsgrundsatz 319  
Grundsatz der Vorbefassung 40, 107, 280  
Grundsatz von Treu und Glauben 32  
Grundschuld 12  
Grundsteuer 129, 339  
Grundstück 373, 375  
Grundstücksnachbar 199, 201  
Gruppenbetroffenheit 288 f.  
Gruppenversammlung 289  
Güte- und Schiedsstellen 40  
Guthabenzinsen 339

## H

Haftung, außen 96  
Hammerschlags- und Leiterrecht 61  
Hamster 52  
Handlauf 41, 133  
Handlungsorganisation 253  
Hardrock 199  
Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht 91  
hausbezogene Abrechnung 292

Hauseingangstür 85, 373  
Hausfrieden 84  
Hausgeld 98, 220  
Hausgeldausfallversicherung 92  
Hausgeldinkasso 271  
Haushaltsnahe Dienstleistungen 335  
Hausmeisterwohnung 63  
Hausmusik 52  
Hausordnung 59, 83 f., 171  
– Verwalter 273  
Hausstand 64  
Haustechnik 271  
Haustürschmuck 42  
Hecke 49, 309  
Heimatprogramm 134  
Heizkessel 304  
Heizkörper 374  
Heizkosten 100, 103, 110, 220, 222, 384, 386, 397  
– Abrechnung 113  
– Umlage 108  
– Umlageschlüsselschlüssel 110  
– Verbrauchserfassungsgeräte 109  
– Wirtschaftsplan 113  
Heizkostenverordnung 108  
Heizkostenverteiler 111, 374  
– funkbasiert 111, 312  
Heizöl 172, 375  
Heizung 84, 92, 374  
Heizungsraum 374  
Hilfshund 56  
Höchstpersönlich 153  
Hochwasser 127  
Holz 63



Holzfenster 101, 103  
Hotel 56  
Hunde 53  
Hundekot 57  
Hundeverbot 321  
Hyänen 53  
Hypothek 12

## I

Immissionen 41, 309  
Information 271  
– Rechenschaftspflicht 176  
Informationspflichten 170  
– Verwalter 170  
Informationsrechte 169  
Insolvenzverwalter 167, 279, 330  
– Stimmrecht 167  
Insolvenzverwaltung 330  
Instandhaltung 86  
Instandhaltungsrücklage 92  
Instandhaltungsrückstellung  
64, 92, 97 f.  
– Höhe 93  
– Höhe der angesammelten  
Mittel 83  
– Steuern 338  
Instandsetzung 86  
– modernisierend 87  
Instandsetzungsplan 87  
Internetanschluss 134

## K

Kabelanschluss 134  
Kachel, zerstört 121  
Kampfhund 43, 60, 200

Katze 53  
Kaufpreis, überhöht 5  
Keller 13  
– Verteilung 273  
Kellerfenster, offen 50  
Kernbereich 33, 77, 187, 315  
Kernbereich des Wohnungseigentums 33  
Kernbereich des Wohnungseigentumsrecht 32  
Kernbereich des Wohnungseigentumsrechts 315  
Kernbereichslehre 322  
Kerze 43  
Kfz-Stellplatz 46  
Kinder 49  
Kinderwagen 42  
Kinderwagenkeller 59  
Kino 13  
Klage  
– auf ein Tun 180  
– auf ein Unterlassen 181  
– auf Störungsabwehr 181  
– Berufung 178  
– Feststellungsklage 188  
– gegen andere Wohnungseigentümer 180  
– gegen den Verwalter 190  
– gegen Wohnungseigentümergemeinschaft 189  
– Verzögerung 285  
– Zuständigkeit 178  
Klage auf  
– Abbestellung 119  
– Beschluss 107, 118  
– ordnungsmäßige Verwaltung 117

- Vereinbarung 108, 119
- Verhalten 118
- Kleinreparaturen 92
- Kleintiere 52
- Kleinvögel 52
- Klingel- und Briefkastenanlagen 85
- Klingelanlage 94
- Klingeltableau 136
- Kompetenzverlagerung 269
- Verwaltungsbeirat 230
- Kontakt- und Informationsstelle 56
- Kontrollrecht 169
- Kopfstimmrecht 162
- Kopien, Kosten 174
- Kosten, absonderbar 290
- Kosten-Nutzen-Analyse 77 f., 87
- Kostenverteilungsschlüssel 100
- gesetzlicher 100-101
- Kranzschmuck 43
- Krokodile 53
- Küche 128
- Kunststofffenster 101, 103

## L

- Labor 13
- Laden 13, 56
- Ladenschild 133
- Ladung
  - Ermächtigung eines Wohnungseigentümers 150
  - Recht auf 143
- Ladungsfiktion 269

- Ladungsfrist 148
- Ladungsmangel 159
- Laminat 129, 372
- Lärm 199
  - vermeidbar 128
- Lasten, Begriff 290
- Lebenspartner 164
- Legionellen 302, 337
- Leistungsfähigkeit 78
- Leitbildfunktion 198
- Leitungsnetz 302
- Leitungswasserschadenversicherung 92
- Limited 258
- Liquiditätsengpass 97, 99
- Liquiditätsrückstellung 99, 272, 324
- Loggia 9, 88
- Löschwasser 89
- Lüften 158
- Lüftung 85

## M

- Mahnverfahren 179
- majorisiert 313
- Majorisierung 281 f., 293, 313
- Malermeister 96
- Mängelrechte wegen des gemeinschaftlichen Eigentums 345
- Markise 85, 376
- Mäuse 52
- Mediation 40
- Meerschweinchen 52
- Mehrfachparker 18, 22, 44
  - Sondernutzungsrecht 19

Mehrhausanlage 203, 287 f., 373  
 – Beschlüsse 288  
 – Kosten 290  
 – Kostenverteilung 101  
 – Minderheitenschutz 313  
 – Stimmrecht 164  
 – Untergemeinschaft 288  
 – Vereinbarungen 288  
 – Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung 291  
 Messgeräte 302  
 – Eichung 305  
 – fehlende Eichung 305  
 Miete, kurzfristig 65  
 Mieter 311  
 Mietvertrag, Checkliste 67  
 Minderheitenschutz 32, 313  
 Miteigentümer 23  
 Mitgliedschaftsrechte 254, 256  
 Mitspracherecht 198  
 Möbelerücken 51  
 modernisierende Instandsetzung 101, 103  
 Modernisierung 132, 137  
 – Anspruch 139  
 Modernisierungen 137  
 Müllabfuhr 96, 298  
 Müllanlage 85  
 Musik 389  
 Musikausübung 33, 84  
 Musizieren 52  
 Muster  
 – Abmahnung 74  
 – Anfechtungsklage 185  
 – Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung 151

– Beiratsempfehlung 225  
 – Beschluss zur Vergemeinschaftung 182  
 – Bitte um Einsichtnahme 174  
 – Einberufungsverlangen 107, 145  
 – Ermächtigung der Wohnungseigentümergeinschaft 199  
 – Ermächtigung eines Erwerbers 6  
 – Ermächtigung zur Entnahme aus der Instandhaltungsrückstellung 97  
 – Ladung 149  
 – Stimmrechtsvollmacht 155  
 Mustereinladung 149

## N

Nachbar 387  
 Nachbargrundstück 60  
 Nachbarn 81  
 Nachbarrecht 197, 309  
 – Leitbildfunktion 309  
 Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch 124  
 Nachbarwohnung 199  
 Nachlassverbindlichkeit 341  
 Nachteil 33, 132  
 Nachtragshaushalt 98  
 nasses Laub 48  
 Natur der Sache 288  
 nichtig 199  
 Nichtöffentlichkeit, Grundsatz 167

Niederschrift, Einsichtnahme  
173

Nießbrauch 195

Notgeschäftsführung 271

– Abwehrrechte 201

Notmaßnahmen 80 f.

– Begriff 82

Notreparatur 81

Notverwalter 273

Notverwaltungsrecht 80

notwendig 81

Nutzer 66

Nutzungsrechte 62

## O

Objektstimmrecht 162

Obst 63

Öffentlich-rechtliche Genehmigung 310

öffentlich-rechtliche Nachbarklage 309

öffentlich-rechtlicher Entscheidungen, Abwehr 307

öffentliches Recht 295

– Dachgeschossausbau 141

– Störer 305

– Verstoß 305

Öffentliches Recht, unter Wohnungseigentümern 308

Öffnungsklausel 25, 48, 102, 104, 315 f.

ordnungsmäßige Verwaltung

– Klage auf 117

– Verjährung 117

Ostern 42

## P

Papagei 53

Parabolantenne 40, 57, 133, 324, 377

– Deutschenrecht 134

– fest installiert 133

– mobil 133

– Verbot 316

Parkett 129

Pergola 48

Pflegemaßnahmen 86

Pitbull-Terrier 53

plangerechte Herstellung 323

Polizeirecht 305

Primärenergie 138

Privatrecht 295

Prostitution 58

psychische Erkrankung 72

Putz 377

## Q

Quorum, Stimmen 319

## R

Rauch 89

Rauchen 41, 43, 53, 85, 158, 324

Rauchwarnmelder 27, 303 f., 318, 377

– Duldung Einbau bei Eigenanbau 27

– Mieter 27

– Wartung 27

Reallast 195

- Realteilung 292
  - Rechenschaftspflicht 176
  - Rechnungslegung 176
  - Recht auf eine ordnungsmäßige Verwaltung 82
  - Recht auf informationelle Selbstbestimmung 310
  - Recht auf Rücksichtnahme 323
  - Rechts- und Sachmängel 344
  - Rechtsquellen 32
  - Rechtsschutzversicherung 92
  - Rechtsverlust 327, 341
  - Rederecht 160
  - Regeln der Technik 123
    - DIN 123
  - Regelungsstreit 325
  - Reihenhaus 128
  - Religionsausübung 134
  - Religionsfreiheit 40
  - Reparaturen 86
  - Restaurant 13, 56
  - Rettungsweg, zweiter 141
  - Rollatoren 42
  - Rollläden 88, 377
  - Rollstuhlrampe 41, 133
  - Rücksichtnahmegebot 57, 308
  - Ruhezeiten 51, 84
  - Ruß 89
- 
- S**
- 
- Sachbeschädigung 198
  - Sachenrecht, Rechte 191
  - Sachenrechtliche Rechte 191
  - Sachverständiger 344
  - Sauna 85
  - Schaden, unmittelbar drohend 81
  - Schadenersatz 120
    - Ansprüche gegen die anderen Wohnungseigentümer 121
  - Schadenersatzanspruch, Untergang 123
  - Schadenersatzansprüche 120
  - Schadenersatzansprüche gegen den Verwalter 190
  - Schaukel 48
  - Schlange 53
  - Schmutzwasseranlage 299
  - Schnee 48
  - Schneeräumen 85, 119
  - Schornstein 377
  - Schornsteinfeger 290
  - Schräglift 133
  - Schriftform 155
  - schriftliche Beschlussfassung 28
  - Schuldverhältnis 32
  - Schutzrechte 197
  - Schwimmbad 56
  - Selbstauskunft 194
  - Selbstorganisationsrecht 23, 30, 317
  - Sicherheit und Ordnung 84
  - Sittenwidrigkeit 5
  - Skorpione 53
  - Skulpturengarten 47
  - Solidaritätszuschlag 338
  - Sondereigentum
    - bauliche Maßnahmen 127
    - Baumängel 129
    - Begriff 8
    - Gegenstand 11

- Mietvertrag 64
- Recht auf Belastung 195
- Störungen 198
- Tausch 195
- Vermietung 64
- Versicherungsschutz 88
- Verwaltung 76
- Videokamera 136
- Sondernutzungsrecht 10, 18, 44, 63, 129, 136, 197
- Bauen 47
- bauliche Maßnahmen 48
- Begründung 45
- Belastung 196
- faktisches 17
- Gartenfläche 47
- Gebrauch 47
- Gebrauchsbeschluss 48
- Inhalte 46
- Kfz-Stellplatz 46
- Kosten 48
- Mehrfachparker 19
- Nutzungen 63
- Pflichten 46
- Rechte 46
- schuldrechtlich 45
- Terrasse 47
- Verkehrssicherungspflicht 48
- Vermietung 47
- Sonderumlage 98, 123, 218, 300, 324
- Begriff 98
- Gegenstand 98
- Sperrmüll 66
- Spielplatz 85
- Spinne 53
- Spitzboden 9
- Sport 42
- Springen 51
- Spruchband 42
- Staatliche Leistungen 297
- Staatsangehörigkeit 134
- Städtereise 65
- Staffordshire-Terrier 53
- Stand der Technik 132
- Ständerbalkon 140
- Statik 130
- Steckengebliebener Bau 348
- Stellplatz 13, 18, 44, 46, 56
- Fehlen 305
- Garage 18
- Stellplätze 85
- steuerbare Sonderleistungen 334
- steuerliche Gesichtspunkte 129
- Steuern 296, 333
- Steuerrecht 333
- Stimmabgabe, Widerruf 162
- Stimmenthaltung 29
- Stimmrecht 161, 319
- Ausschluss 320
- Beschränkung 290
- Betroffenheitsstimmrecht 164
- Ehegatten 163
- Entlastung 117
- gegenständlich beschränkt 288
- gemeinschaftliches 163
- Interessenskollision 164
- Kopfstimmrecht 162
- Objektstimmrecht 162
- Stimmrechtsausschluss 164

- Teilversammlung 290
- Werstimmrecht 162
- Stimmrechtsausschluss 164
- Stimmrechtsprinzip 162
- Stimmrechtsprinzipien 163
- Stimmrechtsvollmacht 155
- Störer, Störerauswahl 305
- Störung
  - durch andere Wohnungseigentümer 200
  - durch Grundstücksnachbar 201
  - durch Nutzer/Mieter 200
  - keine 38
  - unvermeidbar 39
- Störungen, Anspruch 40
- Störungsabwehr 181
- Störungsquellen 181
- Straftat 73, 198
- Stromkosten 100
- Stühlen, Rücken 39
- Sturm 81, 127
- Supermarkt 56

## T

- Tagesmutter 38, 49, 310
- Tagesordnungspunkt, Recht auf Aufnahme 151, 160
- Tapete 121
- Tapeten 377
- tätige Mithilfe 26, 85, 171
- Tausch 195
- Teileigentum
  - Begriff 12
  - unselbständig 13
  - Unterteilung 131

- Teileigentümergeinschaft 289
- Teilerbbaurecht 20
- Teilhhaber 131
- Teilungserklärung 3, 7
  - Aufgaben 10
- Teilversammlung 289
- Teppich 129, 372
- Terrasse 44, 47, 56, 377
- Thermostatventile 374
- Tiefgarage 85, 289
- Tiere 52
- Tierhaltung 33, 52, 181
- tragende Teile 377
- Trampeln 51
- Trampolin 48
- Treppenhaus 84 f., 92, 100, 188, 200, 377
  - Reinigung 85
- Treppenhausreinigung, Umlageschlüssel 107
- Treppenlift 133, 288
- Treuepflicht 77
- Trinkwasser, Legionellen 302
- Trinkwasserverordnung 302
- Trittschall 38
  - Trittschallbrücken 129
- Trittschalldämmung 377
- Trockenraum 56, 59, 85
- Trugnaturn 53
- Türen 92
- Türknochen 51
- Typisierende Betrachtungsweise 58

## U

Überspannungsschäden 89  
Überwachungskamera, Garten 136  
Umlageschlüssel 7, 100, 151, 388  
– Änderung; Erzwingung 108  
– Arten 105  
– Klage auf Änderung 106  
– Treppenhausreinigung 107  
Umsatzsteuer 334  
Umzugskostenpauschale 65  
Universalversammlung 28  
Untergemeinschaft 21, 288  
Unterlassung 60, 66, 200  
Unternehmergesellschaft 258  
Unterteilung 130  
Untervermietung 319  
Untervertreter 155  
Untervollmacht 167  
Unwetter 63

## V

VDI-Richtlinie 2077 113  
Veräußerungsbeschränkung 193  
Veräußerungsrecht 191  
Veräußerungsverlangen 72  
Verband 251  
Verbraucher 254  
Verbrauchserfassungsgeräte 109  
verbundene Gebäudeversicherung 89  
Verdinglichung 31, 33

Vereinbarung 23  
– dinglich 31  
– Gestaltungsspielraum 24  
– Inhalt 31  
– Klage auf 119, 325  
– Schutz 321  
– verdinglicht 45  
– Verdinglichung 31  
– Zustandekommen 31  
Vereinbarungen, Sachenrecht 31  
Vereinigung 129  
Verfahrensrechte 177  
Verfassungsrecht 324  
Vergemeinschaftung 60, 181, 253  
Verhaltensvorschriften 84  
Verjährung 67, 117  
verkehrspflichtig 48  
Verkehrssicherungspflichten 48, 87, 92  
Verletzung mitgliedschaftlicher Pflichten 72  
Verlust von Rechten als Wohnungseigentümer 327, 341  
Vermietung 64  
– kurzfristig 65  
Vermietungsverbote 56  
Verputz 121  
Versammlung  
– Antragsrecht 157  
– Begleitung 324  
– Dolmetscher 169  
– Ehegatten 163  
– Formalien 271  
– Ladung durch einen Wohnungseigentümer 150



- Ladung durch Verwaltungsbeirat 146
- Ladungsmuster 149
- Leitung 271
- Organisation 271
- Recht auf Begleitung 167
- Recht auf Teilnahme 153
- Rederecht 160
- Stimmrecht 161
- Tagesordnung 271
- Unterbrechung 158
- Vertretung 154
- Vorsitz 272
- Versammlungsleiter 158, 161
- Versammlungsrechte 142
- Verschmutzung 73
- Verschönerungsmaßnahmen 61
- Versicherung 172
- Versicherung für fremde Rechnung 90
- Versicherungsschutz 88
- Versorgungsleitungen 378
- Versorgungssperre 306
- Verstoß gegen öffentliches Recht 305
- Vertragsendpunkt 252
- Vertreterklausel 156, 321
- Verwalter 257
  - Abberufung 275
  - Abberufung; wichtiger Grund 275
  - Abbestellung 275
  - Aufgaben und Pflichten 269
  - Auskunft 172
  - Auswahl 233, 261
  - Bestellung 264
  - Brandschutz 295
  - Checkliste für Auswahl 263
  - Eignung 260
  - Honorar 100
  - Insolvenz 279
  - Kompetenzverlagerung 269
  - Limited 258
  - Person 258
  - Pflichten 270
  - Rechenschaftspflicht 176
  - Recht auf 273
  - Recht auf Abberufung 274
  - Recht auf Abbestellung 119
  - Schadenersatz 282
  - Unternehmergesellschaft 258
  - Unterstützung 226
  - Vermögensschadenhaftpflichtversicherungen 247
  - Verwaltervertrag 265
  - Wohnungseigentümer als 285
- Verwalter kraft Amtes 167
- Verwaltervertrag 265
  - Abmahnung 279
  - Inhaltskontrolle 266
  - Kündigung 279
  - Kündigungsfrist 279
- Verwalterwechsel 312
- Verwaltung, Regelbeispiele 83
- Verwaltungsbeirat 203
  - Amtszeit 210
  - Aufbau 211
  - Aufgaben bei der Be- und Anstellung des Verwalters 232

- Aufwendungen für Ver-  
sammlung 148
- Ausschüsse 241
- Beiratsvertrag 230
- Beschluss 239
- Bestellung 207
- Bestellung und Abbestellung  
der Beiräte 204
- Bestellungsbeschluss 207
- Beziehung zum Verwalter  
213
- Binnenorganisation 236
- Blockwahl 207
- Eignung 204
- Einrichtung 203
- Geschäftsordnung 237
- Haftpflichtversicherung  
244
- Haftungserleichterungen  
243
- Helfer 206
- Informationspflicht 228
- Kompetenzverlagerung 230
- Ladung zur Versammlung  
146
- Organ der Wohnungseigen-  
tümergemeinschaft 230
- Rechte 212
- Rechte im 211
- Stellungnahmen 225
- Versammlung 226, 236
- Versicherung 92
- Weisung an den Verwalter  
214
- Wissenszurechnung 116
- Verwaltungsbeiräte
- Anzahl 205
- Aufwendungsersatz 241
- Beiratsvertrag 248
- Ersatzverwaltungsbeiräte  
206
- Haftung 242
- Organ 247
- Pflichten 216
- Prüfung von Wirtschaftsplan  
und Abrechnung 217
- Versicherung 245
- Verwaltungsermögen 63
- Verwaltungshandeln
- Beschluss 23
- Vereinbarung 23
- Verwaltungskompetenz, Verla-  
gerung 79
- Verwaltungsprivatrecht 297 f.
- Verwaltungsrechte 75
- Verwaltungsunterlagen
- Beschluss-Sammlung 95
- Einsichtsrecht 95, 100, 173
- gescannt 174
- Herausgabe 173
- Kopien 174
- Verwaltungsvermögen 252, 255
- Eigentümer 20
- Gegenstände 252
- unzureichend 153
- Verwaltungszwang 305
- Videoanlagen 135
- Videoüberwachung 302, 312
- Vollmacht 155
- Untervollmacht 167
- Vollmachtsurkunde, schriftlich  
156
- Vorkaufsrecht 195

## W

- Wand 378
  - nicht tragend 130
  - tragend 130
- Wärme 108
- Wartung 304, 337
- Wäschekeller 56, 64
- Wäschetrocknen 85
- Wäschetrockner 85
- Waschküche 58, 85, 289
- Waschmaschine, Geräusche 39
- Wasser 96
  - eindringend 81
- Wasserhahn 378
- Wasserschaden 122
- Weihnachten 43
- Weihnachtszeit 43
- Werbeagentur 13
- Werbeschild 42
- Werbungskosten 338
- Werdender Wohnungseigentümer 3
- Wertstimmrecht 162
- wichtiger Grund 194
- Wichtiger Grund 275
- Wiederaufbau 127
- Wildhund 53
- Willensbildung 254
- Willkürverbot 24
- Wirtschaftsplan
  - Änderung 159
  - Entwurf 159
- Wirtschaftsplan 94, 98
  - Abstimmung 161
  - Checkliste 218
- Entwurf 161
  - Prüfung 217
- Wirtschaftswesen 95, 272
  - Recht auf 95
- Wissenszurechnung 247
- Wohngeld 98
- Wohngerüche 51
- Wohnrecht 195
- Wohnung 12
- Wohnungs- und Grundstücksrechtsschutz-Versicherung 92
- Wohnungseigentum
  - Begriff 1, 12
  - Teilhaber 2
- Wohnungseigentümer
  - Mitgliedschaftsrechte 254, 256
  - Rechte als Verbandmitglied 254, 256
  - werdender 3
- Wohnungseigentümergeinschaft 272
  - Gemeinschaft nach Bruchteilen 20
  - Mitglieder 251
  - Treupflicht 255
  - Verbindlichkeiten 96
  - Verbraucher 254
- Wohnungseigentümergeinschaft, Girovertrag 271
- Wohnungseigentumsanlage 3, 5 f., 10, 13, 21, 24, 31, 33, 44, 48, 54, 56, 59, 69, 83, 94, 96 ff., 101, 104 f., 110, 113, 141, 156, 171 ff., 181, 184 f., 192 ff., 203 ff., 213, 215,

218 f., 223 f., 232 f., 238, 245,  
251, 254, 257 f., 260, 262 ff.,  
266 ff., 271, 273 f., 288, 296,  
299 ff., 304, 309, 312 f., 320 f.,  
324 f., 358, 368, 379, 382,  
407, 413, 417, 419  
– Anforderungen 301  
Wohnungserbbaurecht 19  
Wohnungsgrundbuch 2 f.

## Z

Zaun 48  
Zinsen 338  
Zirkular 28

Zurückbehaltung 115  
Zurückbehaltungsrecht 115  
Zwangsverwalter 167  
– Stimmrecht 167  
Zwangsverwaltung 328  
Zwangsvollstreckung 387  
– Entziehung 73  
Zweckentfremdung 66  
Zweigergemeinschaft 251, 292,  
313  
Zweiterwerber 4  
Zweitversammlung 157  
Zwergkaninchen 52  
Zwischendecke 348