

Wohnungseigentumsgesetz: WEG

Bärmann / Pick

20., vollständig neu bearbeitete Auflage 2020

ISBN 978-3-406-69312-0

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Sachverzeichnis

Die fetten Zahlen verweisen auf Paragraphen, die mageren auf Randnummern.

- Abberufung des Verwalters** 26 1 ff., 86 ff.
- Abberufung eines Verwaltungsbeiratsmitglieds** 29 29 ff.
- Abberufungsbeschluss** 26 95 ff.
 - Anfechtung 26 105 ff.
- Abberufungserklärung** 26 97
- Abdichtungsanschlüsse bei Balkonböden**
 - Sondereigentumsfähigkeit 5 12A
- Abflussrohre**
 - Sondereigentumsfähigkeit 5 12A
- Abgabe von Willenserklärungen**
 - durch Wohnungseigentümer 27 109
- Abgeschlossenheit** 3 20 ff.
 - Garagenstellplätze 3 25 ff.
 - Räume 3 24
 - Sondereigentumsfähigkeit 5 6
 - Wohnungen 3 22 f.
- Abgeschlossenheitsbescheinigung**
 - Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung **Anh. II** 1
 - Anlage zur Eintragungsbewilligung 7 12 f.
 - Aufteilungsplan 7 9
 - neue – bei Änderung von Gemeinschafts- zu Sondereigentum 3 13
 - neue – bei Änderung von Wohnung- zu Teileigentum und umgekehrt 1 25
 - Rechtsnatur 7 13
- Ablauf der Eigentümerversammlung** 24 69 ff.
 - Absetzen eines Tagesordnungspunktes 24 78
 - Beendigung 24 76
 - Behandlung der Tagesordnungspunkte 24 75
 - Bestimmung eines Protokollführers 24 71
 - Eröffnung 24 70
 - Feststellung der Beschlussfähigkeit 24 73
 - Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung 24 72
 - Geschäftsordnung 24 74
 - Sonderfälle 24 77 ff.
 - Unterbrechung der Versammlung 24 79
 - Verlegung oder Absage der Versammlung 24 77
- Vertragung der Versammlung 24 80
- wesentliche Elemente 24 70 ff.
- Ablehnung einer Zahlung/Leistung**
 - Rechtsschutzbedürfnis für Beschlussmängelklage 46 104A
- Abmahnung**
 - Rechtsmittelbeschränkung **Anh. 50** 28A
- Abmahnung des Wohnungseigentümers** 18 14 ff.
 - durch Beschluss 18 16
 - einseitige formfreie rechtsgeschäftliche Erklärung 18 15
 - fehlende – 18 19
 - Inhalt 18 17 f.
 - Ladung zur Eigentümerversammlung 18 16
 - Rechtsschutzmöglichkeiten 18 20 f.
- Abmeierung** 18 3
- Abmeierungsklage** *siehe Entziehungsklage*
 - Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 43 16A
- Abrechnungsspitze** 28 4, 70, 83, 98, 110 f.
 - Beschlussfassung 28 157
 - Eigentümerwechsel 28 198
 - negative – 28 110
 - positive – 28 111
- Absage der Versammlung** 24 77
- Abspaltung**
 - Verwalterstellung 26 14
- Abstandsflächen**
 - bauliche Veränderung 22 89A
- Abstellen von Gegenständen**
 - Gebrauchsregelung durch Beschluss 15 42A
 - ordnungsgemäßer Gebrauch 14 18A
- Abstimmung** 23 34 ff.
 - Feststellung des Abstimmungsergebnisses 23 41 ff.
 - geheime – 23 37
 - namentliche – 23 38
 - offene, nicht namentliche – 23 36
 - Verfahren 23 36 ff.
- Abtretung von Ansprüchen**
 - wichtiger Grund für Verwalterabberufung 26 104A
- Abwasser**
 - Kostenverteilung 16 62W
- Abwasserhebeanlage**
 - Sondereigentumsfähigkeit 5 12A

Abweichung

- zwischen Plan und Bauausführung **11** 15

Abwendung von Rechtsnachteilen durch Verwalter **27** 69 ff., 83 ff.

Aktiengesellschaft

- Stimmrecht **25** 14)

Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Abgeschlossen- heitsbescheinigungen **Anh. II** 1

Allgemeinstrom

- Kostenverteilung **16** 62A

Allstimmiger Beschluss **23** 50

Amtspflichtverletzung durch Verwalter

- Einzelfälle (ABC) **27** 140 ff.

- Entlastung **27** 136

- Erfüllungsgehilfen **27** 134

- Grundlagen der Haftung **27** 131 ff.

- Kostenentscheidung **49** 14 ff.

- Prozess **27** 138 f.

- Verjährungsfristen **27** 137

Amtsstellung des Verwalters

- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 3 **43** 30A

Anbauten

- nachträgliche – **5** 3

Änderung der Kostenverteilung

- Anspruch auf – **16** 59 ff., 84 f.

- bei Betriebs- und Verwaltungskosten **16** 46 ff.

- bei Instandhaltungs-/baulichen Maßnahmen **16** 70 ff.

Änderung von Gemeinschafts- zu Son- dereigentum **3** 11 ff.

- Formvorschriften **4** 3

Änderung von Sondereigentum

- Formvorschriften **4** 1 ff.

Änderung von Sondernutzungsrechten **13** 63 f.

- Zustimmung Berechtigter **5** 14 f.

Änderung von Wohnungs- zu Teilei- gentum und umgekehrt **1** 24 ff.

Änderungsvollmachten

- an den aufteilenden Eigentümer **8** 12

Änderungsvorbehalt

- Änderung von Wohnungs- zu Teileigen-
tum und umgekehrt **1** 24

Anerkenntnis

- Abgabe durch Verwalter **vor** **43** ff. 21

Anfechtbarkeit eines Beschlusses **23**

- 115 ff.

- Abberufungsbeschluss **26** 105 ff.

- Abgrenzung zur Nichtigkeit **23** 93 ff.

- Auswirkung auf Beschlussergebnis **23** 119

- Einberufung durch Nichtberechtigte **24** 21

- Erwachsen in Bestandskraft **23** 127

- fehlerhafte Durchführung der Eigentü-
mersversammlung **23** 118

- fehlerhafte Vorbereitung der Eigentümer-
versammlung **23** 117

- formelle Fehler **23** 116 ff.

- Jahresabrechnung **28** 168 ff.

- Ladungsfehler **24** 44 ff.

- materielle Mängel **23** 120 ff.

- Rechtsfolgen **23** 124 ff.

- vereinbarungs-/gesetzesersetzende **23** 90

- vereinbarungs-/gesetzeswidrige **23** 90

- Verfehlten erforderlicher Mehrheiten **23** 98

- Verstoß gegen Grundsätze ordnungsge-
mäßer Verwaltung **23** 96 f.

- Verwalterbestellung **26** 53 ff.

- Wirtschaftsplan **28** 50 ff.

Anfechtung der Abberufung **26** 105 ff.

Anfechtungsbefugnis

- materielle – **46** 41 ff.

- Verwalter **46** 52 ff.

- Wohnungseigentümer **46** 41 ff.

Anfechtungsklage siehe **Beschlussmängel- klage**

- Kostenverteilung **16** 62R

Anlagen und Einrichtungen

- zwingendes Gemeinschaftseigentum **5** 11

Anpassung an den Stand der Technik **22** 101

Anpassungsanspruch bzgl. Vereinba- rungen/Gemeinschaftsordnung **10** 64 ff.

- Anspruchsinhaber **10** 65

- Anspruchsvoraussetzungen **10** 69 f.

- Gegenstand der Anpassung **10** 66

- klageweise Durchsetzung **10** 71 ff.

- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 **43** 16 A

- Vorrang der Auslegung **10** 67

Anpflanzung

- Gebührenstreitwert **Anh. 50** 27A

Anrufung eines unzuständigen

Gerichts

- Zustellung demnächst **46** 87U

Ansichziehen von Ansprüchen **10** 118 ff.

Anspruch auf ordnungsmäßige Verwal- tung **21** 24 ff.

- Ansammlung einer angemessenen
Instandhaltungsrückstellung **21** 121 ff.

- Anspruchsinhaber **21** 26

- Aufstellen einer Hausordnung **21** 59 ff.

- Aufstellung eines Wirtschaftsplanes **21** 128

- Duldung von Versorgungsanschlüssen **21** 129 ff.

- Ersatzansprüche bei Schäden am Sonder-eigentum **21** 32 ff.
- fehlende Mitwirkung an der Beschlussfas-sung **21** 44 ff.
- Haftung des Verwalters **21** 50 ff.
- Instandhaltung und Instandsetzung **21** 74 ff.
- Schäden durch beauftragte Dritte **21** 55 f.
- Schuldner **21** 27 ff.
- verschuldensunabhängige Haftung **21** 39 ff.
- Versicherungen **21** 112 ff.

Anteil bei Aufhebung der Gemein-schaft **17** 1 ff.

Anteilstimmrecht **25** 5

Antennenanlage, gemeinschaftliche

- Kostenverteilung **16** 62M

Anwaltskosten

- Kostenfestsetzung **50** 28

Anwaltsverschulden

- Wiedereinsetzungsgründe **46** 102A
- Zustellung demnächst **46** 87V

Appartements

- ohne Kochgelegenheit **1** 10

Arrest

- WEG-Verfahren **vor** **43** ff. 83 ff.

Art und Weise von Beitragsleistungen

- Beschlüsse der Wohnungseigentümer **21** 134

Aufforderungsbeschlüsse

- Gebührenstreitwert **Anh.** **50** 27A

Aufhebung der Gemeinschaft **17** 3 ff.

- Anspruch auf (Teil-)Aufhebung **11** 14 ff.

- Anteil der Miteigentümer **17** 1 ff.

- Aufhebungsverpflichtungsvertrag **11** 13
- einseitige – **11** 7 ff.

- einvernehmliche – **11** 12 f.

- durch Pfändungsgläubiger und in der Insolvenz **11** 22

- Teilungsversteigerung **17** 3 ff.

- Unauflöslichkeit der Gemeinschaft **11** 1 ff.

- Verwaltungsvermögen **17** 8

- zulässige Fälle **11** 7 ff.

- Zustimmung Berechtigter **11** 18

Aufhebung der Gemeinschaft, Anteil **der Miteigentümer** **17** 1 ff.

- Anwendungsbereich **17** 7 f.

- Teilungsversteigerung **17** 3 ff.

- Wertberechnung **17** 9 ff.

Aufhebung der Veräußerungsbeschrän-kung **12** 40 ff.

Aufhebung von Sondereigentum

- Formvorschriften **4** 1 ff.

- Zustimmung Berechtigter **4** 7

Aufhebung von Sondernutzungsrech-ten **13** 63

- Zustimmung Berechtigter **5** 14 f.

Aufhebung von Wohnungseigentum **9**

- 1 ff.

- Aufhebung der Sondereigentumsrechte **9**

- 3

- Rechte Dritter **9** 8 ff.

- Schließung der Wohnungsgrundbücher **9** 2 ff.

- Vereinigung in der Hand des Alleineigen-tümers **9** 6 f.

- völlige Zerstörung des Gebäudes **9** 4 f.

Aufhebungsverpflichtungsvertrag **11** 13

Aufrechnung

- Hausgeld **28** 217 f.

Aufschiebende Wirkung

- keine – bei Erhebung Beschlussmängel-klage **46** 144 f.

Aufstellen einer Hausordnung **21** 59 ff.

Aufstellung des Wirtschaftsplans **28**

- 12 ff.

Aufstockung eines Gebäudes

- bauliche Veränderung **22** 89A

Aufstellungsplan **3** 6

- ~~Abgeschlossenheitsbescheinigung~~ **7** 9

- Abweichung zwischen – und Bauausfüh-
rung **11** 15

- Anlage zur Eintragungsbewilligung **7** 9 ff.

- Begriff **7** 9

- fehlender oder fehlerhafter – **3** 16 f.

- neuer – bei Änderung von Wohnung-
zu Teileigentum und umgekehrt **1** 25

- vorläufiger – **7** 10

- Widerspruch zur textlichen Festlegung **3** 18

- Zweckbestimmung **15** 22

Auftragsvergabe

- Haftung des Verwalters **27** 140M

- wichtiger Grund für Verwalterabberu-fung **26** 104I

Aufwendungsersatzansprüche

- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 2 **43** 21R

Aufzug

- bauliche Veränderung **22** 89A

- Gebrauchsregelung durch Beschluss **15** 42A

- Kostenverteilung **16** 62A

- Sondereigentumsfähigkeit **5** 12A

Ausbaurecht

- Dachgeschoss **22** 57, 75

- Ausgaben der Gemeinschaft **28** 36,
90 ff.

Auskunft

- Gebührenstreitwert **Anh.** **50** 27A

- Rechtsmittelbeschwer **Anh. 50** 28A
- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 3 43 30A
- Wiedereinsetzungsgründe **46** 102A
- Auskunftsrecht**
 - gegenüber der Verwaltungsbeirat **29** 26
- Auslegung**
 - von Beschlüssen **23** 65 f.
- Ausschluss des Stimmrechts** **25** 49 ff.
- Ausschlusfristen**
 - Beschlussmängelklage **46** 70 ff.
- Außenhaftung der Wohnungseigentümer** **10** 128 ff.
 - Einwendungen und Einreden **10** 134 f.
 - gesamtschuldnerische Haftung in Ausnahmefällen **10** 131 ff.
 - Nachhaftung **10** 137
 - Schutz durch quotale Haftung **10** 128
 - Unabhängigkeit von Binnenbeziehungen **10** 129 f.
 - Zeitrahmen **10** 136 f.
- Außenjalousien**
 - Sondereigentumsfähigkeit **5** 12A
- Außenmauern**
 - Sondereigentumsfähigkeit **5** 12A
- Außervollzugsetzung**
 - von Beschlüssen **46** 161 ff.
- Ausübung des Stimmrechts** **25** 15 ff.
 - Vertretung **25** 23 ff.
- Ausübungsbefugnis** **10** 110 ff.
 - geborene – **10** 110 ff.
 - gekorene – **10** 110 ff.
- Auswärtiger Anwalt/Verwalter**
 - Kostenfestsetzung **50** 28
- Auszahlungsansprüche der Wohnungseigentümer**
 - Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 2 **43** 21A
- Bagatellgrenze**
 - Rechtsschutzbefürfnis für Beschlussmängelklage **46** 104G
- Balkon**
 - bauliche Veränderung **22** 89B
 - Gebrauchsregelung durch Beschluss **15** 42B
 - Sondereigentumsfähigkeit **5** 12B
- Barrierefreier Zugang**
 - bauliche Veränderung **22** 80 f.
- Bauausführung**
 - Abweichung zwischen Plan und – **11** 15
- Baukastensystem**
 - Verwaltervergütung **26** 73
- Bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum** **22** 1 ff.
 - Abgrenzungen **22** 15 ff.
 - Ansprüche auf Beseitigung, Wiederherstellung und Unterlassung **22** 115 ff.
 - Arten baulicher Maßnahmen **22** 9 ff.
- bauliche Veränderungen **22** 14, 20 ff.
- Einordnung der Maßnahme durch Verwalter und Gericht **22** 4 ff.
- erstmalige plangerechte Herstellung des Gemeinschaftseigentums **22** 11
- Gebührenstwert **Anh. 50** 27B
- Instandhaltung und Instandsetzung **22** 10
- Klage des bauwilligen Eigentümers **22** 132 ff.
- modernisierende Instandsetzung **22** 12, 111 ff.
- Modernisierungen **22** 13, 90 ff.
- Rechtsmittelbeschwer **Anh. 50** 28B
 - steckengebliebener Bau **22** 139 f.
 - Wiederaufbau **22** 135 ff.
- Bauliche Veränderungen** **22** 14
 - Anforderungen an Klagebegründung **46** 96S
 - Gebührenstwert **Anh. 50** 27B
 - am gemeinschaftlichen Eigentum **22** 20 ff.
 - Haftung des Verwalters **27** 140M
 - Kostenverteilung **16** 8
 - Nichtzustimmung **16** 89 ff.
 - Rechtsmittelbeschwer **Anh. 50** 28B
 - am Sondereigentum **13** 13; **22** 15
 - Sondernutzungsrechte **13** 69
 - Zulässigkeit **14** 8
- Bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum** **22** 20 ff.
 - Anspruch auf Gestattung **22** 74 ff.
 - Ansprüche auf Beseitigung, Wiederherstellung und Unterlassung **22** 115 ff.
 - barrierefreier Zugang **22** 80 f.
 - Beeinträchtigung **22** 28, 40 ff.
 - Begriff der baulichen Veränderung **22** 34 ff.
 - Durchführungsbeschluss **22** 55, 67 ff.
 - Eingriff in Statik/Brandschutz **22** 52
 - Einzelfälle (ABC) **22** 89 ff.
 - durch einzelne Wohnungseigentümer **22** 21 ff., 74 ff.
 - erhebliche Veränderung des Erscheinungsbildes **22** 45 f.
 - Erschwerung der Erhaltung **22** 49
 - Erschwerung der Vermietbarkeit oder Verkäuflichkeit **22** 53
 - durch Gemeinschaft **22** 21 ff., 66 ff.
 - Gesetzeszweck und -systematik **22** 20 ff.
 - Gestattungsbeschluss **22** 55, 74 ff.
 - Intensivierung der Nutzung **22** 47 f.
 - Kostenlast **22** 50 f.
 - Maßnahmen der Gemeinschaft **22** 66 ff.
 - Maßnahmen einzelner Wohnungseigentümer **22** 74 ff.

- Modernisierungen **22** 90 ff.
- Parabolantennen **22** 82 ff.
- Unvermeidlichkeit **22** 43
- Vereinbarung über Erteilung der Zustimmung **22** 60 ff.
- Zustimmung der beeinträchtigten Eigentümer **22** 29 ff., 55 ff.
- Zustimmung durch Vereinbarung **22** 56 ff.

Bauliche Veränderungen, Kosten

- Änderung der Verteilung durch Beschluss **16** 70 ff.
- Anspruch auf Änderung des Verteilungsschlüssels **16** 84 f.
- Einzelfallregelung **16** 67 ff.
- Folgekosten **16** 69
- Kostenverteilung **16** 63 ff.
- Maßnahmearten **16** 66

Bauliche Veränderungen, Kostenverteilungsänderung durch Beschluss **16** 70 ff.

- Beschlussmängel **16** 81 ff.
- Gebrauchsmaßstab **16** 76 ff.
- Öffnungsklauseln **16** 79 f.
- qualifizierte Mehrheit **16** 71 ff.
- Rückwirkung **16** 75
- Zeitpunkt der Beschlussfassung **16** 75
- zwingendes Recht **16** 86 ff.

Baumängel

- wichtiger Grund für Verwalterabberufung **26** 104 I

Bäume

- bauliche Veränderung **22** 89 B

Baustopp

- einstweilige Verfügung vor **43 ff.** 90 B

Bauträger

- Anspruch auf ordnungsgemäße Herstellung **10** 120

Bauträgerstreitigkeiten

- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 2 **43** 22 B

Bauüberwachung durch Verwalter **27** 36 ff.

Bauwisch

- bauliche Veränderung **22** 89 A

Beauftragte Dritte

- Schäden durch – **21** 55 f.

Bedingte Beschlussfassung

- Rechtsschutzbedürfnis für Beschlussmängelklage **46** 104 B

Beeinträchtigung **22** 40 ff.

- Eingriff in Statik/Brandschutz **22** 52
- erhebliche optische Veränderung des Gebäudes **22** 45 f.
- Erschwerung der Erhaltung **22** 49
- Fallgruppen der Arten der – **22** 44 ff.
- Intensivierung der Nutzung **22** 47 f.

- Kostenlast **22** 50 f.
- Unvermeidlichkeit **22** 43

Beendigung der Eigentümersversammlung **24** 76

Beendigung der Verwalterstellung **26** 86 ff.

Begehung

- durch Verwalter **27** 26 f.
- wichtiger Grund für Verwalterabberufung bei Unterlassen **26** 104 I

Begriffsbestimmungen **1** 1 ff.

- Gemeinschaftseigentum **1** 13 f.
- Grundstück **1** 15 f.
- Teileigentum **1** 2 ff., 12
- Überbau **1** 17 ff.
- Wohnungseigentum **1** 2 ff., 9 ff.

Begründetheit

- Beschlussmängelklage **46** 105 ff.

Begründung

- von Sondernutzungsrechten **13** 40 ff.

Begründungsarten **2** 1 ff.

- Beschränkungen **2** 4 f.
- einseitige Teilung durch den Eigentümer **8** 1 ff.
- Genehmigungserfordernisse **2** 4 f.
- vertragliche Einräumung **3** 1 ff.

Begründungsfehler **3** 15 ff.

- fehlender oder fehlerhafter Aufteilungsplan **3** 16 f.
- isolierter Miteigentumsanteil **3** 15, 19
- Widerspruch zwischen textlicher Festlegung und Aufteilungsplan **3** 18
- zu viele/wenige Miteigentumsanteile **3** 19

Beibringungsgrundsatz vor **43 ff.** 52 ff.

Beiladung der übrigen Wohnungseigentümer **44** 5, 46 ff.; **48** 1 ff., 7 ff.

- Abwehr eines Beitritts des Beigeladenen **48** 37
- Anwendungsbereich **48** 7 ff.
- Ausnahme: fehlende Betroffenheit **48** 14 ff.
- Beitritt des Beigeladenen **48** 38 ff.
- beizuladende Wohnungseigentümer **48** 13
- Betroffenheit **48** 14 ff.
- Durchführung **48** 27 ff.
- Klage eines Wohnungseigentümers **48** 10 ff.
- Rechte und Pflichten des Beigeladenen **48** 38 ff.
- Rechtsnachfolgefälle **48** 53 ff.
- Rechtsschutz **48** 34 ff.
- Sammelbezeichnung **48** 28
- überflüssige – **48** 36
- unterlassene – und ihre Nachholung **48** 34 f.

- Verfahren 48 27 ff.
- Wirkung des Urteils 48 56 ff.
- Zustellung 48 28 ff.
- Zustellungsvertreter 45 16
- Beiladung des Verwalters** 48 18 ff. *siehe auch Beiladung der übrigen Wohnungseigentümer*
 - Wirkung des Urteils 48 56 ff.
 - Zustellung 48 29
- Beiladung sonstiger Beteiligter, insbesondere des Verbandes** 48 22 ff.
- Beirat** *siehe Verwaltungsbeirat*
- Beistand**
 - Teilnahmerecht 24 64, 66 f.
- Beitragsleistungen**
 - Art und Weise von – 21 134
 - Fälligkeit 21 135 ff.
 - Verzugsfolgen 21 138 ff.
- Beitragspflicht der Wohnungseigentümer** 28 1 ff.
 - Abdingbarkeit 28 8 f.
- Beitragsrückstände** 28 115, 124, 137 ff., 173
- Beitritt des Beigeladenen** 48 38 ff.
 - Interventionswirkung neben Bindungswirkung aus Abs. 3 48 50 ff.
 - prozessuale Stellung des Beigetretenen 48 45 ff.
 - streitgenössische Nebenintervention 48 45 ff.
 - technische Durchführung und Verfahren 48 40 ff.
 - Zwischenstreit über Beitritt 48 49
- Belastung**
 - von Sondernutzungsrechten 13 83
- Belastungsverbot** 10 85; 23 108, 129
- Belegeinsicht**
 - Haftung des Verwalters 27 140 E
 - wichtiger Grund für Verwalterabberufung bei Verweigerung 26 104 B
- Beleidigungen**
 - wichtiger Grund für Verwalterabberufung 26 104 B
- Beleuchtung**
 - Kostenverteilung 16 62 B
- Belichtung**
 - Beeinträchtigung 22 54
- Bepflanzung**
 - bauliche Veränderung 22 89 B
 - Gebrauchsregelung durch Beschluss 15 42 B
- Berater**
 - Teilnahmerecht 24 64, 66 ff.
- Berichtigung**
 - des Versammlungsprotokolls 24 95 ff.
- Beschleunigungsgrundsatz vor 43 ff.** 52
- Beschlussantrag** 23 32 ff.
- Beschlussarten** 23 49 ff.
 - allstimmiger Beschluss 23 50
 - deklaratorischer Beschluss 23 57 f.
 - Ein-Mann-Beschluss 23 63 f.
 - einstimmiger Beschluss 23 51
 - Geschäftsordnungsbeschluss 23 59 f.
 - Negativbeschluss 23 52 f.
 - Nichtbeschluss 23 61
 - Scheinbeschluss 23 61
 - schwelend unwirksamer Beschluss 23 62
 - Zweitbeschluss 23 54 ff.
- Beschlussdurchführung**
 - Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 3 43 30 B
- Beschlüsse der Wohnungseigentümer** 10 35 ff., 87 ff.; 23 15 ff.
 - Abgrenzung Beschluss – Vereinbarung 23 20 ff., 24
 - Abgrenzung zu Vereinbarungen 10 38
 - allstimmiger Beschluss 23 50
 - Änderung der Kostenverteilung 16 46 ff., 70 ff.
 - Anfechtbarkeit eines Beschlusses 23 115 ff.
 - Art und Weise von Beitragsleistungen 21 134
 - Auslegung von Beschlüssen 23 65 f.
 - bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum 22 55 ff.
 - Bedeutung und Rechtsnatur 23 15 ff.
 - Begründung von Sondernutzungsrechten 13 50 f.
 - Beschlussarten 23 49 ff.
 - Beschlussfähigkeit 25 37 ff.
 - Beschlussfassung 23 30 ff.
 - Beschlusskompetenz 23 19 ff.
 - Beschlussmängel 23 83 ff.
 - Beschluss-Sammlung 24 98 ff.
 - besondere Nutzung des Gemeinschaftseigentums 21 142 f.
 - besonderer Verwaltungsaufwand 21 144 ff.
 - Bestellung der Verwaltungsbeiratsmitglieder 29 10 ff.
 - Bestellung und Abberufung des Verwalters 26 1 ff.
 - Bezeichnung des Beschlussgegenstandes bei der Einberufung 23 67 ff.
 - Bindung von Erwerbern 10 89 f.
 - deklaratorischer Beschluss 23 57 f.
 - Durchführung durch Verwalter 27 14 ff.
 - Ein-Mann-Beschluss 23 63 f.
 - Einrichtung/Abschaffung des Verwaltungsbereits 29 7 ff.
 - einstimmiger Beschluss 23 51

- Entziehung des Wohnungseigentums **18** 33 ff.
- Ermächtigung des Verwalters für sons-tige Rechtsgeschäfte **27** 99 ff.
- Fälligkeit der Beitragsforderungen **21** 135 ff.
- Gebrauchsregelungen **15** 36 ff.
- Geschäftsordnungsbeschluss **23** 59 f., 71; **24** 57 ff.
- Hausordnung **21** 62 ff.
- Jahresabrechnung **28** 155 ff.
- Kreditaufnahme durch Gemeinschaft **28** 61 ff.
- modernisierende Instandsetzung **22** 111 ff.
- Modernisierungen **22** 90 ff.
- Negativbeschluss **23** 52 f.
- Nichtbeschluss **23** 61, 86 f.
- Nichtigkeit eines Beschlusses **23** 88 ff.
- Öffnungsklauseln **10** 82 ff.; **23** 25 ff.
- ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung **21** 91 ff.
- Scheinbeschluss **23** 61, 86 f.
- schriftliche Beschlussfassung **23** 75 ff.
- schwebend unwirksamer Beschluss **23** 62, 128 f.
- Sonderumlagen **28** 55 ff.
- Stimmrecht **25** 1 ff.
- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 43 16 B
- Umlaufverfahren **23** 75 ff.
- vereinbarungs-/gesetzesändernde – **23** 90, 94
- vereinbarungs-/gesetzesersetzende **23** 90
- vereinbarungs-/gesetzeswidrige **23** 90
- Verfahren der Beschlussfassung **10** 88
- Verwalterabberufung **26** 95 ff.
- Verwaltungsmaßnahmen **21** 15 ff.
- Verzugsfolgen **21** 138 ff.
- wichtiger Grund für Verwalterabberu-fung bei Nichtbeachtung **26** 104B
- Wirtschaftsplan **28** 44 ff.
- Zweitbeschluss **23** 54 ff.

Beschlüsse der Wohnungseigentümer, Änderung der Kostenverteilung **16** 46 ff., 70 ff.

- Ankündigung **16** 46
- Beschlussmängel **16** 81 ff.
- einfache Mehrheit **16** 48
- Gebrauchsmaßstab **16** 76 ff.
- gesonderte Beschlussfassung **16** 47
- Inhalt des Beschlusses **16** 49 ff.
- Öffnungsklauseln **16** 79 f.
- qualifizierte Mehrheit **16** 71 ff.
- Rückwirkung **16** 57, 75
- Zeitpunkt der Beschlussfassung **16** 75
- Zweitbeschlüsse **16** 58

Sachverzeichnis

- zwingendes Recht **16** 86 ff.
- Beschlussergänzung**
 - Wiedereinsetzungsgründe **46** 102B
- Beschlussergebnis**
 - Feststellung und Verkündung **23** 44 ff., 80
- Beschlussergebnisberichtigungsklage**
 - **46** 30
- Beschlussergebnisfeststellungsklage** **46** 26 ff.
 - fehlende Verkündung von Beschlüssen **46** 26 ff.
 - fehlerhafte Verkündung von Beschlüssen **46** 29 f.
 - Rechtskraft **48** 74, 84 ff.
- Beschlussesersetzungsklage** **21** 147 ff.; **vor** **43** ff. 36 ff.
 - Gebührenstreitwert **Anh.** **50** 27B
 - Rechtskraft des Urteils **21** 156
 - Rechtsschutzziel **21** 152
 - Regelungsänderung **21** 157 ff.
 - Regelungsbedarf **21** 153
 - Vorbefassungsgebot **21** 151
 - Wirtschaftsplan **28** 24 f.
 - Zweitbeschluss nach – **21** 155
- Beschlussfähigkeit** **25** 37 ff.
 - Anforderungen an Klagebegründung **46** 96B
 - Zweitversammlung **25** 44 ff.
- Beschlussfassung** **23** 30 ff.
 - Abstimmung **23** 34 ff.
 - Beschlussantrag **23** 32 f.
 - Feststellung des Abstimmungsergebnisses **23** 41 ff.
 - Feststellung und Verkündung des Beschlussergebnisses **23** 44 ff.
 - Probeabstimmung **23** 35
 - Rechtsschutzbedürfnis für Beschlussmän-gelklage **46** 104B
 - schriftliche – **23** 75 ff.
 - Stimmabgabe **23** 39 f.
 - Umlaufverfahren **23** 75 ff.
 - Wiedereinsetzungsgründe **46** 102B
- Beschlussfeststellungsklagen** **46** 31 f.
- Beschlussgegenstand**
 - Bezeichnung bei Einberufung **23** 67 ff.
- Beschlusskompetenz** **23** 19 ff.
 - Abgrenzung Beschluss – Vereinbarung **23** 20 ff., 24
 - fehlende – **23** 89 ff.
 - gesetzliche – **23** 23 f.
 - Öffnungsklauseln **23** 25 ff.
 - aufgrund Vereinbarung **23** 25 ff.
- Beschlussmängel** **23** 83 ff.
 - Anfechtbarkeit eines Beschlusses **23** 115 ff.

- Nichtbeschlüsse **23** 86 f.
- Nichtigkeit eines Beschlusses **23** 88 ff.
- Scheinbeschlüsse **23** 86 f.
- Beschlussmängelklage** vor **43 ff.** 35; **43** 32 f.; **46** 1 ff.
 - Abmahnung des Wohnungseigentümers **18** 20
 - Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage **46** 10 ff.
 - Anforderungen an Begründung **46** 93 ff.
 - Anforderungen an ordnungsgemäße Klageerhebung **46** 78 ff.
 - Aus-der-Reihe-Tanzen einzelner Wohnungseigentümer **46** 175
 - Ausschlussfristen **46** 70 ff.
 - Befugnisse des einzelnen Wohnungseigentümers **46** 175
 - Befugnisse des Verwalters als Vertreter der Beklagten **46** 168 ff.
 - Begründetheitsfragen **46** 105 ff.
 - Beibringungsgrundsatz vor **43 ff.** 55 f.
 - Beklagtenseite **46** 62 ff.
 - Berechnung der Klagefrist **46** 83 f.
 - Bezeichnung der Wohnungseigentümer **44** 14 f.
 - Darlegungs- und Beweislast vor **43 ff.** 55 f.
 - einheitliche – **46** 10 ff.
 - einstweiliger Rechtsschutz vor **43 ff.** 86; **46** 144 ff.
 - Entscheidungen über gemeinsame Prozessführung **46** 176 f.
 - entscheidungserheblicher Zeitpunkt vor **43 ff.** 67
 - Folgenbeseitigung **46** 135 ff.
 - Gebührenstreichwert **Anh.** **50** 1 ff., 27B
 - Gesamt- und Teilanfechtung **46** 20 ff.
 - Hinweispflicht gemäß Abs. 2 **46** 121 ff.
 - Klageanträge **46** 13 ff.
 - Klagebegründungsfrist **46** 88 ff.
 - Klageerhebungsfrist **46** 76 ff.
 - Klägerseite **46** 41 ff.
 - Kosten **46** 131 ff.
 - Kostenerstattung bzgl. Rechtsanwaltskosten **50** 19 ff.
 - Kostengrundentscheidung und Kostenfestsetzung vor **43 ff.** 78 ff.
 - Kostentragung für Verfahrenskosten **46** 178 ff.
 - Kostenverteilung **16** 62R.
 - Kriegskasse **46** 178
 - Leitlinien **46** 12
 - materielle Ausschlussfristen **46** 70 ff.
 - Nachschieben von Anfechtungsgründen **46** 90 ff.
 - nahestehende Rechtsschutzformen **46** 26 ff.
- bei Nicht-/Scheinbeschlüssen **46** 5 ff.
- bei nichtigen Beschlüssen **46** 5 ff.
- notwendige Streitgenossen **46** 37, 114 ff.
- Parteien **46** 36 ff.
- Prozesshandlungen **46** 117 ff.
- prozessuale Handlungsbefugnisse des Verwalters bzw. des beauftragten Anwalts **46** 172 ff.
- Prozessverbindung **47** 1 ff.
- Prozessvergleich **46** 119
- Rechtskraft **48** 67 ff., 78, 84 ff.
- Rechtsmissbrauch **46** 45
- Rechtsmittel **46** 138 ff.
- Rechtsschutzbedürfnis **46** 44 f., 103 ff.
- Sachentscheidungsvoraussetzungen **46** 103 ff.
- sofortiges Anerkenntnis vor **43 ff.** 79
- Streitgegenstand **46** 5 ff.
- Teilbarkeit und Teilaufhebung **46** 20 ff.
- Teilarteile **46** 113
- Unterbrechung des Prozesses **46** 120
- Urteil und Folgen **46** 127 ff.
- Veranlassung gerichtlicher Tätigkeit durch Verwalter **49** 27 ff.
- Verfahrensfragen **46** 113 ff.
- Verfahrensunterbrechungen vor **43 ff.** 71 ff.
- vorläufige Vollstreckbarkeit **46** 134
- Vorratsanfechtung **46** 17 f.
- Wiedereinsetzung in den vorigen Stand **46** 97 ff.
- Zustellung demnächst nach § 167 ZPO **46** 85 ff.
- Beschlussmängelklage, Ausschlussfristen** **46** 70 ff.
 - Anwendungsbereich **46** 74 f.
 - Charakter als materielle Ausschlussfrist **46** 70 ff.
 - Klagebegründungsfrist **46** 88 ff.
 - Klageerhebungsfrist **46** 76 ff.
- Beschlussmängelklage, Begründetheit** **46** 105 ff.
 - formelle Fehler **46** 109
 - Grundlagen **46** 105 ff.
 - materielle Fehler **46** 109
 - Teilaufhebung von Beschlüssen **46** 111
 - Umdeutung **46** 112
- Beschlussmängelklage, Beklagte** **46** 62 ff.
 - Prozessstandschaft **46** 67
 - Untergemeinschaften **46** 63
- Beschlussmängelklage, einstweiliger Rechtsschutz** **46** 144 ff.
 - Entscheidung und Tenorierung **46** 161 ff.
 - Parteien **46** 146 ff.
 - Rechtsmittel **46** 166 f.
 - Verfahrensfragen **46** 150 ff.

- Verfügungsanspruch und -grund 46 154 ff.
- Voraussetzungen 46 154 ff.

Beschlussmängelklage, Klageanträge 46 13 ff.

- Auslegung 46 13 ff.
- Bestimmtheit 46 16 ff.
- Gesamt- und Teilanfechtung 46 20 ff.
- Teilbarkeit und Teilaufhebung 46 20 ff.
- Vorratsanfechtung 46 17 ff.

Beschlussmängelklage, Klagebegründungsfrist 46 88 ff.

- Anforderungen an Begründung 46 93 ff.
- Nachschieben von Anfechtungsgründen 46 90 ff.
- Rechtsnatur und Grundlagen 46 88 ff.
- Wiedereinsetzung in den vorigen Stand 46 97 ff.

Beschlussmängelklage, Klageerhebungsfrist 46 76 ff.

- Anforderungen an ordnungsgemäße Klageerhebung 46 78 ff.
- Berechnung der Klagefrist 46 83 f.
- Wiedereinsetzung in den vorigen Stand 46 97 ff.
- Zustellung demnächst nach § 167 ZPO 46 85 ff.

Beschlussmängelklage, Kläger 46 41 ff.

- Ersatzzustellungsvertreter 46 58
- materielle Anfechtungsbefugnis 46 41 ff.
- Parteien kraft Amtes 46 55 ff.
- Prozessstandschaft 46 57
- Rechtsmissbrauch 46 45
- sonstige Personen 46 55 ff.
- Verband 46 61
- Verwalter 46 52 ff.
- dem Verwalter gleichgestellte Personen 46 58 ff.
- Verwaltungsbeirat 46 59
- Wohnungseigentümer 46 47 ff.
- den Wohnungseigentümern gleichgestellte Personen 46 55 ff.

Beschlussmängelklage, Parteien 46 36 ff.

- Beklagtenseite 46 62 ff.
- Klägerseite 46 41 ff.
- Nebenintervention 46 68 f.
- notwendige Streitgenossen 46 37

Beschlussmängelklage, Prozessverbindung 47 1 ff.

- einheitliche Entscheidung 47 22 ff.
- Folgen unterlassener Verbindung 47 29 ff.
- inkongruente Anfechtung 47 11
- Klagen auf Erklärung oder Feststellung der Ungültigkeit 47 5 ff.
- Kosten 47 35 ff.

- notwendige Streitgenossen 47 21
- Rechtsfolgen 47 20 ff.
- Teilanfechtung 47 10
- Verfahrensfragen 47 13 ff.
- Voraussetzungen 47 5 ff.
- nach ZPO 47 32 ff.

Beschlussmängelklage, Rechtskraft 48 67 ff., 78, 84 ff.

- analoge Anwendung 48 74
- einheitlicher Streitgegenstandsbegriff 48 67 ff.
- übergangener Wohnungseigentümer 48 87 f.
- Voraussetzungen 48 71 ff.

Beschlussmängelklage, Rechtsschutzbefürfnis 46 44 f., 103 ff.

Beschlussmängelklage, Urteil und Folgen 46 127 ff.

- Folgenbeseitigung 46 135 ff.
- inter-omnes-Wirkung und Rückwirkungsfiktion 46 129 f.
- Kosten 46 131 ff.
- Rubrum und Tenor 46 127 f.
- vorläufige Vollstreckbarkeit 46 134

Beschlussmängelklage, Verfahrensfragen 46 113 ff.

- Hinweispflicht gemäß Abs. 2 46 121 ff.
- notwendige Streitgenossen 46 114 ff.
- Prozesshandlungen 46 117 ff.
- Unterbrechung des Prozesses 46 120

Beschlussmängelklage, Wiedereinsetzung 46 97 ff.

- Einzelfälle (ABC) 46 101 ff.
- Grundlagen 46 97 ff.
- Verfahren 46 97 ff.
- Wiedereinsetzungsgründe 46 101 ff.

Beschlussmängellehre 46 5 ff.

Beschluss-Sammlung 24 1 ff., 98 ff.

- Anmerkungen 24 106 f.
- Einsichtsrecht 24 110 f.
- Form und Aufbau 24 103 f.
- Führung 24 112 f.
- Inhalt 24 99 ff.
- laufende Fortschreibung 24 105 ff.
- Löschung einer Eintragung 24 107 f.
- Pflichtverstöße 24 114
- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 3 43 30B
- wichtiger Grund für Verwalterabberufung 26 104B

Beschluss-Suspension vor 43 ff. 86; 46 144 ff.

Beschlussvorbereitung 27 31 ff.

Beschränkungen

- der Teilung 2 4 f.
- des Sondereigentums 13 4 ff.

Beschwer Anh. 50 4

- Einzelfälle (ABC) **Anh.** 50 28 ff.

Beseitigungsansprüche bei baulichen Veränderungen 22 115 ff.

- Anspruchsgegner 22 123 f.
- Anspruchsinhaber 22 118 ff.
- Klage 22 129
- Vergemeinschaftung durch Beschluss 22 118 ff., 128
- Verjährung und Verwirkung 22 125 ff.

Besitz

- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 43 16B

Besondere Dringlichkeit 24 47

Besondere Nutzung des Gemeinschaftseigentums 21 142 f.

Besonderer Verwaltungsaufwand 21 144 ff.

Besonnung

- Beeinträchtigung 22 54

Bestandteilszuschreibung

- mit Beteiligung von Wohnungseigentum 1 33 ff.; 6 3
- Grundstück zu Wohnungseigentum 1 34
- von Grundstücken 1 32

Bestellung der Verwaltungsbeiratsmitglieder 29 10 ff.

Bestellung des Verwalters 26 1 ff., 19 ff.

Bestimmtheit von Beschlussvorschlägen

- Haftung des Verwalters 27 140 E

Betreten

- Gebrauchsregelung durch Beschluss 15 42B

Betreibungsrecht 14 35 ff.

- Ankündigungsfrist 14 46
- Anspruchsgegner 14 37
- Anspruchsinhaber 14 36
- Anspruchsinhalt 14 44 ff.
- zu duldende Maßnahme 14 44 ff.
- Entschädigungsanspruch 14 49 ff.
- Prozessuales 14 48
- schuldhafte Zutrittsverweigerung 14 38
- Zweck der Betretung 14 39 ff.

Betreuer

- Einladung zur Eigentümerversammlung 24 27
- Stimmrecht 25 14B

Betreuungsanregung

- wichtiger Grund für Verwalterabberufung 26 104 B

Betriebskosten des Gemeinschaftseigentums 16 32, 34 ff.

- abweichende Verteilung durch Beschluss 16 34 ff.
- Änderung der Verteilung durch Beschluss 16 46 ff.
- Anspruch auf Änderung des Verteilungsschlüssels 16 59 ff.

- Begriff 16 37 ff.

- Einzelfälle 16 62 ff.

- Erfassung des Verbrauchs oder der Verursachung 16 45, 54 ff.

- Heiz- und Warmwasserkosten 16 40 ff.

Betriebskosten des Gemeinschaftseigentums, Änderung der Verteilung durch Beschluss 16 46 ff.

- Ankündigung 16 46

- einfache Mehrheit 16 48

- gesonderte Beschlussfassung 16 47

- Inhalt des Beschlusses 16 49 ff.

- Rückwirkung 16 57

- Zweitbeschlüsse 16 58

- zwingendes Recht 16 86

Betriebskosten des Sonderreigentums

16 34 ff.

- abweichende Verteilung durch Beschluss 16 34 ff.

- Änderung der Verteilung durch Beschluss 16 46 ff.

- Anspruch auf Änderung des Verteilungsschlüssels 16 59 ff.

- Begriff 16 37 ff.

- Einzelfälle 16 62 ff.

- Erfassung des Verbrauchs oder der Verursachung 16 45, 54 ff.

- Heiz- und Warmwasserkosten 16 40 ff.

Betriebskostenabrechnung, mietrechtliche

- eigene Abrechnung durch Wohnungseigentümer 28 153 f.

- Umlage von Betriebskosten 28 149

- Verhältnis zur Jahresabrechnung 28 149 ff.

- zusätzliche Anforderungen an Jahresabrechnung 28 150 ff.

Betriebskostenverordnung (BetrKV)

Anh. II 3

Beweismittel vor 43 ff. 57 ff.

- Zeugen- und Parteivernehmung vor 43 ff. 58 f.

Bewirken von Zahlungen 27 50 ff.

Bezeichnung der Wohnungseigentümer

- bei Beiladung 44 46 ff.

- in Klageschrift 44 1 ff.

- Nachholung der namentlichen Bezeichnung 44 22 ff.

- im Prozess 44 19 ff.

Bezugnahme auf Unterlagen

- Haftung des Verwalters 27 140 E

BGB-Gesellschaft siehe *Gesellschaft bürgerlichen Rechts*

Bindung von Erwerbern

- an Beschlüsse 10 89 f.

- an gerichtliche Entscheidungen **10** 91
- an Vereinbarungen **10** 75 ff.

Blankettanfechtung **49** 28

- Gebührenstreitwert **Anh. 50** 27B
- Kostenfestsetzung **50** 28

Blockheizkraftwerk

- Sondereigentumsfähigkeit **5** 12B

Bodenbelag

- bauliche Veränderung **22** 89B

Brandschutz

- Eingriff in – **22** 52

Breitbandnetz

- Kostenverteilung **16** 62M

Bruchteileigentum an einem Grundstück

- Begründung von Wohnungseigentum **3** 3 ff.

Bruchteilsgemeinschaft

- Beiladung **48** 24
- Klagebefugnis **46** 49
- Stimmrecht **25** 11
- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 **43** 17B

Büro

- Zulässigkeit eines abweichenden Gebrauchs **15** 35B

Café

- Zulässigkeit eines abweichenden Gebrauchs **15** 35C

Carport

- bauliche Veränderung **22** 89C
- Sondereigentumsfähigkeit **5** 12C

Charakter der Anlage

- Zulässigkeit eines abweichenden Gebrauchs **15** 35C

Dach

- Sondereigentumsfähigkeit **5** 12D

Dachboden

- Gebrauchsregelung durch Beschluss **15** 42D

Dachbodenausbau

- bauliche Veränderung **22** 89D

Dachgeschoss

- Ausbaurecht **22** 57, 75

Dachterrasse

- bauliche Veränderung **22** 89D
- Sondereigentumsfähigkeit **5** 12D

Darlegungs- und Beweislast

- Beschlussmängelklage vor **43 ff.** 55 f.
- WEG-Verfahren vor **43 ff.** 54

Dauerverträge

- Gebührenstreitwert **Anh. 50** 27D

Dauerwohnsrecht (ohne Kommentierung)

- Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten **34**
- Begriffsbestimmungen **31**

- Belastung eines Erbbaurechts **42**
- Eintritt in das Rechtsverhältnis **38**
- Haftung des Entgelts **40**
- Heimfallanspruch **36**
- Inhalte **33**
- langfristige Dauerwohnsrechte **41**
- Veräußerungsbeschränkung **35**
- Vermietung **37**
- Voraussetzungen der Eintragung **32**
- Zwangsvorsteigerung **39**

Decken

- Sondereigentumsfähigkeit **5** 12D

Deckendurchbruch

- bauliche Veränderung **22** 89D

Deklaratorischer Beschluss **23** 57f.

Delikte

- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 **43** 16D

Deliktische Haftung des Verwalters **27** 141

Dereliktion

- Verbot der – **11** 20 f.

Dienstbarkeiten

- Fortbestehen bei Aufhebung von Wohnungseigentum **9** 9

Dingliche Einigung **4** 4 ff.

- Bedingung **4** 6

Form **4** 5

- Zeitbestimmung **4** 6

Dispositionsgrundsatz vor **43 ff.** 52

Doppelparker

- Abgeschlossenheit **3** 27

Sondereigentumsfähigkeit **5** 12D

Doppelstockgaragen

- Abgeschlossenheit **3** 27

Dringende Fälle der Instandsetzung **27** 40 ff., 92

Dringlichkeit

- besondere – **24** 47

Duldung

- Gebührenstreitwert **Anh. 50** 27D

Duldung von Versorgungsanschlüssen **21** 129 ff.

Duldungsansprüche

- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 **43** 16D

Duldungspflicht **14** 34

Duplexgarage

- Abgeschlossenheit **3** 27

Sondereigentumsfähigkeit **5** 12D

Durchführung von Beschlüssen durch Verwalter **27** 14 ff.

Durchführungsbeschluss zu baulichen Veränderungen **22** 55, 67 ff.

- Bestandskraft **22** 73

- erforderliche Mehrheit **22** 71 f.

- Inhalt **22** 69

- Kosten **22** 70

Durchsetzung der Hausordnung 27 20 ff.

Effektiver Rechtsschutz vor 43 ff. 52 Ehrenschutzdelikte

- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 43 16D
- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 3 43 30E, 31E

Eigenart der Wohnanlage 22 102

Eigentümererklärungen

- Abgabe von – durch Verwalter 27 62, 96

Eigentümerliste 44 31 ff.

- Bezeichnung der Wohnungseigentümer im Prozess 44 24
- Dauerverpflichtung des Verwalters zur Führung 44 31 ff.
- Durchsetzung des Anspruchs durch Wohnungseigentümer 44 34
- einstweilige Verfügung vor 43 ff. 90E
- Folgen einer fehlerhaften – oder sonstigen Benennung 44 39 ff.
- Gebührenstwert **Anh. 50** 27A
- Vorlageanordnung durch Gericht 44 35 ff.
- Zustellung demnächst 46 87S

Eigentümerversammlung siehe Wohnungseigentümerversammlung

Eigentümerwechsel

- nach Beiladung 48 53 ff.
- Hausgeldschuldner 28 193 ff.
- Klagebefugnis 46 51
- Prozessbeteiliger in WEG-Sachen vor 43 ff. 10, 12 ff.

Eigentumsbeeinträchtigung

- durch unzulässigen Gebrauch 10 120; 14 17; 15 45 ff.

Einberufung der Eigentümerversammlung 24 1 ff., 30 ff.

- durch andere 24 13 ff.
- durch Beiratsvorsitzenden oder dessen Vertreter 24 14 ff.
- besondere Dringlichkeit 24 47
- Form und Frist 24 39 ff.
- Gebührenstwert **Anh. 50** 27E
- Haftung des Verwalters 27 140E
- Inhalt der Einberufung 24 31 f.
- Klagemöglichkeiten 24 19
- Ladungsfehler 24 44 ff.
- durch Nichtberechtigte 24 20 f.
- ordentliche Eigentümerversammlung 24 6 f.
- Ort und Zeit der Versammlung 24 33 ff.
- Vereinbarungen über die Einberufung 24 8
- Verlangen eines Viertels der Eigentümer 24 9 ff.

- Verlangen einzelner Eigentümer 24 12
- durch Verwalter 24 3 ff.
- durch Verwaltungsbeirat 29 45
- wichtiger Grund für Verwalterabberufung bei Unterlassen 26 104E
- durch Wohnungseigentümer 24 18 f.

Einfahrt

- Zulässigkeit eines abweichenden Gebrauchs 15 35W

Einheitlichkeit der Verwaltung 26 3 ff.

Einheitstheorie 26 22 ff.

Einigung, dingliche 4 4 ff.

- Bedingung 4 6
- Form 4 5
- Zeitbestimmung 4 6

Ein-Mann-Beschluss 23 63 f.

Ein-Mann-Versammlung 23 8

Einnahmen der Gemeinschaft 28 34 f., 90 ff.

Einräumung von Sondereigentum 3 1 ff.

- Einigung 4 4 ff.
- Formvorschriften 4 1 ff.
- Zustimmung Berechtigter 4 7

Einrichtungen

- zwingendes Gemeinschaftseigentum 5 11

Einsichtnahme

- einstweilige Verfügung vor 43 ff. 90E
- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 3 43 30A

Einsichtsrecht

- Beiratsunterlagen 29 27
- Beschluss-Sammlung 24 110 f.
- Versammlungsprotokoll 24 93 f.

Einstimmiger Beschluss 23 51

Einstweilige Verfügung siehe auch Einstweiliger Rechtsschutz

- Gebührenstwert **Anh. 50** 27E
- Verwalterbestellung 26 50 ff.
- WEG-Verfahren vor 43 ff. 83 ff.

Einstweiliger Rechtsschutz vor 43 ff. 83 ff.

- Beiladung der übrigen Wohnungseigentümer 48 8
- Beschlussmängelklage vor 43 ff. 86; 46 144 ff.
- Bezeichnung der Wohnungseigentümer 44 11
- Einzelfälle (ABC) vor 43 ff. 87 ff.
- Entscheidung und Tenorierung 46 161 ff.
- Parteien 46 146 ff.
- Rechtsmittel 46 166 f.
- Verfahrensfragen 46 150 ff.
- Verfahrensverbindung 47 7
- Verfügungsanspruch und -grund vor 43 ff. 87 ff.; 46 154 ff.

- Voraussetzungen 46 154 ff.
- Eintragungsbewilligung** 7 7 ff.
- Anlagen zur - 7 8 ff.
- Eintragungsbewilligung, Anlagen** 7 8 ff.
- Abgeschlossenheitsbescheinigung 7 12 ff.
- Aufteilungsplan 7 9 ff.
- Einwendungen des Hausgeldschuldners** 28 208 ff.
- Einwirkung auf berechtigte Nutzer** 14 24 ff.
- Ansprüche gegen den störenden Nutzer 14 33
- Ansprüche gegen den (vermietenden) Wohnungseigentümer 14 29 ff.
- Mietverhältnis 14 27 f.
- Verhältnis Eigentümer/berechtigter Nutzer 14 27 f.
- Einzahlung eines Gerichtskostenvorschusses**
- Zustellung demnächst 46 87E
- Einzelabrechnung** 28 96 ff.
- Abrechnung nach Einheiten 28 99 f.
- Abrechnungsspitze 28 110 f.
- Änderung des Verteilungsschlüssels 28 113
- Beitragstrückstände aus Vorjahren 28 115
- Beschlussfassung 28 157 f.
- Fehlen eines Wirtschaftsplans 28 112
- Forderungen gegen Eigentümer 28 114
- Funktion 28 96 ff.
- Hausgeld 28 107 ff.
- Heiz- und Warmwasserkosten 28 128 ff.
- Kostenverteilung nach Verbrauch 28 103
- Prüfung und Stellungnahme durch Verwaltungsbeirat 29 48 ff.
- Verhältnis zur Gesamtabrechnung 28 101 ff.
- Verteilung von Einnahmen 28 106 ff.
- Zahlungen für andere Wirtschaftsjahre 28 105
- Einzelbelastung eines Wohnungseigentümers**
- Kostenverteilung 16 62E
- Einzelwirtschaftspläne** 28 2, 30, 38 ff.; 29 48 ff.
- Einziehung von Beiträgen** 27 45 ff.; 93 ff.
- Einzuladende Personen**
- Erbengemeinschaft 24 28
- Erwerber 24 23
- Insolvenzverwalter 24 29
- Sonderfälle 24 27 ff.
- Stimmrechtsausschluss, -beschränkungen 24 25 f.
- Testamentsvollstrecker 24 28
- Vertreter 24 27 ff.
- werdender Eigentümer 24 24
- Wohnungseigentümer 24 22 ff.
- Zwangsvorwärter 24 29
- Energetische Modernisierungen** 22 95 ff.
- Energieversorgungsanschlüsse** 21 129 ff.
- Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen** 27 65 ff., 80 ff., 110
- Entlastung des Beirats** 29 79 f.
- Gebührenstreitwert **Anh.** 50 27E
- Rechtsmittelbeschwer **Anh.** 50 28E
- Entlastung des Verwalters** 28 7, 239 ff.
- Gebührenstreitwert **Anh.** 50 27E
- Rechtsmittelbeschwer **Anh.** 50 28E
- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 3 43 30E
- Entschädigungsanspruch bei Duldung des Betretens/Benutzens** 14 49 ff.
- Erfüllung der Ansprüche 14 55 f.
- zu erzielende Schäden 14 50 ff.
- Kostenverteilung 16 62R
- sonstige Ansprüche wegen Beschädigung des Sondereigentums 14 57 f.
- Umfang des Schadensersatzes 14 54
- Verjährung 14 56
- Entscheidungsgrundlage**
- Haftung des Verwalters 27 140E
- Entschuldigter Überbau**
- Begründung von **Wohnungseigentum** 1 17
- Entwässerung**
- Kostenverteilung 16 62W
- Entziehung des Wohnungseigentums** 18 1 ff.
- Abdingbarkeit 18 53 ff.
- Abmahnung 18 14 ff.
- Abwendungsbefugnis 19 13 ff.
- Anspruchsgegner und -inhaber 18 4 ff.
- Beispiele 18 13
- Durchsetzung des Veräußerungsanspruchs 18 40 ff.
- Entziehungsbeschluss 18 33 ff.
- Entziehungsgründe 18 23 ff.
- Entziehungsklage 18 40 ff.
- fortgesetzte Pflichtverletzung trotz Abmahnung 18 23 ff.
- freiändiger Verkauf 19 18 f.
- geborene Ausübungsbefugnis des Verbandes 18 8
- Generalklausel 18 9 ff.
- Hausgeldverzug 18 27 ff.
- Interessenabwägung 18 10 ff.
- Regelbeispiele 18 23 ff.
- schwere Pflichtverletzung und Unzumutbarkeit 18 9 ff.

- Vergleiche **19** 20
 - Verjährung **18** 39
 - Verschulden **18** 22
 - Verwirkung **18** 39
 - Voraussetzungen für Veräußerungsanspruch **18** 9 ff.
 - Wirkung des Urteils **19** 1 ff.
 - Zwangsversteigerung nach ZVG **19** 5 ff.
 - Entziehung des Wohnungseigentums, Generalklausel** **18** 9 ff.
 - Abmahnung **18** 14 ff.
 - Beispiele **18** 13
 - schwere Pflichtverletzung und Unzumutbarkeit **18** 9 ff.
 - Verschulden **18** 22
 - Entziehungsbeschluss** **18** 33 ff.
 - Anforderungen **18** 33 ff.
 - Inhalt **18** 36
 - Ladung zur Eigentümersversammlung **18** 35
 - qualifizierte Mehrheit **18** 34
 - Rechtsschutz **18** 37 ff.
 - Sachentscheidungsvoraussetzung für Entziehungsklage **18** 33
 - Entziehungsgründe** **18** 23 ff.
 - fortgesetzte Pflichtverletzung trotz Abmahnung **18** 23 ff.
 - Hausgeldverzug **18** 27 ff.
 - Regelbeispiele **18** 23 ff.
 - Entziehungsklage** **18** 40 ff.
 - Abwendungsbefugnis **19** 13 ff.
 - Begründetheit **18** 45 ff.
 - Darlegungs- und Beweislast **18** 51
 - freiähniger Verkauf **19** 18 ff.
 - Gebührentreitwert **Anh.** **50** 27 E
 - Kostenentscheidung **18** 49
 - Kostenverteilung **16** 62 R
 - Rechtsschutz **18** 48 ff.
 - Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 **43** 16 E
 - Tenorierung **18** 49
 - Vollstreckung **18** 50
 - Wirkung des Urteils **19** 1 ff.
 - Zulässigkeit **18** 40 ff.
 - Zwangsversteigerung nach ZVG **19** 5 ff.
 - Erbe**
 - Hausgeldschuldner **28** 199 f.
 - Klagebefugnis **46** 49
 - Erbengemeinschaft**
 - Begründung von Wohnungseigentum **3** 3
 - Einladung zur Eigentümersversammlung **24** 28
 - Hausgeldschuldner **28** 189, 200
 - Stimmrecht **25** 11
 - Teilungserklärung **8** 2
 - Erfassung des Verbrauchs oder der Verursachung** **16** 45, 54 ff.
- Erforderliche Gebäudeteile**
 - zwingendes Gemeinschaftseigentum **5** 9 f.
 - Erhaltungsgebiet**
 - Genehmigungserfordernisse **2** 4
 - Erhaltungsmaßnahmen** *siehe auch Instandhaltung und Instandsetzung*
 - Betretungsrecht **14** 39 ff.
 - Maßnahmen **21** 80 ff.; **22** 10
 - Verwaltung **16** 31
 - Erledigte Beschlüsse**
 - Rechtsschutzbedürfnis für Beschlussmängelklage **46** 104 E
 - Ermächtigung des Verwalters für sonstige Rechtsgeschäfte** **27** 99 ff.
 - Eröffnung der Eigentümersversammlung** **24** 70
 - Ersatzansprüche bei Schäden am Sonder Eigentum** **21** 32 ff.
 - fehlende Mitwirkung an der Beschlussfassung **21** 44 ff.
 - Haftung des Verwalters **21** 50 ff.
 - Schäden durch beauftragte Dritte **21** 55 f.
 - verschuldensunabhängige Haftung **21** 39 ff.
 - Ersatzzustellungsvertreter** **44** 2; **45** 1 ff., 36 ff.
 - Anwendungsbereich **45** 8 ff.
 - Aufwendungsersatz **45** 53
 - Beiladung **48** 25
 - Benennung **44** 20 f.
 - Bestellung **45** 39 ff.
 - Bestellung von Amts wegen **45** 48 ff.
 - Ermessen **45** 28 ff.
 - fehlender – **44** 18
 - gerichtliche Bestellung **45** 48 ff.
 - gerichtliches Verfahren **45** 28 ff.
 - gewillkürter – **45** 36 ff.
 - Informationspflicht **45** 43 f.
 - Interessenkollisionen **45** 46
 - Klagebefugnis **46** 58
 - Person **45** 38
 - Rechtsfolgen der Bestellung **45** 43 ff., 52 ff.
 - Rechtsmittel gegen gerichtlichen Bestellungsbeschluss **45** 55
 - schuldrechtliches Vertragsverhältnis **45** 41, 52
 - Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 **43** 16 Z
 - Verfahren der gerichtlichen Bestellung **45** 50 f.
 - Verletzung der Bestellungspflicht **45** 47
 - Zustellung demnächst **46** 87 Z
 - Erscheinungsbild**
 - Auswirkung auf das – **22** 17, 37 f., 45 f.

Erschließungsbeiträge

- Kostenverteilung 16 62L

Erschwerung der Erhaltung 22 49**Eersetzungsklage**

- Anspruch auf Anpassung von Vereinbarungen 10 73f.

Erstbeschluss

- Rechtsschutzbedürfnis für Beschlussmängelklage 46 104E

Erstellung der Jahresabrechnung 28

72 ff.

- Gebührenstwert **Anh. 50** 27E

Ersterwerber 10 28**Ersterherstellung**

- niemals erfolgte ordnungsgemäße – 11 9

Erstveräußerung

- ohne Zustimmung 61 1ff.

Erwerb von Grundstücken 1 29 ff.

- durch Wohnungseigentümergemeinschaft 10 106 ff.

Erwerber

- Bindung an Beschlüsse 10 89f.
- Bindung an gerichtliche Entscheidungen 10 91
- Bindung an Vereinbarungen 10 75 ff.
- guter Glaube an Richtigkeit des Grundbuchs 10 76

Estrich

- Sondereigentumsfähigkeit 5 12E

Fahrräder

- Gebrauchsregelung durch Beschluss 15 42F

Faktische Sondernutzungsrechte 13

52f.

Fälligkeit der Beitragsforderungen

- Beschlüsse der Wohnungseigentümer 21 135 ff.

Fälligkeit von Zahlungsverpflichtungen 28 3, 67f., 185**Fälligkeitstheorie**

- Hausgeld 28 193

Falschbezeichnung

- bei Grundbucheintragung 1 7

Fassade

- bauliche Veränderung 22 89F
- ordnungsgemäßer Gebrauch 14 18F
- Sondereigentumsfähigkeit 5 12F

Fehler bei der Begründung 3 15 ff.**Fehler bei Eigentümersversammlung**

- Haftung des Verwalters 27 140E

Feiertage

- Zustellung demnächst 46 87F

Fenster

- bauliche Veränderung 22 89F
- Sondereigentumsfähigkeit 5 12F

Fenstergitter

- Sondereigentumsfähigkeit 5 12F

Ferienwohnung

- Zulässigkeit eines abweichenden Gebrauchs 15 35F

Fernsprechteilnehmereinrichtungen 21

129 ff.

Feststellung

- des Abstimmungsergebnisses 23 41 ff.
- des Beschlussergebnisses 23 44 ff., 80
- der Beschlussfähigkeit 24 73
- der ordnungsgemäßen Einberufung 24 72

Feuerversicherung 21 114**Finanzielle Zuverlässigkeit 12 22****Finanzierung**

- Gebührenstwert **Anh. 50** 27E
- Instandhaltung und Instandsetzung 21 99, 111; 27 33

Finanzierungsbeschluss

- Teilanfechtung/Teilaufhebung 46 23F

Floskeln

- Anforderungen an Klagebegründung 46 96F

Folgenbeseitigungsanspruch 46 135 ff.**Forderung**

- Gebührenstwert **Anh. 50** 27E
- Rechtsmittelbeschr. **Anh. 50** 28F

Formvorschriften 4 4 ff.

- Einigung 4 4 ff.
- Einräumung und Aufhebung von Sondereigentum 4 2 f.
- Teilungserklärung 8 5 ff.
- Verpflichtungsverträge 4 8 f.
- Zustimmung Berechtigter 4 7

Fortgesetzte Pflichtverletzung trotz**Abmahnung 18 23 ff.**

- Abmahnung 18 24

- Gröblichkeit 18 25

- wiederholte Verletzung 18 24

Freiberufliche Tätigkeit

- Zulässigkeit eines abweichenden Gebrauchs 15 35F

Fremdnutzer

- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 43 17F

Fristwahrung durch Verwalter 27 69 ff., 83 ff.**Fußbodenbelag**

- Sondereigentumsfähigkeit 5 12F

Garage

- bauliche Veränderung 22 89G
- Zulässigkeit eines abweichenden Gebrauchs 15 35G

Garagenstellplätze

- Abgeschlossenheit 3 25 ff.

Garten

- bauliche Veränderung **22** 89G

Gartenfläche

- Gebrauchsregelung durch Beschluss **15** 42G
- Sondernutzungsrechte **13** 76G
- Zulässigkeit eines abweichenden Gebrauchs **15** 35G

Gartenpflege

- Kostenverteilung **16** 62G

Gärtnerische Gestaltung **22** 19

Gaststätte

- Zulässigkeit eines abweichenden Gebrauchs **15** 35G

GbR siehe *Gesellschaft bürgerlichen Rechts*

Gebäudereinigung

- Kostenverteilung **16** 62G

Gebäudeteile

- erforderliche – **5** 8 ff.
- Gegenstand des Sondereigentums **5** 4
- konstruktive – **5** 9
- Verkehrssicherungspflichten **27** 148G

Gebäudeversicherung **21** 116

- Geborene Ausübungsbefugnis** **10** 110 ff.
- Entziehung des Wohnungseigentums **18** 8

Gebot der Rücksichtnahme **14** 4 ff.

Gebrauch

- Abgrenzung zu baulicher Veränderungen **22** 16 ff.
- Anspruch auf interessengerechte Gebrauchsregelung **15** 62 f.
- Arten des Gebrauchs **15** 16 ff.
- Gebrauchsbeginn **15** 3 ff.
- Gebrauchsregelung **15** 1 ff.
- Gebrauchsregelung durch Beschluss **15** 36 ff.
- Gebrauchsregelung durch Vereinbarung **15** 7 ff.
- Gebührenstwert **Anh. 50** 27G
- gesetzliche Grenzen des zulässigen Gebrauchs **14** 10 ff.
- ordnungsgemäßer – **14** 11 ff.; **15** 40 f.
- Rechtsmittelbeschwer **Anh. 50** 28G
- Rücksichtnahmegebot **14** 4 ff.
- Unterlassungsanspruch bei unzulässigem Gebrauch **15** 45 ff.
- Zulässigkeit einer abweichenden Art des Gebrauchs **15** 30 ff.

Gebrauchskosten

- Kostenverteilung **16** 62G

Gebrauchsregelung **15** 1 ff.

- Abgrenzung zu Sondernutzungsrecht **13** 32, 34
- Anspruch auf interessengerechte Gebrauchsregelung **15** 62 f.

- durch Beschluss **15** 36 ff.

- einstweilige Verfügung **vor** **43 ff.** 90G

- Gebrauchsbeginn **15** 3 ff.

- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. **1** **43** 16G
- Unterlassungsanspruch bei unzulässigem Gebrauch **15** 45 ff.

- durch Vereinbarung **15** 7 ff.

- vollständiger Entzug des

- (Mit-)Gebrauchs **15** 6

Gebrauchsregelung durch Beschluss **15** 36 ff.

- Anfechtbarkeit **15** 43 f.

- Nichtigkeit **15** 43

- ordnungsgemäßer Gebrauch **15** 40 f.

- Regelungsbeispiele (ABC) **15** 42 ff.

Gebrauchsregelung durch Vereinbarung **15** 7 ff.

- Arten **15** 16 ff.

- Auslegung **15** 15

- Gebrauchsbeschränkungen **15** 23 ff.

- Grundbucheintragung **15** 9

- inhaltliche Grenzen **15** 11 ff.

- Zulässigkeit einer abweichenden Art des Gebrauchs **15** 30 ff.

- Zustandekommen **15** 9 f.

- Zweckbestimmung im engeren Sinn **15** 21 f.

- Zweckbestimmung im weiteren Sinn **15** 16 ff.

Gebrauchswert der Mietsache

- Erhöhung **22** 99

Gebührenstwert (§ 49a GKG)

Anh. 50 1 ff.

- Anwendungsbereich **Anh. 50** 5

- Berechnungsbeispiele **Anh. 50** 24 f.

- Berechnungsschritte im Einzelnen **Anh. 50** 6 ff.

- drei gesetzliche Schrankenregelungen **Anh. 50** 15 ff.

- Einzelklagen **Anh. 50** 21 ff.

- Ermittlung eines normativen Streitwerts **Anh. 50** 6 ff.

- Gebührenstwert-ABC **Anh. 50** 27 ff.

- keine bezifferten Klagen **Anh. 50** 5

- Mindeststwert: Klägerinteresse **Anh. 50** 15

- Rechtsmittel **Anh. 50** 26

- Rechtsmittelbeschwer-ABC **Anh. 50** 28 ff.

- kein Überschreiten der beiden Höchst-

- stwerte **Anh. 50** 16 ff.

Geburtsfehler

- Anpassungsanspruch **10** 69

Gegensprechanlage

- bauliche Veränderung **22** 89G

Gegenstand des Sondereigentums **5** 1 ff.

- Einzelfälle (ABC) **5** 12 ff.

- Gebäudebestandteile 5 4
 - nachträgliche Anbauten 5 3
 - Räume 5 3
 - Sondereigentumsfähigkeit 5 5 ff.
 - zwingendes Gemeinschaftseigentum 5 8 ff.
 - Gekorene Ausübungsbefugnis** 10 110 ff.
 - Geldanlage**
 - Haftung des Verwalters 27 140 V
 - Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** *siehe* Wohnungseigentümergemeinschaft
 - Gemeinschaftsantennenanlage**
 - Kostenverteilung 16 62 M
 - Gemeinschaftsbezogene Pflichten der Wohnungseigentümer** 10 115 f.
 - Gemeinschaftsbezogene Rechte der Wohnungseigentümer** 10 113 f.
 - Gemeinschaftseigentum** 5 3
 - Anspruch auf ordnungsgemäße Herstellung 10 120
 - Begriff 1 13 f.
 - besondere Nutzung 21 142 f.
 - gesetzliche Grenzen des zulässigen Gebrauchs 14 10 ff.
 - Kostenverteilung 16 3 ff.
 - Mitgebrauch des Mieters 13 17 ff.
 - Mitgebrauch des Wohnungseigentümers 13 25 ff.
 - nachträgliche Anbauten 5 3
 - Nutzungen, Lasten und Kosten 16 1 ff.
 - ordnungsgemäßer Gebrauch 14 11 ff.
 - Sondernutzungsrechte 13 30 ff.
 - Umwandlung in Sondereigentum 3 11 ff.
 - Verteilungsschlüssel 16 3 ff.
 - zwingendes – 5 8 ff.
 - Gemeinschaftseigentum, zwingendes** 5 8 ff.
 - Anlagen und Einrichtungen 5 11
 - Einzelfälle (ABC) 5 12 ff.
 - erforderliche Gebäudeteile 5 9 f.
 - Gemeinschaftsordnung** 10 34, 45
 - Abgrenzung zur Teilungserklärung 8 4
 - Anpassungsanspruch 10 64 ff.
 - Verwalterbestellung 26 37 ff.
 - Genehmigungserfordernisse**
 - der Teilung 2 4 f.
 - Generalvollmacht**
 - für Verwalter 27 102
 - Geräusche**
 - Rücksichtnahmegerieb 14 18 G
 - Gerichtliche Entscheidungen**
 - Bindungswirkung 10 91
 - Gerichtskostengesetz, § 49a GKG**
 - Anh. 50 1 ff.
 - Gerichtskostenvorschuss**
 - Einzahlung 46 87 E
- Gerichtsverfahren**
 - Unterrichtung über anhängige Rechtsstreitigkeiten 27 57 ff.
 - wichtiger Grund für Verwalterabberufung bei fehlender Information 26 104 G
- Geringfügige Fehler**
 - Rechtsschutzbedürfnis für Beschlussmängelklage 46 104 G
- Gerüche**
 - Rücksichtnahmegerieb 14 18 G
- Gesamtabrechnung** 28 90 ff.
 - Abrechnungssumme 28 95
 - Beschlussfassung 28 156
 - Entwicklung der Bankkonten 28 93 f.
 - Heiz- und Warmwasserkosten 28 128 ff.
 - Prüfung und Stellungnahme durch Verwaltungsbeirat 29 48 ff.
 - tatsächliche Einnahmen und Ausgaben 28 90 ff.
 - Verhältnis zur Einzelabrechnung 28 101 ff.
- Gesamthandsgemeinschaft**
 - Hausgeldschuldner 28 189
- Gesamtschuldnerische Haftung**
 - der Wohnungseigentümer 10 131 ff.
- Gesamtwirtschaftsplan** 28 2, 30, 33 ff.; 29 48 ff.
- Geschäftsführung durch Verwalter** 27 4 ff., 11 ff.
 - Abgabe von Eigentümererklärungen 27 62
 - Bewirken von Zahlungen 27 50 ff.
 - dringende Fälle der Instandsetzung 27 40 ff.
 - Durchführung von Beschlüssen 27 14 ff.
 - Durchsetzung der Hausordnung 27 20 ff.
 - Einziehung von Beiträgen 27 45 ff.
 - Instandhaltung und Instandsetzung 27 24 ff.
 - Sicherungsmaßnahmen 27 40 ff.
 - Unabdingbarkeit 27 118 ff.
 - Unterrichtung über anhängige Rechtsstreitigkeiten 27 57 ff.
 - Verwaltung eingenommener Gelder 27 54 ff.
- Geschäftsordnungsbeschluss** 23 59 f., 71; 24 57 ff.; 46 104 G
- Geschäftsordnungsregeln und -maßnahmen** 24 56 ff.
- Geschäftsräume**
 - Zulässigkeit eines abweichenden Gebrauchs 15 35 G
- Geschäftsunfähiger**
 - Einladung zur Eigentümerversammlung 24 27
- Geschossdecken**
 - Sondereigentumsfähigkeit 5 12 G

Gesellschaft bürgerlichen Rechts

- Ausnahme von Zustimmungspflicht **12**
26
- Begründung von Wohnungseigentum **3**
3
- Hausgeldschuldner **28** 189
- Klagebefugnis **46** 50
- Stimmrecht **25** 14P
- Teilungserklärung **8** 2
- als Verwalter **26** 5

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

- Stimmrecht **25** 14J

Gesellschafterwechsel

- Veräußerungsbeschränkung **12** 8

Gesetzesändernde Beschlüsse **23** 90

Gesetzesersetzende Beschlüsse **23** 90

Gesetzeswidrige Beschlüsse **23** 90

Gesetzliche Beschlusskompetenzen **23** 23f.

Gesetzliche Öffnungsklausel

- Verwaltung durch Wohnungseigentümer
21 133ff.

Gesetzliche Prozessstandschaft

vor **43 ff.** 106ff.; **43** 22P

Gestaltungsbeschluss zu baulichen Veränderungen **22** 55, 74ff.

- Anspruch auf Gestaltung **22** 74ff.
- Kostenlast **22** 77ff.

Gewerbeeinheit

- Zulässigkeit eines abweichenden
Gebrauchs **15** 35G

Gewerbeordnung, § 34c Anh. II **5**

Gewillkürte Prozessstandschaft

vor **43 ff.** 102ff.

Glasfasernetz

- bauliche Veränderung **22** 89K

Gleichgestellte Personen

- Verwalter **46** 58ff.
- Wohnungseigentümer **46** 55ff.

Grillen

- Gebrauchsregelung durch Beschluss **15**
42G
- ordnungsgemäßer Gebrauch **14** 18G

Grundbuch

- Eintragung von Vereinbarungen **10** 75ff.
- Falschbezeichnung **1** 7
- Gebrauchsregelungen **15** 9

- Sondernutzungsrechte **13** 35, 40ff., 48
- Veräußerungsbeschränkung **12** 7, 43

Grundbuchamt

- Nachweis der Eigentumsverhältnisse **1**
22
- Prüfungspflicht – **7** 14f.

Grundbuchfähigkeit

- Wohnungseigentümergemeinschaft **10**
106

Grundbuchvorschriften **7** 1ff.

- Abgeschlossenheitsbescheinigung **7** 12f.
- Anlagen zur Eintragungsbewilligung **7**
8ff.
- Aufteilungsplan **7** 9ff.
- Eintragungsbewilligung **7** 7ff.
- Prüfungspflicht des Grundbuchamts **7**
14f.
- Schließung des Grundstückgrundbuchs
7 5f.
- Übertragung von Belastungen **7** 6
- Wohnungs- und Teileigentumsgrund-
buch **7** 2ff.

Grunddienstbarkeit

- Sondernutzungsrecht **13** 36

Grunderwerbsteuer

- Instandhaltungsrückstellung **28** 145

Grundlagenbeschluss

- Rechtsschutzbedürfnis für Beschlussmän-
gelklage **46** 104G

Grundpfandrechte

- Fortbestehen bei Aufhebung von Woh-
nungseigentum **9** 9f.

Grundsteuer

- Kostenverteilung **16** 62L

Grundstück

- Begriff **1** 15f.
- Bestandteilszuschreibung **1** 32
- Erwerb **1** 29ff.
- nachträgliche Änderungen **1** 27ff.
- Schließung des Grundstückgrundbuchs
7 5f.
- Veräußerung einer Teilstücke **1** 27f.
- Vereinigung **1** 32
- Zuschreibung zu Wohnungseigentum **1**
34

Guter Glaube

- des Erwerbers **10** 76

Gütergemeinschaft

- Begründung von Wohnungseigentum **3**
3

- Klagebefugnis **46** 49

Guthaben der Eigentümer **28** 137ff.

Haftung des Verwalters **27** 129ff.

- Amtspflichtverletzung **27** 131ff.
- bestandskräftige Beschlüsse **27** 133
- deliktische – **27** 141
- Einzelfälle (ABC) **27** 140ff., 148ff.
- Entlastung **27** 136
- Erfüllungsgehilfen **27** 134
- Klauseln im Verwaltervertrag **26** 85H
- Prozess **27** 138f.
- Verjährungsfristen **27** 137
- Verkehrsicherungspflichten, Verletzung
27 142ff.
- Vertragspflichtverletzung **27** 131ff.

- Haftung des Verwaltungsbeirats 29**
74 ff.
- Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht 21**
115
- Hausgeld 28** 5, 182 ff.
– Abdingbarkeit 28 8 f.
– Aufrechnung 28 217 f.
– Beitreibung **vor 43 ff.** 95
– Berechnung im Wirtschaftsplan 28 38 ff.
– Beschlussmängel 28 210 f.
– Eigentümerwechsel 28 193 ff.
– Einwendungen des Hausgeldschuldners 28 208 ff.
– Einzelabrechnung 28 107 ff.
– Fälligkeit 28 185
– Klage 28 223 ff.
– nichtige Beschlüsse 28 211
– privilegierte Forderungen **vor 43 ff.** 96 f.
– Schuldner 28 188 ff.
– Veräußerung des Sondereigentums 28 193 ff.
– Verjährung 28 212 ff.
– Versorgungssperre 28 227 ff.
– Verzugszinsen 28 186 f.
– wichtiger Grund für Verwalterabberufung bei Nichteinziehung 26 104W
- Hausgeldbeitreibung vor 43 ff. 95**
- Hausgeldkonto 28** 141; **vor 43 ff.** 90K
- Hausgeldrückstände**
– Haftung des Verwalters 27 140V
- Hausgeldschuldner 28** 188 ff.
– Bucheigentümer 28 188
– Einwendungen 28 208 ff.
– Erbfall 28 199 f.
– Gesamthandsgemeinschaften 28 189
– Grundsatz 28 188 ff.
– Insolvenzverwalter 28 205 ff.
– mehrere Eigentümer einer Wohnung 28 189
– Nießbraucher/Wohnungsberechtigter 28 191
– Veräußerung des Sondereigentums 28 193 ff.
– werdende Wohnungseigentümer 28 192
– Wohnungseigentümergemeinschaft selbst 28 190
– Zwangsverwalter 28 201 ff.
- Hausgeldverzug 18** 27 ff.
– Einheitswert 18 31 f.
– Entbehrlichkeit einer Abmahnung 18 29
– Zeitpunkt 18 30
- Haushaltsnahe Dienstleistungen**
– Kostenverteilung 16 62H

Hausmeister

- Gebührenstreitwert **Anh. 50** 27H
- Klauseln im Verwaltervertrag 26 85H
- Kostenverteilung 16 62H
- wichtiger Grund für Verwalterabberufung 26 104H

Hausordnung 21 59 ff.

- abweichende Beschlüsse 15 37
- Änderung 21 62 ff.
- Auferlegung von Leistungspflichten 21 68
- Beschluss über – 21 62 ff.
- Durchsetzung durch Verwalter 27 20 ff.
- Gestaltungsspielraum der Wohnungseigentümer 21 66 ff.
- Mieter 21 71 ff.
- typische Gegenstände 21 69

Hautierhaltung

- Gebrauchsregelung durch Beschluss 15 42H
- ordnungsgemäßer Gebrauch 14 18T
- Verbot durch Vereinbarung 15 14, 28

Hausverbot

- Gebrauchsregelung durch Beschluss 15 42H

Heizkörper

- Sondereigentumsfähigkeit 5 12H

Heiz- und Warnwasserkosten 28 127 ff.
– Anwendbarkeit der HeizkostenV 28 127
– Darstellung in Jahresabrechnung 28 128 ff.
– Gegenbuchungen 28 130
– Heizkostenabrechnung 28 133 f.
– Kostenverteilung 16 40 ff.

- nachträgliche Änderung der Verteilung durch Beschluss 16 43
- Unterschiedsbeträge 28 132
- Verbrauchserfassung 28 134
- Verordnung **Anh. II** 4

- Verteilung nach Verbrauch anderer Kostenarten 28 135

Heizkostenabrechnung 28 133 f.

HeizkostenV Anh. II 4

Heizungsanlage

- Sondereigentumsfähigkeit 5 12H

Heizungserneuerung

- bauliche Veränderung 22 89H

Heizungsraum

- Gebrauchsregelung durch Beschluss 15 42H

Herausgabe

- Gebührenstreitwert **Anh. 50** 27H

Herausgabeansprüche

- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 3 43 30A

Herstellung des Gemeinschaftseigentums

- erstmalige plangerechte – 21 85 ff.; 22 11

Hilfspersonen

- des Verwalters **26** 15

Hinweispflicht

- besondere – **46** 121 ff.

Hobbyraum **1** 10

- Zulässigkeit eines abweichenden Gebrauchs **15** 35H

Honorarvereinbarung mit Rechtsanwalt **27** 76 ff., 98

Hotelapartment

- Zulässigkeit eines abweichenden Gebrauchs **15** 35F

Hotelzimmer **1** 10

Hundehaltung

- Gebrauchsregelung durch Beschluss **15** 42H

Information durch Verwalter **27** 28 ff.

- Haftung des Verwalters **27** 140M

Informationskosten

- Kostenfestsetzung **50** 28

Informationspflichten

- des Verwalters **45** 32 ff.

Inhalt des Sondereigentums **5** 1 f., 13 ff.; **13** 4 ff.

- negative Komponente **13** 6

- positive Komponente **13** 4 f.

- Veräußerungsbeschränkung **12** 1 ff.

Inhalt des Wirtschaftsplans **28** 29 ff.

Inhaltskontrolle des Verwaltervertrages **26** 81 ff.

- Allgemeine Geschäftsbedingungen **26** 82 ff.

- doppelte – **26** 81 ff.

- einzelne Vertragsinhalte (ABC) **26** 85 ff.

- ordnungsmäßige Verwaltung **26** 81

Inkrafttreten des WEG **64** 1 ff.

Innenhof

- Sondereigentumsfähigkeit **5** 12I

Innenwände

- Sondereigentumsfähigkeit **5** 12I

Insichgeschäft

- Klauseln im Verwaltervertrag **26** 85S

Insolvenz

- Aufhebung der Gemeinschaft **11** 22

- des Eigentümers **11** 26 ff.

- des Verwalters **11** 25

Insolvenzfähigkeit

- fehlende – der Wohnungseigentümergemeinschaft **11** 23 f.

Insolvenzverwalter

- Beiladung **48** 22

- Einladung zur Eigentümerversammlung **24** 29

- Hausgeldschuldner **28** 205 ff.

- Klagebefugnis **46** 55 ff.

- Stimmrecht **25** 14I

- Stimmrechtsausschluss **25** 50

Instandhaltung und Instandsetzung

- Änderung der Kostenverteilung durch Beschluss **16** 70 ff.

- Kosten **16** 63 ff.

- ordnungsmäßige Verwaltung **21** 74 ff.

- Sondereigentum **14** 19 ff.

- Sondernutzungsrechte **13** 70 ff.

- durch Verwalter **27** 24 ff.

Instandhaltung und Instandsetzung durch Verwalter **27** 24 ff.

- Bauüberwachung **27** 36 ff.

- ohne Beschlussfassung **27** 30, 86 ff.

- Beschlussvorbereitung **27** 31 ff.

- dringende Fälle der Instandsetzung **27** 40 ff., 92

- Finanzierung der Maßnahme **27** 33

- größere Sanierungen **27** 34

- Information **27** 28 ff.

- laufende – **27** 86 ff.

- Notmaßnahmen **27** 92

- öffentliche Sicherheit und Ordnung **27** 39

- Sicherungsmaßnahmen **27** 40 ff.

Instandhaltung und Instandsetzung, ordnungsmäßige Verwaltung **21** 74 ff.; **22** 10

- abweichende Vereinbarungen **21** 77 ff.

- Aufgaben des Verwalters **21** 76

- Bauüberwachung **21** 110

- Beauftragung der Sanierungsarbeiten **21** 108

- Begehung und Bestandsaufnahme **21** 94 f.

- Begriffe **21** 82

- Beschlussfassung **21** 91 ff.

- Delegation von Entscheidungen **21** 104

- Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen **21** 89 f.

- erstmalige plangerechte Herstellung des Gemeinschaftseigentums **21** 85 ff.

- Finanzierung **21** 99, 111

- Gestaltungsspielraum der Wohnungseigentümer **21** 100 ff.

- Grundlagenbeschluss **21** 107

- Kosten **21** 75

- Maßnahmen **21** 80 ff.

- mehrstufiges Vorgehen bei größeren Sanierungen **21** 105 ff.

- modernisierende Instandsetzung **21** 84; **22** 111 ff.

- Sanierungsplan **21** 96

- Vergleichsangebote **21** 97 f.

- Vorbereitungsbeschluss **21** 106

- wichtiger Grund für Verwalterabberufung **26** 104I

Instandhaltungskosten 16 63 ff.

- Änderung der Verteilung durch Beschluss 16 70 ff.
- Anspruch auf Änderung des Verteilungsschlüssels 16 84 ff.
- Einzelfallregelung 16 67 ff.
- einzelne Eigentümer 16 13
- Folgekosten 16 69
- Gemeinschaftseigentum 16 31
- Maßnahmearten 16 66
- Mehrhausanlagen 16 14
- Sondernutzungsrechte 16 12
- Untergemeinschaften 16 14

Instandhaltungskosten, Änderung der Verteilung durch Beschluss 16 70 ff.

- Beschlussmängel 16 81 ff.
- Gebrauchmaßstab 16 76 ff.
- Öffnungsklauseln 16 79 f.
- qualifizierte Mehrheit 16 71 ff.
- Rückwirkung 16 75
- Zeitpunkt der Beschlussfassung 16 75
- zwingendes Recht 16 86 ff.

Instandhaltungsrücklage/-rückstellung

- 10 125; 21 121 ff.
- Ansammlung einer angemessenen – 21 121 ff.
- Beschlussfassung 28 159
- besondere und gesonderte Rücklagen 21 122
- Darstellung in Jahresabrechnung 28 80, 116 ff.
- Entnahme 21 127; 28 122
- geplante Zuführung zur – im Wirtschaftsplan 28 37, 43
- Grunderwerbsteuer 28 145
- Höhe der Rücklage 21 123
- wichtiger Grund für Verwalterabberufung 26 1041
- Zuführung 28 123
- Zweckbindung 21 124 ff.; 28 118 ff.

Instandhaltungsrücklage/-rückstellung, Darstellung in Jahresabrechnung

- Beitragsrückstände 28 124
- Darstellung 28 121 ff.
- Entnahme 28 122
- Entstehung der Zweckbindung 28 118 ff.
- Funktion 28 116 f.
- Zuführung 28 123

Instandsetzungskosten *siehe Instandhaltungskosten***Instandsetzungsplan** 27 29**Intensivierung der Nutzung** 22 47 f.**Interessenkollision**

- bei Ersatzzustellungsvertreter 45 46

- bei Vertretung durch Verwalter 45 22 ff.

Internationale Zuständigkeit 43 51 ff.**Irrtumsanfechtung**

- der Stimmabgabe 46 75

Isolierschicht von Balkonen

- Sondereigentumsfähigkeit 5 121

Isolierter Miteigentumsanteil 1 3; 3 8,

- 15, 19

- Heilung 11 14

- Stimmrecht 25 14M

- Vereinigung/Zuschreibung zu Wohnungseigentum 1 35

Jahresabrechnung 28 4, 69 ff.

- Abdingbarkeit 28 8 f.
- Abrechnungsprinzip 28 76
- Abrechnungszeitraum 28 85 f.
- allgemeine Anforderungen 28 75 ff.
- Anfechtung 28 168 ff.
- Anforderungen an Klagebegründung 46 96j
- Bescheinigung nach § 35a EStG 28 142
- Beschlussfassung 28 155 ff.
- Bestandteile 28 90 ff.
- Bezeichnung der Bestandteile und einzelnen Positionen 28 89
- Darstellung der Instandhaltungsrückstellung 28 116 ff.
- Eigentümerwechsel 28 198
- Einzelabrechnung 28 96 ff.
- Erstellung durch Verwalter 28 72 ff.
- Form 28 88
- Funktionen 28 69 ff.
- Gebührenstreitwert **Anh. 50** 27E, 27J
- Gesamtabrechnung 28 90 ff.
- Gliederung und Aufbau 28 87
- Guthaben und Rückstände der Eigentümer 28 137 ff.
- Haftung des Verwalters bei verspäteter oder mangelhafter Erstellung 27 140W
- Hausgeldkonto 28 141
- Heiz- und Warmwasserkosten 28 127 ff.
- Instandhaltungsrückstellung 28 80
- Prüfung und Stellungnahme durch Verwaltungsbeirat 29 48 ff.
- Rechtsmittelbeschwer **Anh. 50** 28J
- Schlüssigkeit 28 77
- sonstige Informationen 28 136 ff.
- sonstige Rücklagen 28 126
- steuerrelevante Informationen 28 142 ff.
- Teilanfechtung/Teilaufhebung 46 23J
- Umsatzsteuer 28 146 ff.
- Verhältnis zu mietrechtlichen Betriebskostenabrechnungen 28 149 ff.
- Verhältnis zum Wirtschaftsplan 28 81 ff.
- Vermögensübersicht (Status) 28 136

- Verteilung der Kosten einer Beschlussmängelklage **46** 179
- Verwalterwechsel **28** 72
- Werbungskosten **28** 145
- wichtiger Grund für Verwalterabberufung **26** 104J
- ohne Wirtschaftsplan **28** 47
- Zinseinnahmen **28** 143 f.

Jahresabrechnung, Anfechtung **28** 168 ff.

- Beitragsrückstände aus anderen Wirtschaftsjahren **28** 173
- Fehler der Abrechnung **28** 171 ff.
- Fehler des Beschlusses und der Beschlussfassung **28** 169 f.
- formelle Beschlussmängel **28** 169
- Teilanfechtung **28** 176
- Umfang der Anfechtung **28** 176 ff.

Jahresabrechnung, Beschlussfassung **28** 155 ff.

- Anfechtung des Beschlusses **28** 168 ff.
- Ansprüche und Verbindlichkeiten aus der Abrechnung **28** 166 f.
- Fälligkeit **28** 166 f.
- Inhalt und Gegenstand **28** 155 ff.
- Verfahren **28** 160 ff.
- Zweitbeschluss **28** 164 f.

Juristische Personen

- Stimmrecht **25** 14J
- als Verwalter **26** 3

Kabelanschluss

- bauliche Veränderung **22** 89K

Kabelfernsehen

- Kostenverteilung **16** 62K, 62M

Kamin

- bauliche Veränderung **22** 89K
- Sondereigentumsfähigkeit **5** 12K

Katzennetz

- bauliche Veränderung **22** 89K

Keller

- Gebrauchsregelung durch Beschluss **15** 42K
- Zulässigkeit eines abweichenden Gebrauchs **15** 35K

Kellerausbau

- bauliche Veränderung **22** 89K

Kenntnis/Kennenmüssen von Beschlüssen

sen

- Wiedereinsetzungsgründe **46** 102K

Kinder

- Gebrauchsregelung durch Beschluss **15** 42K
- Stimmrecht **25** 14M

Kindergesäusche

- Rücksichtnahmegebot **14** 18G

Klageanträge

- Beschlussmängelklage **46** 13 ff.
- **Klagearten in WEG-Verfahren**
 - vor **43 ff.** 32 ff.
- allgemeine zivilprozessuale Klagearten vor **43 ff.** 32 ff.
- Beschlussersetzungsklage vor **43 ff.** 36 ff.
- Beschlussmängelklage vor **43 ff.** 35
- Regelungsklage vor **43 ff.** 36 ff.
- spezielle Klagearten vor **43 ff.** 35 ff.
- Vereinbarungsanpassungsklage vor **43 ff.** 36 ff.

- Widerklage vor **43 ff.** 39 f.

Klagebegründungsfrist

- Beschlussmängelklage **46** 88 ff.

Klageerhebungsfrist

- Beschlussmängelklage **46** 76 ff.

Klagehäufung **43** 55

Kläger

- Beschlussmängelklage **46** 41 ff.

Klageschrift, Bezeichnung der Wohnungseigentümer **44** 1 ff.

- Anwendungsbereich **44** 6 ff.
- Beschlussmängelklage **44** 14 f.
- einstweiliger Rechtsschutz **44** 11
- fehlender Verwalter/Ersatzzustellungsbevollmächtigter **44** 18
- Mahnverfahren **44** 12
- selbständiges Beweisverfahren **44** 13
- Verfahren außerhalb des § 43 **44** 16 ff.
- Verfahren nach § 43 **44** 6 ff.

Klimaanlage

- bauliche Veränderung **22** 89K

Kommanditgesellschaft

- Stimmrecht **25** 14P
- als Verwalter **26** 5

Kommunikation, verzögerte

- wichtiger Grund für Verwalterabberufung **26** 104K

Konstruktive Gebäudeteile **5** 9

Kontotrennung

- wichtiger Grund für Verwalterabberufung **26** 104K

Kontradicitorisches Gegenteil **48** 79

Kopfstimmrecht **25** 3

Körperverletzungsdelikte

- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 **43** 16D

Kosten des Gemeinschaftseigentums

- **16** 30 ff. siehe **Nutzungen, Lasten und Kosten des Gemeinschaftseigentums**

- Betriebskosten **16** 32, 34 ff.

- gemeinschaftlicher Gebrauch **16** 32

- Instandhaltung und Instandsetzung

- 31

- Verwaltung **16** 33, 34 ff., 44 f.

Kostenbeitreibung durch Verwalter

- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 3 **43** 31K

Kostenentscheidung 49 1 ff.

- bei gerichtlicher Ermessentscheidung 49 3 ff.
- Regelungsklage 49 1 ff.
- zu Lasten des Verwalters 49 14 ff.

Kostenentscheidung bei Ermessentscheidung 49 1 ff.

- Anwendungsbereich und Voraussetzungen 49 4 ff.
- gerichtliche Kostenentscheidung 49 9 ff.
- Grundlagen 49 3
- Rechtsmittel 49 13
- Verfahren 49 12

Kostenentscheidung zu Lasten des Verwalters 49 14 ff.

- Anwendungsbereich 49 22 ff.
- gerichtliche Kostenentscheidung 49 47 ff.
- grobes Verschulden 49 40 ff.
- Grundlagen 49 14 f.
- Inzidentprüfung eines materiell-rechtlichen Erstattungsanspruchs 49 16 ff.
- mögliche Kostenschuldner 49 24 f.
- Rechtsmittel 49 57 ff.
- Veranlassung 49 26 ff.
- Verfahren 49 51 ff.

Kostenrestattung bzgl. Rechtsanwaltskosten 50 1 ff.

- Anwendungsbereich 50 7 ff.
- Beschlussmängelklage 50 19 ff.
- Folgen bei Kostenfestsetzung 50 24 ff.
- Gebotenheit im Übrigen 50 22 f.
- Prüfungsmaßstab 50 18
- Regel/Ausnahme 50 18 ff.
- Zulässigkeit der Mehrfachvertretung 50 18 ff.

Kostenfestsetzung vor 43 ff. 78 ff.; 50 28

Kostengrundentscheidung vor 43 ff. 78 ff.

Kostenstreitigkeiten

- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 43 16K
- Kostenverteilung** 16 3 ff.
- Änderung durch Beschluss 16 46 ff., 70 ff.
 - Anspruch auf Änderung 16 59 ff., 84 f.
 - bauliche Veränderungen 16 8
 - Einzelfälle 16 62 ff.
 - fehlerhafte – in der Vergangenheit 16 25 ff.
 - Mehrhausanlagen 16 14
 - Modernisierungen 22 109
 - Öffnungsklauseln 16 15
 - Sondereigentum 16 8
 - Sondernutzungsrechte 16 12
 - Untergemeinschaften 16 14
 - Veränderung 10 70

Kostenverteilung, Änderung durch Beschluss 16 46 ff., 70 ff.

- Ankündigung 16 46
- Beschlussmängel 16 81 ff.
- Betriebskosten 16 34 ff.
- einfache Mehrheit 16 48
- Gebrauchsmaßstab 16 76 ff.
- gesonderte Beschlussfassung 16 47
- Inhalt des Beschlusses 16 49 ff.
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten 16 63 ff.
- Modernisierungen 22 109
- Öffnungsklauseln 16 79 f.
- qualifizierte Mehrheit 16 71 ff.
- Rückwirkung 16 57, 75
- Verwaltungskosten 16 44
- Zeitpunkt der Beschlussfassung 16 75
- Zweitbeschlüsse 16 58
- zwingendes Recht 16 86 ff.

Kostenverteilungsschlüssel 16 3 ff.

- Änderung durch Beschluss 16 46 ff., 70 ff.
- Anspruch auf Änderung 16 59 ff., 84 f.
- bauliche Veränderungen 16 8
- Einzelfälle 16 62 ff.
- fehlerhafte Verteilung in der Vergangenheit 16 25 ff.
- Gebührenstwertwert **Anh. 50** 27V
- gesetzlicher – 16 11 ff.
- Öffnungsklauseln 16 15
- Sondereigentum 16 8
- vereinbarte – 16 10 ff.
- Wirtschaftsplan 28 39

Kostenvoranschläge

- Prüfung und Stellungnahme durch Verwaltungsbeirat 29 48 ff.

Kreditaufnahme durch Gemeinschaft 28 61 ff.

Kriegskasse

- für Beschlussmängelklage 46 178

Küchengerüche

- Rücksichtnahmegebot 14 18G

Kündigung des Verwaltervertrages

- außerordentliche – 26 95 ff.
- Beschlussfassung 26 95 ff.
- einzelne wichtige Gründe (ABC) 26 104 ff.
- ordentliche – 26 92 ff.
- Vorliegen eines wichtigen Grundes 26 100 ff.

Kurzbezeichnung

- in Klageschrift 44 1 ff.
- im Prozess 44 19 ff.

Laden

- Zulässigkeit eines abweichenden Gebrauchs 15 35L

- Ladungsfehler** 24 44 ff.
- Lagerraum**
 - Zulässigkeit eines abweichenden Gebrauchs 15 35L
- Lagerung von Gegenständen**
 - ordnungsgemäßer Gebrauch 14 18A
- Lasten des Gemeinschaftseigentums**
 - siehe *Nutzungen, Lasten und Kosten des Gemeinschaftseigentums*
- Laufende Instandhaltung** 27 86 ff.
 - Klauseln im Verwaltervertrag 26 85I
 - wichtiger Grund für Verwalterabberufung 26 104I
- Leerstand**
 - Kostenverteilung 16 62L
- Leistungsklage**
 - Anspruch auf Anpassung von Vereinbarungen 10 71f.
- Liquiditätsrücklage** 28 119
- Lokal**
 - Zulässigkeit eines abweichenden Gebrauchs 15 35G
- Luftschranken** 3 20
- Luxussanierungen** 22 66 ff.
- Mahnverfahren** 43 42 ff.
 - Beiladung der übrigen Wohnungseigentümer 48 8
 - Bezeichnung der Wohnungseigentümer 44 13
- Makler**
 - Verwalter als – 12 13
- Markierungen**
 - dauerhafte – 3 26
- Markise**
 - bauliche Veränderung 22 89M
 - Sondereigentumsfähigkeit 5 12M
- Materielle Ausschlussfristen**
 - Beschlussmängelklage 46 70 ff.
- Medienversorgung**
 - Kostenverteilung 16 62M
- Mehrfachparker**
 - Miteigentümervereinbarung 10 51
- Mehrhausanlagen**
 - Kostenverteilung 16 14, 62M
 - Rechtsschutzbedürfnis für Beschlussmängelklage 46 104M
- Mehrkosten eines Rechtsanwalts**
 - Kostenverteilung 16 62R
- Mehrvertretungsgebühr**
 - Kostenfestsetzung 50 28
- Mieter**
 - Verkehrssicherungspflichten 27 148M
- Mieterverkaufsrecht**
 - Schließung der Wohnungsgrundbücher 9 7
- Mietverhältnis**
 - Einwirkung auf berechtigte Nutzer 14 27 f.
 - Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 43 17M
- Minderheitenschutz**
 - Beschlüsse über Verwaltungsmaßnahmen 21 15
- Minderjährige**
 - Stimmrecht 25 14M
- Mitbestimmungsrecht** 10 58 ff.
- Miteigentümer**
 - Stimmrecht 25 9 ff.
 - Stimmrechtsausschluss 25 50
- Miteigentümer ohne Sondereigentum**
 - Stimmrecht 25 14M
- Miteigentümergemeinschaft**
 - Teilungserklärung 8 2
- Miteigentümervereinbarung** 15 11
- Miteigentumsanteil** 1 3
 - Änderung 6 3
 - Erstreckung von Rechten auf Sondereigentum 6 4f.
 - Festlegung der Höhe 3 9
 - gesetzlicher Kostenverteilungsschlüssel 16 7ff.
 - Größe 16 9
 - isolierter – 1 3; 3 15, 19; 11 14
 - Unselbständigkeit des Sondereigentums 6 1 ff.
 - Vereinigung/Bestandteilszuschreibung 6 3
 - zu viele/wenige – e 3 19
- Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums**
 - Ausschluss 13 27 f., 30 ff.
 - durch Mieter 13 17 ff.
 - Sondernutzungsrechte 13 30 ff.
 - sonstige Nutzungen 13 29
 - durch Wohnungseigentümer 13 25 ff.
- Mitgliedschaftsrechte**
 - unverzichtbare – 10 58 ff.
- Mobilfunksendeanlagen**
 - bauliche Veränderung 22 89A
- Modernisierende Instandsetzung** 21 84; 22 12, 111 ff.; **Anh. 50** 27M
- Modernisierungen** 22 13, 90 ff.
 - Abdingbarkeit 22 110
 - Anforderungen an Klagebegründung 46 96S
 - Anpassung an den Stand der Technik 22 101
 - Beschlussersetzung durch Gericht 22 108
 - Beschlussfassung 22 104 ff.
 - Beschlussmängel 22 106 f.
 - Eigenart der Wohnanlage 22 102

- energetische – 22 95 ff.
- erforderliche Mehrheit 22 104 f.
- Erhöhung des Gebrauchswerts der Miet-sache 22 99
- Gebührenstreitwert **Anh. 50** 27M
- Kostenverteilung 22 109
- Maßnahmen 22 94 ff.
- Modernisierung nach § 555b Nrn. 1 bis 5 BGB 22 94 ff.
- Reduzierung des Wasserverbrauchs 22 98
- unbillige Beeinträchtigung anderer Wohnungs-eigentümer 22 103
- Verbesserung der Wohnverhältnisse 22 100

Müllbeseitigung

- Kostenverteilung 16 62M

Müllplatz

- bauliche Veränderung 22 89M

Müllschlucker

- Gebrauchsregelung durch Beschluss 15 42M

Mülltonne

- Gebrauchsregelung durch Beschluss 15 42M

Mündlichkeitsprinzip vor 43 ff. 52

Musizieren

- Gebrauchsregelung durch Beschluss 15 42M
- Rücksichtnahmegerbot 14 18G
- Verbot durch Vereinbarung 15 25

Nachholung der namentlichen Bezeichnung der Wohnungseigentümer im Prozess 44 22 ff.

- allgemeines Anforderungen 44 22 f.
- Eigentümerliste 44 31 ff.
- praktische Umsetzung 44 24 f.
- Rechtsfolgen der fehlenden (rechtzeitigen) Nachholung 44 28 ff.
- spätester Zeitpunkt 44 26 f.

Nachlassverwalter

- Klagebefugnis 46 55 ff.
- Stimmrecht 25 14T

Nachschieben von Anfechtungsgründen 46 90 ff., 102N

Nachteil

- Rücksichtnahmegerbot 14 5 ff.

Nachträgliche Anbauten 5 3

Nachweis der Verwaltereigenschaft 12 31 f.; 24 90; 26 121

Nebenforderung

- Gebührenstreitwert **Anh. 50** 27N
- Nebenintervention vor 43 ff. 30
- Beitritt des Beigeladenen 48 45 ff.
- Beschlussmängelklage 46 68 f.
- streitgenössische – 48 45 ff.

Nebenraum

- Zulässigkeit eines abweichenden Gebrauchs 15 35N

Negativbeschluss 23 52 f.

- Gebührenstreitwert **Anh. 50** 27N
- Rechtsschutzbedürfnis für Beschlussmängelklage 46 104N

Neubegründung von Sondernutzungsrechten

- Zustimmung Berechtigter 5 14 f.

Neutralität

- wichtiger Grund für Verwalterabberufung 26 104N

Nichtbeachtung von Beschlüssen

- wichtiger Grund für Verwalterabberufung 26 104B

Nichtbeschluss 23 61, 86 f.

Nichtigkeit eines Beschlusses 23 88 ff.

- Abgrenzung zur Anfechtbarkeit 23 93 ff.
- Beispiele 23 91 f.
- Bestimmtheit des Beschlusses 23 109 f.
- Eingriff in Kernbereich 23 105 ff.
- Fehlen der Beschlusskompetenz 23 89 ff.
- Fehler bei Einladung 23 100
- formelle Mängel 23 100
- Nichtigkeit eines Teils eines Beschlusses 23 113
- Nichtigkeitsgründe 23 89 ff.
- Rechtsfolgen 23 111 ff.
- Umdeutung 23 114
- vereinbarungs-/gesetzesändernde Beschlüsse 23 90, 94

- Verfehlen erforderlicher Mehrheiten 23 98
- Verlassen des Anwendungsbereichs 23 95
- Verstoß gegen Grundsätze ordnungsge-mäßer Verwaltung 23 96 f.
- Verstoß gegen zwingende Vorschriften 23 101 ff.

Nichtigkeitsfeststellungsklage

- Prozessverbindung 47 1 ff.

Nichtigkeitsgründe 23 89 ff.

- Bestimmtheit des Beschlusses 23 109 f.
- Eingriff in Kernbereich 23 105 ff.
- Fehlen der Beschlusskompetenz 23 89 ff.
- Fehler bei Einladung 23 100
- formelle Mängel 23 100
- vereinbarungs-/gesetzesändernde Beschlüsse 23 94
- Verlassen des Anwendungsbereichs 23 95
- Verstoß gegen zwingende Vorschriften 23 101 ff.

Nichtöffentlichkeit

- Haftung des Verwalters 27 140E
- Wohnungseigentümersversammlung 24 35, 54, 60

Nichtzulassungsbeschwerde

- Übergangsvorschrift 62 22f.

Nichtzustimmung zu baulichen Veränderungen 16 89ff.

Niederlegung des Verwalteramtes 26 92ff.

Niederlegung des Verwalterbeiratsamtes 29 33

Niederschrift 24 1ff., 81 ff. siehe auch Versammlungsprotokoll

Nießbraucher

- Klagebefugnis 46 47
- Stimmrecht 25 14N
- Wohngeld 28 191

Notgeschäftsführung 21 10ff.

- Ersatzansprüche 21 11ff.
- Voraussetzungen 21 10

Notmaßnahmen des Verwalters

- Betretungsrecht 14 41

Notverwalter 26 50ff.; Anh. 50 27N

Notverwalterbestellung

- einstweilige Verfügung vor 43 ff. 90V

Notwendige Streitgenossen 46 37, 114ff.

- Anerkenntnis 46 117
- Erledigungserklärung 46 118
- Prozesshandlungen 46 117ff.
- Prozessverbindung 47 21
- Prozessvergleich 46 119
- Verzicht 46 117

Nutzung

- vereinbarungswidrige – 13 11

Nutzungen, Lasten und Kosten des Gemeinschaftseigentums 16 1ff.

- Änderung der Verteilung durch Beschluss 16 46 ff., 70 ff.
- Anspruch auf Änderung des Verteilungsschlüssels 16 59ff., 84f.
- Anteil an Nutzungen 16 16f.
- Einzelfälle 16 62ff.
- fehlerhafte Verteilung in der Vergangenheit 16 25ff.
- Instandhaltungskosten 16 63ff.
- Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums 16 30ff.
- Kostenverteilung 16 3ff.
- Lasten und Kosten 16 18ff.
- öffentliche und private Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums 16 28f.
- Verteilungsschlüssel 16 3ff.
- Zweiergemeinschaft 16 24

Nutzungsbefugnis

- des Wohnungseigentümers 13 5

Nutzungszweck 1 4ff.

Objektstimmrecht 25 4

Obligatorisches Schlichtungsverfahren vor 43 ff. 45 ff.

Offene Handelsgesellschaft

- Stimmrecht 25 14P
- als Verwalter 26 5

Öffentliche Lasten des Gemeinschaftseigentums 16 28f., 62L

Öffentlichkeitsgrundsatz vor 43 ff. 52

Öffnungsklauseln 10 37, 78ff.

- Abgrenzung Nichtigkeit – Anfechtbarkeit 23 99
- Änderung der Kostenverteilung von baulichen Maßnahmen 16 79f.
- Änderung von Wohnungs- zu Teileigentum und umgekehrt 1 24
- Begründung von Sondernutzungsrechten 13 40, 51, 73
- Beitragsleistungen 21 133ff.
- Beschlusskompetenz aufgrund Vereinbarungen 23 25ff.
- Gebrauchsregelung durch Beschluss 15 36
- gerichtliche Kontrolle 10 83ff.
- gesetzliche – 10 78; 12 2; 21 133ff.
- inhaltliche Ausgestaltung 10 80f.
- keine Eintragungsfähigkeit 10 82
- Kostenverteilung 16 15
- qualifizierte – 10 81
- Veräußerungsbeschränkung 12 2
- vereinbarte – 10 79
- Verteilungsschlüssel 16 15

Ordentliche Eigentümerversammlung 24 6f.

Ordnungsgemäße Herstellung

- Anspruch auf – 10 120

Ordnungsgemäßer Gebrauch 14 11ff.; 15 40f.

- Einzelfälle (ABC) 14 18ff.
- Gebrauchsregelung durch Beschluss 15 40f.
- Grenzen 14 14ff.

Ordnungsmäßige Verwaltung

- Änderung der Kostenverteilung 16 49ff.
- Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung 21 121ff.
- Anspruch auf – 21 24ff.
- Aufstellen einer Hausordnung 21 59ff.
- Aufstellung eines Wirtschaftsplans 21 128
- Beispiele des Abs. 5 21 57ff.
- Beschluss mit Stimmenmehrheit 21 15ff.
- Beschlussersetzung durch Gericht 21 148ff.
- Beschlusskompetenz in besonderen Fällen 21 133ff.
- Betriebskosten und Verwaltungskosten 16 34ff.

- Duldung von Versorgungsanschlüssen 21 129 ff.
 - Ermessensentscheidung des Gerichts 21 147 ff.
 - Ersatzansprüche bei Schäden am Sonder-eigentum 21 32 ff.
 - Gebrauchsmaßstab 16 76 ff.
 - Haftung bei nicht – 11 138
 - Instandhaltung und Instandsetzung 21 74 ff.
 - Ordnungsmäßigkeit 21 18 ff.
 - Regeländerung 21 157 ff.
 - Versicherungen 21 112 ff.
 - Ordnungsmäßigkeit der Verwaltung** 21 18 ff.
 - formelle Voraussetzungen 21 19
 - Grenzen des Gestaltungsspielraums 21 21
 - Inhalt des Beschlusses 21 20
 - Ordnungsmäßigkeit 21 22
 - Prüfungsmaßstab 21 18 ff.
 - Vergleichsangebote 21 23
 - Vorbereitung 21 23
 - Organstellung des Verwalters**
 - Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 3 43 30 A
 - Ort der Versammlung** 24 33 ff.
 - Örtliche Zuständigkeit in WEG-Verfah-ren** siehe *Zuständigkeit in WEG-Verfahren*
 - Parabolantenne**
 - Anspruch auf Installation 22 82 ff.
 - Gebrauchsregelung durch Beschluss 15 42P
 - Gebührenstreitwert **Anh. 50** 27P
 - Verbot des Aufstellens/Anbringens 15 14, 26
 - Parkpaletten**
 - Abgeschlossenheit 3 27
 - Parteibezeichnung**
 - Kostenfestsetzung 50 28
 - Parteien**
 - Beschlussmängelklage 46 36 ff.
 - Parteimehrheit vor 43 ff.** 28 f.
 - Partievernehmung vor 43 ff.** 58 f.
 - Parteiwechsel vor 43 ff.** 31
 - Pergola**
 - bauliche Veränderung 22 89P
 - Personelle Verflechtungen**
 - wichtiger Grund für Verwalterabberu-fung 26 104P
 - Personen(handels)gesellschaften**
 - Stimmrecht 25 14P
 - als Verwalter 26 3
 - Personenmehrheit**
 - Teilungserklärung 8 2
 - Persönliche Zuverlässigkeit** 12 23
- Pfändbarkeit**
 - von Sondernutzungsrechten 13 84
 - Pfändungsgläubiger**
 - Aufhebung der Gemeinschaft 11 22
 - Pflanzenträge**
 - bauliche Veränderung 22 89P
 - Pflichtverletzung trotz Abmahnung**
 - fortgesetzte – 18 23 ff.
 - Photovoltaikanlage**
 - bauliche Veränderung 22 89P
 - Praxis**
 - Zulässigkeit eines abweichenden Gebrauchs 15 35P
 - Prinzip der Nichtöffentlichkeit** 24 35, 54, 60
 - Privilegierte Forderungen** vor 43 ff.
 - Probeabstimmung** 23 35
 - Prostitution**
 - ordnungsgemäßer Gebrauch 14 18P
 - Protokoll** siehe *Versammlungsprotokoll*
 - Protokollberichtigung**
 - Gebührenstreitwert **Anh. 50** 27P
 - Protokollführer**
 - Bestimmung eines –s 24 71
 - Prozess des Verbandes mit Dritten**
 - Kostenverteilung 16 62R
 - Prozess zwischen Verband und Woh-nungseigentümer**
 - Kostenverteilung 16 62R
 - Prozess, Bezeichnung der Wohnungsei-gentümer** 44 19 ff.
 - Eigentümerliste 44 31 ff.
 - Folgen einer fehlerhaften Eigentümer-liste oder sonstigen Benennung 44 39 ff.
 - Möglichkeit einer Sammelbezeichnung unter Benennung der (Ersatz-)Zustel-lungsvertreter 44 19 ff.
 - Nachholung der namentlichen Bezeich-nung 44 22 ff.
 - Versäumnisurteil 44 44 f.
 - Prozessbeteiligte in WEG-Sachen**
 - vor 43 ff. 8 ff.
 - Befugnisse des Verwalters vor 43 ff. 21 f.
 - Eigentümerwechsel vor 43 ff. 10, 12 ff.
 - Nebenintervention vor 43 ff. 30
 - Parteiänderung vor 43 ff. 31
 - Parteimehrheit vor 43 ff. 28 f.
 - Rechtsnachfolgefälle vor 43 ff. 12 ff.
 - Streitgenossenschaft vor 43 ff. 28 f.
 - Streithilfe vor 43 ff. 30
 - Verband Wohnungseigentümergemein-schaft vor 43 ff. 16 ff.
 - Vertretung des Verbandes vor 43 ff. 17 ff.
 - Verwalter vor 43 ff. 11, 17, 25 ff.

- Wohnungseigentümer **vor 43 ff.** 10 ff.
- Prozessführungsbefugnis vor 43 ff.**
 - 100 ff.

Prozesshandlungen

- einzelner Streitgenossen **46** 117 ff.
- Prozesshindernisse vor 43 ff.** 51
- Prozesskostenhilfe** 50 29 ff.
- WEG-Verfahren **vor 43 ff.** 81
- Wiedereinsetzungegründe **46** 102P
- Prozessökonomie/-wirtschaftlichkeit vor 43 ff.** 52

Prozessstandschaft vor 43 ff.

- Beschlussmängelklage **46** 57, 67
- gesetzliche – **vor 43 ff.** 106 ff.
- gewillkürte – **vor 43 ff.** 102 ff.
- Rechtskraft **48** 82
- Rückermächtigung einzelner Wohnungseigentümer **vor 43 ff.** 109

Prozess trennung

- nach ZPO **47** 32 ff.
- Prozessverbindung** **47** 1 ff.
- einheitliche Entscheidung **47** 22 ff.
- Folgen unterlassener Verbindung **47** 29 ff.
- inkongruente Anfechtung **47** 11
- Klagen auf Erklärung oder Feststellung der Ungültigkeit **47** 5 ff.
- Kosten **47** 35 ff.
- notwendige Streitgenossen **47** 21
- Rechtsfolgen **47** 20
- Teilanfechtung **47** 10
- Verfahrensfragen **47** 13 ff.
- Voraussetzungen **47** 5 ff.
- nach ZPO **47** 32 ff.

- Prozessvergleich vor 43 ff.** 68 f., 110
 - Abschluss durch Verwalter **vor 43 ff.** 22
 - Beschlussmängelklage **46** 119, 174
 - Rechtsmittelbeschwer **Anh. 50** 28V
 - Wirksamkeit und Bindung **10** 92 ff.

Prüfung der Leistungen und Rechnungen

- Haftung des Verwalters **27** 140M

Rauchen

- ordnungsgemäßer Gebrauch **14** 18R
- Verbot durch Vereinbarung **15** 27

Rauchwarnmelder

- Gebührenstwert **Anh. 50** 27R
- Kostenverteilung **16** 62R

Räum- und Streupflicht

- 27** 148R

Räume

- Abgeschlossenheit **3** 24
- Begriff **1** 12
- Gegenstand des Sondererigentums **5** 3
- Rechnungslegung** **28** 6, 71, 233 ff.
- Abdingbarkeit **28** 8 f.

- Gebührenstwert **Anh. 50** 27R
- Prüfung und Stellungnahme durch Verwaltungsbeirat **29** 48 ff.
- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 3 **43** 30A
- Verwalterwechsel **28** 234
- Verwaltungsbeirat **29** 26
- Zeitraum **28** 235

Rechtliches Gehör vor 43 ff.

Rechtsanwaltsbeauftragung

- Gebührenstwert **Anh. 50** 27R

Rechtsbehelfsbelehrung vor 43 ff. - 52; 46 102R

Rechtsgeschäfte mit dem Eigentümer

- Stimmrechtsausschluss **25** 52 ff.

Rechtshandlungen

- auf Grund Mehrheitsbeschlusses **10** 95 f.

Rechtsirrtum

- Wiedereinsetzungegründe **46** 102R

Rechtskraft

- Beschlussmängelklage **48** 67 ff.
- WEG-Verfahren im Übrigen **48** 75 ff.

Rechtskrafterstreckung

- auf Beigeladenen **48** 58 ff.

Rechtsmissbrauch

- Beschlussmängelklage **46** 45
- Kostenfestsetzung **50** 28
- Rechtsschutzbedürfnis für Beschlussmängelklage **46** 104R
- Stimmrechtsausschluss **25** 61 f.

Rechtsmittel

- Beschlussmängelklage **46** 138 ff.
- einseitiger Rechtsschutz **46** 166 f.

- Kostenentscheidung bei Ermessentscheidung **49** 13

- Kostenentscheidung zu Lasten des Verwalters **49** 57 ff.

- WEG-Verfahren **vor 43 ff.** 82

- Zuständigkeiten **43** 62 ff.

Rechtsmittelstreitwert Anh. 50 4

- Einzelfälle (ABC) **Anh. 50** 28 ff.

Rechtsmittelzuständigkeiten

- 43** 62 ff.

Rechtsnachfolger

- nach Beiladung **48** 53 ff.
- Hausgeldschuldner **28** 193 ff.
- Klagebefugnis **46** 51
- Prozessbeteiligter in WEG-Sachen **vor 43 ff.** 10, 12 ff.

Rechtsschutzbedürfnis

- Beschlussmängelklage **46** 44 f., 103 ff.

Rechtsschutzversicherung

- Wiedereinsetzungegründe **46** 102R

Rechtsstreit

- Kostenverteilung **16** 62R

Rechtsstreitigkeiten mit dem Eigentümer

- Stimmrechtsausschluss **25** 55 ff.

Regelungsklage vor 43 ff. 36 ff.; 46 35

- Gebührenstreitwert **Anh. 50** 27R
- Kostenentscheidung 49 1ff.
- Rechtskraft 48 74, 84ff.
- übergangerer Wohnungseigentümer 48 87f.

Regelungsstreitigkeiten *siehe Regelungsklage*

Regressansprüche

- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 43 16R
- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 2 43 21R

Reinigungskräfte

- Klauseln im Verwaltervertrag 26 85R

Reklameschild

- bauliche Veränderung 22 89R

Restaurant

- Zulässigkeit eines abweichenden Gebrauchs 15 35G

Rollstuhlrampe 22 81

Rückbau

- Gebührenstreitwert **Anh. 50** 27B
- Rechtsmittelbeschwer **Anh. 50** 28B

Rückbauansprüche

- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 43 16R

Rückmächtigung

- einzelner Wohnungseigentümer vor 43 ff. 109

Rücksichtnahmegebot 14 4 ff.

- Ausgestaltung durch Hausordnung 21 59
- Duldungspflicht 14 34
- Einwirkung auf berechtigte Nutzer 14 24 ff.
- gesetzliche Grenzen des zulässigen Gebrauchs 14 10ff.
- Instandhaltung des Sondereigentums 14 19 ff.
- Nachteil für die anderen Wohnungseigentümer 14 5 ff.
- ordnungsgemäßer Gebrauch, Einzelfälle 14 18 ff.

Ruhezeiten

- Gebrauchsregelung durch Beschluss 15 42R

Rundfunkempfangsanlage 21 129 ff.

Sachenrechtliches Grundverhältnis

- Änderungsvollmachten an den aufteilenden Eigentümer 8 12
- Einräumung und Aufhebung von Sondereigentum 4 2f.
- nachträgliche Änderung der Grundstücksgröße 1 27
- nachträgliche Einräumung von Sondereigentum 3 11
- nichtige Beschlüsse 23 91
- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 43 16S
- Verwaltung 10 101; 20 3

Sachentscheidungsvoraussetzungen

- allgemeine – vor 43 ff. 49 ff.
- Beschlussmängelklage 46 103 ff.

Sachliche Zuständigkeit 43 3, 50

Sachverständiger

- Betretungsrecht 14 42

Sachvortrag

- Anforderungen an Klagebegründung 46 96S

Sammelbezeichnung

- Beiladung der übrigen Wohnungseigentümer 44 46 ff.; 48 28
- in Klageschrift 44 1 ff.
- im Prozess 44 19 ff.
- Zustellung demnächst 46 87S

Sanierung

- Anforderungen an Klagebegründung 46 96S

Sanierungsgebiet

- Genehmigungserfordernisse 2 5

Sanierungsplan 21 96

Sanierungsstau

- erheblicher – 11 17

Satellitenanlage, -schüssel *siehe Parabolantenne*

Schadensersatzansprüche

- bei baulichen Veränderungen 22 121
- Gebührenstreitwert **Anh. 50** 27S
- Rechtsmittelbeschwer **Anh. 50** 28S
- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 43 16S
- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 2 43 21S
- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 3 43 30S

Scheinbeschluss 23 61, 86f.

Scheinbestandteile

- Gegenstand des Sondereigentums 5 4

Schiedsabreden vor 43 ff. 41 f.

Schikane

- Rechtsschutzbedürfnis für Beschlussmängelklage 46 104S

Schlichtungsvereinbarungen vor 43 ff. 43 f.

Schlichtungsverfahren

- obligatorisches – vor 43 ff. 45 ff.

Schließung der Wohnungsgrundbücher 9 2 ff.

- von Amts wegen nach Aufhebung der Sondereigentumsrechte 9 3
- Anlegung eines Grundstücksgrundbuchs 9 11
- Rechte Dritter 9 8 ff.
- bei Vereinigung in der Hand des Alleineigentümers 9 6 f.
- bei völliger Zerstörung des Gebäudes 9 4f.

Schlüssiges Verhalten

- schuldrechtliche Vereinbarungen 10 49

Schneeräumen

- Gebrauchsregelung durch Beschluss **15**
42S

Schriftliche Beschlussfassung **23** 75 ff.

Schrottimmobilien **11** 9, 17

Schrumpfbeirat **29** 22

Schwebend unwirksamer Beschluss **23** 62, 128 f.

Schwere Pflichtverletzung

- Veräußerungsanspruch der anderen Wohnungseigentümer **18** 9 ff.

Schwerwiegende Gründe

- Anspruch auf Anpassung von Vereinbarungen **10** 69 f.

Schwimmbad

- bauliche Veränderung **22** 89S

Schwimmende Anlagen **1** 15

Selbständiges Beweisverfahren

vor **43** ff. 63 ff.

- Beiladung der übrigen Wohnungseigentümer **48** 8

- Bezeichnung der Wohnungseigentümer **44** 12

- Gebührenstreitwert **Anh. 50** 27S

- Kosten vor **43** ff. 65

- Vorbehaltungsgebot vor **43** ff. 64

Selbstkontrahierung

- Klauseln im Verwaltervertrag **26** 85S

Sicherungshypothek vor **43** ff. 99

Sicherungsmaßnahmen durch Verwalter **27** 40 ff.

Sofortiges Anerkenntnis

- WEG-Verfahren vor **43** ff. 79

Solaranlage

- bauliche Veränderung **22** 89S

Sonderausschüsse **29** 8 f.

Sondereigentum **1** 3

- Abwehrrechte **13** 22 ff.

- Änderungen unter Miteigentümern **6** 2 f.

- bauliche Veränderungen **13** 13; **22** 15

- Beschränkungen **13** 10 ff.

- Betriebskosten **16** 34 ff.

- Duldung des Betretens und Benutzens **14** 35 ff.

- Eigentümerrechte **13** 13

- einseitige Teilung durch den Eigentümer **8** 1 ff.

- Entschädigungsanspruch bei Duldung des Betretens/Benutzens **14** 49 ff.

- Erstreckung von Rechten **6** 4 ff.

- Festlegung **3** 6 ff.

- Gegenstand und Inhalt **5** 1 ff.

- gesetzliche Grenzen des zulässigen Gebrauchs **14** 10 ff.

- Inhalt **13** 4 ff.

- Instandhaltung **14** 19 ff.

- Kostentragung **16** 22 f.

- Kostenverteilung **16** 8

- nachträgliche Einräumung **3** 11 ff.

- negative Komponente **13** 6

- Neuordnung **6** 2 f.

- Nutzungsvereinbarungen **13** 10 f.

- ordnungsgemäßer Gebrauch **14** 11 ff.

- positive Komponente **13** 4 f.

- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 **43** 17S

- Übertragung auf andere Miteigentümer **6** 3

- Umwandlung in Gemeinschaftseigentum **3** 11 ff.

- Unselbständigkeit **6** 1 ff.

- Verkehrssicherungspflichten **27** 146

- Vermietung **13** 14 ff.

- vertragliche Einräumung **3** 1 ff.

Sondereigentumsfähigkeit **5** 5 ff.

- Abgeschlossenheit **5** 6

- Einzelfälle (ABC) **5** 12 ff.

- Zugänglichkeit **5** 7

- zwingendes Gemeinschaftseigentum **5** 8 ff.

Sonderfachleute

- Klauseln im Verwaltervertrag **26** 85S

Sonderkündigungsrecht

- Klauseln im Verwaltervertrag **26** 85S

Sondernutzungsrechte **13** 30 ff.

- Abgrenzung zu Gebrauchsregelung nach § **15** 13 32, 34

- Abwehrrechte der Berechtigten **13** 77 ff.

- Änderung **13** 63 f.

- Anspruch auf Einräumung **13** 57

- Ansprüche der anderen Wohnungseigentümer **13** 81 f.

- Aufhebung **11** 21; **13** 63

- bauliche Veränderungen **13** 69; **22** 89G

- Begründung **13** 40 ff.

- Belastung **13** 83

- Berechtigte **13** 38 f.

- Eintragung im Grundbuch **7** 4

- Einzelfälle (ABC) **13** 76 ff.

- faktische – **13** 52 f.

- Gebrauchsregelung durch Beschluss **15** 42S

- Gegenstand **13** 36 f.

- gemeinschaftliche – **13** 39

- Grundbucheintragung **13** 35, 40 ff., 48

- bei Grunddienstbarkeit **13** 36

- gutgläubiger Erwerb **13** 59

- Instandhaltung und Instandsetzung **13** 70 ff.

- isolierte Übertragung **13** 61 f.

- konkudent vereinbarte – **13** 54 f.

- Kostentragung **16** 12

- Kostenverteilung **16** 62S
- Löschung des Grundbucheintrags **13** 63
- Nutzungsrecht **13** 67
- Pfändbarkeit **13** 84
- Rechte und Pflichten des Begünstigten **13** 65 ff.
- Rechtsmittelbeschwer **Anh. 50** 28S
- Rechtsnatur **13** 30 ff.
- schuldrechtliche – **13** 48 f.
- an Sondereigentum **13** 37
- Stellplatz **3** 27
- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 **43** 16S
- Übernahmeklausel **13** 49
- Übertragung **13** 58 ff.
- Umdeutung anderer Rechtsgeschäfte **13** 56
- Unterteilung **13** 64
- Vereinbarungen über den Gebrauch **13** 66
- Verkehrssicherungspflichten **13** 75; **27** 147
- Zustimmung Berechtigter **5** 14 f.; **13** 41
- Zuweisung durch teilenden Alleineigentümer **13** 44 ff.
- Zwangsvollstreckung **13** 84

Sondernutzungsrechte, Begründung

- 13** 40 ff.
- Anspruch auf Einräumung **13** 57
- Auslegung **13** 43
- durch Beschluss **13** 50 f.
- Bestimmtheit **13** 42 f.
- faktische Sondernutzungsrechte **13** 52 f.
- Grundbucheintragung **13** 40 ff.
- konkudent vereinbarte – **13** 54 f.
- Lageplan **13** 42
- schuldrechtliche – **13** 48 f.
- Umdeutung anderer Rechtsgeschäfte **13** 56
- Zustimmung Berechtigter **13** 41
- Zuweisung durch teilenden Alleineigentümer **13** 44 ff.

Sondernutzungsrechte, Übertragung

- 13** 58 ff.
- Eigentümerwechsel **13** 58 ff.
- gutgläubiger Erwerb **13** 59
- isolierte Übertragung **13** 61 f.

Sonderumlagen **28** 55 ff.

- Gebührenstreitwert **Anh. 50** 27S
- Teilanfechtung/Teilaufhebung **46** 23S

Sondervergütungen des Verwalters **26**

- 73 ff.; 50** 28

Sonstige Betriebskosten

- Kostenverteilung **16** 62S

Sozialansprüche

- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 2 **43** 21S

Speicher

- Zulässigkeit eines abweichenden Gebrauchs **15** 35S

Spielplatz

- Zulässigkeit eines abweichenden Gebrauchs **15** 35S

Spontanversammlungen **23** 6

Städtebauliches Entwicklungsgesetz

- Genehmigungserfordernisse **2** 5

Stand der Technik

- Anpassung an den – **22** 101

Statik des Gebäudes

- Eingriff in – **22** 52
- Erschwerung der Vermietbarkeit oder Verkäuflichkeit **22** 53

Steckengebliebener Bau **11** 9, 16; **22** 139 f.

Stellplätze

- Abgeschlossenheit **3** 25 ff.
- Gebrauchsregelung durch Beschluss **15** 42S

Sondernutzungsrechte **13** 76S

- Zulässigkeit eines abweichenden Gebrauchs **15** 35S

Stimmabgabe **23** 39 f.; **25** 15 ff.

- Anfechtung **23** 40

- Vertretung **25** 23 ff.

- Widerruf **23** 39

Stimmrecht **10** 58 f.; **25** 1 ff.

- Ausschluss **25** 49 ff.

- Ausübung **25** 15 ff.

- Gebührenstreitwert **Anh. 50** 27S

- Haftung des Verwalters **27** 140E

- Spaltung **25** 7

Stimmabgabe **25** 15 ff.

- Stimmrechtsprinzipien **25** 3 ff.

- Stimmrechtsträger **25** 8 ff.

- Vermehrung **25** 21 f.

- Vertretung bei Ausübung **25** 23 ff.

- Votorecht **25** 6

- Vollmacht **25** 25 ff.

Stimmrechtsausschluss **25** 49 ff.

- Fälle des Rechtsmissbrauchs **25** 61 f.

- Rechtsfolgen **25** 59 f.

- Rechtsgeschäfte mit dem Eigentümer **25** 52 ff.

- Rechtsstreitigkeiten mit dem Eigentümer **25** 55 ff.

- Sammelabstimmung **25** 51

- Verurteilung des Eigentümers **25** 58

Stimmrechtsprinzipien **25** 3 ff.

- Anteilstimmrecht **25** 5

- Kopfstimmrecht **25** 3

- Objektstimmrecht **25** 4

- Wertstimmrecht **25** 5

Stimmrechtsträger **25** 8 ff.

- Einzelfälle (ABC) **25** 14 ff.

- Miteigentümer **25** 9 ff.

Stimmrechtsvollmacht

- Wiedereinsetzungsgründe **46** 102S

Stockwerkseigentum

- Überleitung ins WEG **63** 1 ff.

Störungen

- Gebührenstreitwert **Anh. 50** 27S

Straftaten

- wichtiger Grund für Verwalterabberufung **26** 104S

Streitgenossenschaft vor 43 ff. 28 f.

- notwendige – **46** 37, 114 ff.

Streitgenössischer Nebenintervenient **48** 45 ff.

Streithilfe vor 43 ff. 30

Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 43 12 ff.

- ABC erfasster Streitigkeiten **43** 16 ff.
- Parteien **43** 14 f.

Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 2 43 18 ff.

- ABC erfasster Streitigkeiten **43** 21 ff.
- Parteien **43** 19 f.

Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 3 43 23 ff.

- ABC erfasster Streitigkeiten **43** 30 ff.
- Parteien **43** 27 ff.

Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 4 43 32 f.

Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 5 43 34 ff.

- inhaltliche Anforderungen **43** 39 ff.
- Parteien **43** 37 f.

Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 6 43 42 ff.

Streitigkeiten mit einer anderen WEG

- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 43 17S

Streitwertangabe

- Zustellung demnächst **46** 87S

Substanzeingriff 22 17, 37 f.

Subtraktionsmethode 23 42

Tagesordnung 23 73 f.

- Absetzen eines -spunktes **24** 78
- Behandlung der -spunkte **24** 75
- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 3 **43** 30T
- wichtiger Grund für Verwalterabberufung **26** 104T

Tatsachenpräklusion 48 80

Teilanfechtung/Teilbarkeit

- Gebührenstreitwert **Anh. 50** 27T

Teileigentum

- Änderung zu Wohnungseigentum **1** 24 ff.
- Begriff **1** 2 ff., 12
- Nutzung **15** 20
- Zulässigkeit eines abweichenden Gebrauchs **15** 35T

Teileigentumsgrundbuch 7 2 ff.

- Verordnung über die Anlegung und Führung **Anh. II** 2

Teilnahme Dritter

- Gebührenstreitwert **Anh. 50** 27T

Teilnahmerecht 10 58 ff.; 24 61 ff.

- Beiratsmitglieder **24** 63

- Beistand **24** 64, 66 f.

- Berater **24** 64, 66 ff.

- Vertreter **24** 64 f.

- Vertreterklauseln **24** 64

- Verwalter und Mitarbeiter **24** 62

Teilrechtsfähigkeit

- Verband Wohnungseigentümergemeinschaft **vor 43 ff.** 16 ff.

- der Wohnungseigentümergemeinschaft **10** 8, 97 ff.

Teilungserklärung 8 1 ff.

- Abgrenzung zur Gemeinschaftsordnung **8** 4

- Änderungen **8** 10 f.

- Änderungsvollmachten an den aufteilenden Eigentümer **8** 12

- Form **8** 5 ff.

- teilender Eigentümer **8** 2

- Teilungserklärung **8** 3 ff.

- vollmachtlose Vertretung **8** 6

- Zustimmung Berechtigter **8** 8, 13

- Zuweisung der Sondernutzungsrechte **13** 44 ff.

Teilungsversteigerung

- Aufhebung der Gemeinschaft **17** 3 ff.

Teilungsvertrag 3 1 ff. siehe auch Vertragliche Teilung

Teilversammlungen 23 10 ff.

Terrasse

- bauliche Veränderung **22** 89T

- Sondereigentumsfähigkeit **5** 12T

- Sondernutzungsrechte **13** 76T

- Zulässigkeit eines abweichenden Gebrauchs **15** 35T

Testamentsvollstrecker

- Beiladung **48** 22

- Einladung zur Eigentümersversammlung **24** 28

- Klagebefugnis **46** 56

- Stimmrecht **25** 14T

Thermostatventile

- Sondereigentumsfähigkeit **5** 12T

Tiefgarage

- Begründung von Wohnungseigentum **1** 18

- Gebrauchsregelung durch Beschluss **15** 42T

- Kostenverteilung **16** 62T

Tierhaltung

- Gebrauchsregelung durch Beschluss **15** 42H

- ordnungsgemäßer Gebrauch **14** 18T

– Verbot durch Vereinbarung **15** 14, 28

Tod

– des Verwalters **26** 10

Toilettenraum **1** 10

Trampolin

– bauliche Veränderung **22** 89T

Trennungstheorie **26** 22ff.

– Ersatzzustellungsvertreter **45** 41

– Verwaltungsbeirat **29** 24f.

Treppenhaus

– Sondereigentumsfähigkeit **5** 12T

Treppenhauseinigung

– Gebrauchsregelung durch Beschluss **15** 42T

Treppenlift **22** 81

Treu und Glauben

– Rechtsschutzbedürfnis für Beschlussmängelklage **46** 104T

Treue- und Rücksichtnahmepflicht

– Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 2 **43** 21T

Trinkwasser

– Kostenverteilung **16** 62W

Trittschall

– bauliche Veränderung **22** 89B

– ordnungsgemäßer Gebrauch **14** 18T

Überbau

– Begründung von Wohnungseigentum **1** 17ff.

Überbaudienstbarkeit

– Begründung von Wohnungseigentum **1** 20ff.

Übergangsvorschrift **62** 1ff.

– freiwillige Versteigerungen bei einem Notar **62** 21

– materielles Recht **62** 17ff.

– Nichtzulassungsbeschwerde **62** 22f.

– Verfahrensrecht **62** 4ff.

– Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen **62** 20

Überhängender Überbau

– Begründung von Wohnungseigentum **1** 19

Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse **63** 1ff.

– Anwendungsbereich **63** 2

– Landesrecht **63** 3

– Normzweck **63** 1

Übernahmeklausel

– schuldrechtliche Sondernutzungsrechte **13** 49

Überprüfungspflicht

– des Verwalters **27** 25ff.

Übertragung von Sondernutzungsrechten **13** 58ff.

– Zustimmung Berechtigter **5** 14f.

Umlage von Betriebskosten **16** 4; **28**

149

Umlaufbeschluss **23** 75ff.

– Anfechtbarkeit **23** 82

– Feststellung und Mitteilung des Beschlussergebnisses **23** 80

– Frist **23** 78

– Nichtigkeit **23** 82

– Schriftform **23** 79

– Widerruf der Stimmabgabe **23** 81

Umlegungsgebiet

– Genehmigungserfordernisse **2** 5

Umwandlung

– Verwalterstellung **26** 11ff.

Umwandlung von Gemeinschafts- zu Sondereigentum **3** 11ff.; **4** 3

Umwandlung von Wohnungs- zu Teileigentum und umgekehrt **1** 24ff.

Unauflöslichkeit der Gemeinschaft **11** 1ff.

– Anspruch auf (Teil-)Aufhebung **11** 14ff.

– Anwendungsbereich **11** 5f.

– Aufhebung durch Pfändungsgläubiger und in der Insolvenz **11** 22

– Aufhebungsverpflichtungsvertrag **11** 13

– einzeitige Aufhebung der Gemeinschaft **11** 7ff.

– einvernehmliche Aufhebung der Gemeinschaft **11** 12f.

– Normzweck **11** 1ff.

– Verbot der Derektion **11** 20f.

– zulässige Fälle der Aufhebung **11** 7ff.

– zwingende Regelung **11** 4

Unbilligkeit

– Anspruch auf Anpassung von Vereinbarungen **10** 64, 69f.

Unentschuldigter Überbau

– Begründung von Wohnungseigentum **1** 17

Unmittelbarkeit der Beweisaufnahme vor **43** ff. 52

Unselbständigkeit des Sondereigentums **6** 1ff.

– Änderungen unter Miteigentümern **6** 2f.

– Erstreckung von Rechten **6** 4f.

Unterbrechung der Versammlung **24** 79

Untergemeinschaften **10** 39ff.

– Beschlussfassungen **23** 11ff.

– Beschlussmängelklage **46** 63

– gesonderte Instandhaltungsrücklagen **21** 122

– Kostenverteilung **16** 14

– Verwalter **26** 9

– Verwaltungsbeirat **29** 8

Sachverzeichnis

fette Zahlen = Paragraphen

- Wohnungseigentümersversammlung **23**
10 ff.

Unterirdischer Überbau

- Begründung von Wohnungseigentum **1**
18

Unterlagen

- Gebührenstreichwert **Anh. 50** 27U

Unterlassene Begehung

- wichtiger Grund für Verwalterabberufung **26** 104I

Unterlassung von Störungen

- einstweilige Verfügung vor **43 ff.** 90U
- Gebührenstreichwert **Anh. 50** 27U
- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 **43** 16U
- Zwangsvollstreckung vor **43 ff.** 94

Unterlassungsanspruch bei unzulässigem Gebrauch

- Anspruchsgegner **15** 51ff.
- Anspruchsinhaber **15** 48ff.
- Verjährung **15** 54ff.
- Verwirkung **15** 57ff.

Unterlassungsansprüche bei baulichen Veränderungen

- Anspruchsgegner **22** 123f.
- Anspruchsinhaber **22** 118ff.
- Klage **22** 129
- Vergemeinschaftung durch Beschluss **22** 118 ff., 128
- Verjährung und Verwirkung **22** 125ff.

Unterlassungsklage/-verfügung

- **46** 34

Unternehmergesellschaft (haftungsbegrenzt)

- als Verwalter **26** 6

Unterschiedsbeträge

- Unterstützung des Verwalters **29** 40ff.

Unterteilung

- von Sondereigentum **4** 3
- von Sondernutzungsrechten **13** 64
- von Wohnungseigentum **6** 3

Untervollmacht

- Klauseln im Verwaltervertrag **26** 85U

Unwirksamer Beschluss

- Haftung des Verwalters **27** 140B
- schwebend – **23** 62, 128f.

Unzumutbarkeit

- Veräußerungsanspruch der anderen Wohnungseigentümer **18** 9ff.

Unzuständiges Gericht

- Anrufung **46** 87U

Urkundenbeweis

- Bedeutung von Niederschrift und Beschluss-Sammlung vor **43 ff.** 60ff.

Veranlassung gerichtlicher Tätigkeit durch Verwalter

- **49** 26ff.

- Beispiele **49** 30ff.

- Beschlussmängelklage **49** 27ff.

- formelle Beschlussmängel **49** 31ff.
- materielle Beschlussmängel **49** 34
- Sonderfragen **49** 37
- sonstige Verfahren **49** 38f.
- Stimmrechtsquoren **49** 37
- Verkündungsfehler **49** 36

Veräußerung

- Zustimmung als Wirksamkeitsvoraussetzung **12** 28ff.

Veräußerung des Sondereigentums

- Hausgeldschuldner **28** 193ff.

Veräußerung einer Teilfläche

- des gemeinschaftlichen Grundstücks **1** 27f.

Veräußerung ohne Zustimmung

- 1ff.

- Anwendungsbereich **61** 3ff.

- Rechtsfolgen **61** 8

- rückwirkende Heilung für Altfälle **61** 2

Veräußerungsanspruch der anderen

Wohnungseigentümer

- Abdingbarkeit **18** 53ff.
- Abmahnung **18** 14 ff.
- Abwendungsbefugnis **19** 13ff.
- Beispiele **18** 13
- Durchsetzung **18** 40ff.
- Entziehungsbeschluss **18** 33ff.
- Entziehungsgründe **18** 23 ff.
- Entziehungsklage **18** 40ff.
- fortgesetzte Pflichtverletzung trotz Abmahnung **18** 23 ff.
- freiändiger Verkauf **19** 18f.
- Generalklausel **18** 9ff.
- Hausgeldverzug **18** 27 ff.
- Interessenabwägung **18** 10ff.
- Regelbeispiele **18** 23 ff.
- schwere Pflichtverletzung und Unzumutbarkeit **18** 9ff.
- Vergleiche **19** 20
- Verjährung **18** 39
- Verschulden **18** 22
- Verwirkung **18** 39
- Voraussetzungen **18** 9ff.
- Wirkung des Urteils **19** 1ff.
- Zwangsvorsteigerung nach ZVG **19** 5ff.

Veräußerungsbeschränkung

- **12** 1ff.
- Allgemeines **12** 3ff.
 - Anspruch auf Zustimmung **12** 16ff.
 - Aufhebung der – **12** 40ff.
 - Ausnahme von Zustimmungspflicht **12** 26f.
 - Geltungsbereich **12** 10
 - Grundbucheintragung **7** 4; **12** 7, 43
 - Inhalt **12** 8ff.
 - Nachweis der Verwaltereigenschaft **26** 121

- schuldrechtliche Vereinbarungen **12** 9
- Sinn und Zweck **12** 3 ff.
- Veräußerung **12** 8
- Veräußerung aller Einheiten **12** 3
- Vereinbarung eines Anspruchs auf Zustimmung **12** 26 f.
- Verzögerungsschaden **12** 20
- wichtiger Grund **12** 21 ff.
- Wiedereinführung der – **12** 42
- Zustimmung als Wirksamkeitsvoraussetzung **12** 28 ff.
- Zustimmungsberechtigte **12** 11 ff.
- Veräußerungsklage** siehe *Entziehungsklage*
- Veräußerungsvertrag**
 - Zustimmung als Wirksamkeitsvoraussetzung **12** 28 ff.
- Veräußerungszustimmung** siehe *Zustimmung zur Veräußerung*
- Verband Wohnungseigentümergemeinschaft** **10** 97 ff.
 - Ansichziehen von Ansprüchen **10** 118 ff.
 - Außenverhältnis **10** 104
 - Beiladung **48** 26
 - Entziehung des Wohnungseigentums **18** 8
 - Erwerb von Grundstücken **1** 31; **10** 106 ff.
 - fehlende Insolvenzfähigkeit **11** 23 f.
 - Funktionen bei der Verwaltung **10** 104 ff.
 - geborene Ausübungsbefugnis **10** 110 ff.
 - Gebührenstreitwert **Anh.** 50 27V
 - gekorene Ausübungsbefugnis **10** 110 ff.
 - gemeinschaftsbezogene Pflichten der Wohnungseigentümer **10** 115 f.
 - gemeinschaftsbezogene Rechte der Wohnungseigentümer **10** 113 ff.
 - Innenverhältnis **10** 105
 - Klagebefugnis **46** 48
 - Partei- und Prozessfähigkeit **10** 109
 - Prozessbeteiligter in WEG-Sachen **vor** **43** ff. 16 ff.
 - sonstige Rechte und Pflichten **10** 117 ff.
 - Stimmrecht **25** 14W
 - Teilrechtsfähigkeit **10** 8, 12 ff., 97 ff.; **vor** **43** ff. 16 ff.
 - als Verbraucher **26** 83
 - Vergemeinschaftung von Ansprüchen **10** 118 ff.
 - Vertretung durch Verwalter **27** 79 ff.
 - Vertretung durch Wohnungseigentümer **27** 106 ff.
 - Verwaltungsvermögen **10** 123 ff.
 - Wahrnehmung von Rechten und Pflichten der Eigentümer **10** 110 ff.
- Verbandsvermögen**
 - wichtiger Grund für Verwalterabberufung **26** 104V

Verbot der Dereliktion **11** 20 f.

Verbraucher

- Verband Wohnungseigentümergemeinschaft **26** 83

Verbrauchszähler

- einstweilige Verfügung **vor** **43** ff. 90V

Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander **5** 13 ff.; **10** 35 ff., 45 ff.

- Abgrenzung Beschluss – Vereinbarung **23** 20 ff., 24

- Abgrenzung zu Beschlüssen **10** 38

- Abgrenzung zur Teilungserklärung **8** 4

- Anpassungsanspruch **10** 64 ff.

- Auslegung **10** 52 ff.

- Begründung von Sondernutzungsrechten **13** 40

- Beschlusskompetenzen **23** 25 ff.

- Bindung von Erwerbern **10** 75 ff.

- Ermächtigung des Verwalters für sonstige Rechtsgeschäfte **27** 99 ff.

- Gebrauchsregelung **15** 7 ff.

- gegenständliche und gesetzliche Beschränkungen **10** 56 f.

- Grenzen der Gestaltungsfreiheit **10** 55 ff.

- Inhaltskontrolle **10** 62 f.

- Kernbereich und unverzichtbare Mitgliedschaftsrechte **10** 58 ff.

- Öffnungsklauseln **10** 78 ff.; **23** 25 ff.

- schlüssiges Verhalten **10** 49

- schuldrechtliche Vereinbarungen **10** 47 ff. 77

- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 **43** 16V

- Zustimmung Berechtigter **5** 14 f.

- Zustimmung zu baulichen Veränderungen **22** 56 ff.

Vereinbarungsändernde Beschlüsse **23** 90, 94

Vereinbarungsanpassungsklage **vor** **43** ff. 36 ff.

Vereinbarungsersetzende Beschlüsse **23** 90

Vereinbarungswidrige Beschlüsse **23** 90

Vereinigung

- mit Beteiligung von Wohnungseigentum **1** 33 ff.; **6** 3

- von Grundstücken **1** 32

Verfahren nach § 43 siehe WEG-Verfahren

Verfahrensrecht

- allgemeine Sachentscheidungsvoraussetzungen **vor** **43** ff. 49 ff.

- Anfechtungsklage **46** 1 ff.

- Anwendbarkeit der §§ 239 ff. ZPO **vor** **43** ff. 70 ff.

- Beibringungsgrundsatz und Beweisfragen **vor** **43** ff. 53 ff.

- Beiladung der übrigen Wohnungseigentümer **44** 5, 46 ff.; **48** 1 ff.
 - Beiladung des Verwalters **48** 18 ff.
 - Beschlussmängelklage **46** 1 ff.
 - Besonderheiten vor Klageerhebung in Verfahren nach § 43 **vor 43 ff.** 41 ff.
 - Bezeichnung der Wohnungseigentümer im Prozess **44** 19 ff.
 - Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift **44** 1 ff.
 - einstweiliger Rechtsschutz **vor 43 ff.** 83 ff.
 - entscheidungserheblicher Zeitpunkt **vor 43 ff.** 66 f.
 - Ersatzzustellungsvertreter **45** 1 ff., 36 ff.
 - Gebührenstreitwert **Anh.** 50 1 ff.
 - Grundlagen **vor 43 ff.** 1 ff.
 - Klagearten in Verfahren nach § 43 **vor 43 ff.** 32 ff.
 - Klagehäufung **43** 55
 - Kostenentscheidung **49** 1 ff.
 - Kostenersstattung bzgl. Rechtsanwaltskosten **50** 1 ff.
 - Kostenfestsetzung **50** 28
 - Kostengrundentscheidung und Kostenfestsetzung **vor 43 ff.** 78 ff.
 - obligatorisches Schlichtungsverfahren **vor 43 ff.** 45 ff.
 - Prozessbeteiligte in WEG-Sachen **vor 43 ff.** 8 ff.
 - Prozessführungsbefugnis **vor 43 ff.** 100 ff.
 - Prozesshindernisse **vor 43 ff.** 51
 - Prozesskostenhilfe **vor 43 ff.** 81; **50** 29 ff.
 - Prozess-Sonderrecht **vor 43 ff.** 6 f.
 - Prozessstandschaft **vor 43 ff.** 100 ff.
 - Prozesstrennung und -verbindung nach ZPO **47** 32 ff.
 - Prozessverbindung **47** 1 ff.
 - Prozessvergleich **vor 43 ff.** 68 f.
 - Rechtskraft der Beschlussmängelklage **48** 67 ff.
 - Rechtskraft in WEG-Verfahren im Übrigen **48** 75 ff.
 - Rechtsmittel **vor 43 ff.** 82
 - Rechtsmittelzuständigkeiten **43** 62 ff.
 - Rückermächtigung einzelner Wohnungseigentümer **vor 43 ff.** 109
 - Schiedsabreden **vor 43 ff.** 41 f.
 - Schlichtungsvereinbarungen **vor 43 ff.** 43 f.
 - sofortiges Anerkenntnis **vor 43 ff.** 79
 - Übergangsregelung **62** 4 ff.
 - Verfahrensgrundsätze der ZPO **vor 43 ff.** 52
 - Vergleichsmacht **vor 43 ff.** 110
 - Vorschaltverfahren **vor 43 ff.** 43 f.
 - Zuständigkeit **43** 1 ff.
 - Zuständigkeit, internationale **43** 51 ff.
 - Zuständigkeit, örtliche **43** 1 ff.
 - Zuständigkeit, sachliche **43** 3, 50
 - Zuständigkeitsstreitigkeiten **43** 56 ff.
 - Zustellungsvertreter **45** 1 ff.
 - Zwangsvollstreckung **vor 43 ff.** 91 ff.
 - Zwischenfeststellungsklage **48** 89 ff.
- Verfahrensunterbrechungen**
- bei Beiladung **vor 43 ff.** 75
 - bei Insolvenz einer Partei **vor 43 ff.** 71 ff.
 - bei Tod einer Partei **vor 43 ff.** 74
 - beim Verwalter **vor 43 ff.** 76 f.
- Verfallklausel** **21** 136
- Verfolgen von Ansprüchen** **27** 75
- Verfolgung unlauterer Ziele**
- Rechtsschutzbedürfnis für Beschlussmängelklage **46** 104R
- Verfügungsbefugnis**
- des Wohnungseigentümers **13** 5
- Vergemeinschaftung**
- von Ansprüchen **10** 118 ff.
 - Gebührenstreitwert **Anh.** 50 27V
- Vergleichsangebote** **21** 23, 97 f.; **27** 31
- Verhandlungsgrundsatz** **vor 43 ff.** 52
- Verjährung von Ansprüchen**
- Klauseln im Verwaltervertrag **26** 85V
- Verjährungsunterbrechung**
- Haftung des Verwalters **27** 140M
- Verkäuflichkeit**
- Erschwerung der – **22** 53
- Verkehrssicherungspflichten**
- Einzelfälle der Haftung (ABC) **27** 148 ff.
 - Gebäudeteile **27** 148G
 - Mieter **27** 148M
 - Räum- und Streupflicht **27** 148R
 - Sondereigentum **27** 146
 - Sondernutzungsrechte **13** 75; **27** 147
 - Übertragung auf Dritte **27** 145
 - Verletzung durch Verwalter **27** 142 ff.
- Verkündung**
- des Beschlussergebnisses **23** 47
 - Haftung des Verwalters **27** 140E
- Verlegung der Versammlung** **24** 77
- Verlotterung**
- auf Grund fehlender Instandsetzung **11** 9
- Vermehrung**
- von Stimmrechten **25** 21 f.
- Vermietbarkeit**
- Erschwerung der – **22** 53
- Vermietung des Sondereigentums** **13** 14 ff.
- Gebrauchsregelung durch Beschluss **15** 42V

- Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums **13** 17ff.
- Verbot durch Vereinbarung **15** 29
- Zweckbestimmung **13** 15f.

Vermietung von Gemeinschaftseigentum

- Gebrauchsregelung durch Beschluss **15** 42V
- Gebührenstreitwert **Anh. 50** 27V

Vermögensdelikte

- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 **43** 16D

Vermögensschadenshaftpflichtversicherung **21** 117

Vermögensübersicht (Status) **28** 136

Vermögensverhältnisse

- wichtiger Grund für Verwalterabberufung **26** 104V

Verordnung über die Anlegung und Führung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher **Anh. II** 2

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten **Anh. II** 3

Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten **Anh. II** 4

Verordnung über Heizkostenabrechnung **Anh. II** 4

Verpflichtungsverträge

- Formvorschriften **4** 8f.

Versammlungsleiter **24** 49ff.

Versammlungsleitung **24** 53ff.

Versammlungsprotokoll **24** 1ff., 81ff.

- Anlagen **24** 86
- Berichtigung **24** 95ff.
- Einsichtsrecht **24** 93f.
- Form und Frist **24** 88ff.
- Haftung des Verwalters **27** 140E
- Inhalt **24** 85ff.
- Nachweis der Verwaltereigenschaft **24** 90
- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 3 **43** 30N
- wichtiger Grund für Verwalterabberufung bei Fehlern **26** 104P

Versäumnisurteil

- Bezeichnung der Wohnungseigentümer **44** 44f.

Verschmelzung

- Verwalterstellung **26** 13

Verschuldenszurechnung

- Wiedereinsetzungsgründe **46** 102V

Versicherungen **21** 112ff.

- Feuerversicherung **21** 114

- Gebäudeversicherung **21** 116

- Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht **21** 115

- Schadensabwicklung **21** 118ff.

- Vermögensschadenshaftpflichtversicherung **21** 117
- wichtiger Grund für Verwalterabberufung bei Fehlern **26** 104V

Versorgungsanschlüsse

- Duldung von –n **21** 129ff.

Versorgungsleitungen

- bauliche Veränderung **22** 89V

- Sondereigentumsfähigkeit **5** 12V

Versorgungssperre **28** 227ff.

- einstweilige Verfügung **vor** **43** ff. 90V

- Gebrauchsregelung durch Beschluss **15** 42V

- Gebührenstreitwert **Anh. 50** 27V

- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 2 **43** 21V

Vertagung der Versammlung **24** 80

Verteilung von Kosten *siehe Kostenverteilung*

Verteilungsschlüssel *siehe Kostenverteilungsschlüssel*

Vertragliche Teilung **3** 1ff.

- Abgeschlossenheit **3** 20ff.

- Bruchteilseigentum an einem Grundstück **3** 3ff.

- Entstehen der Wohnungseigentümergemeinschaft **3** 14

- fehlender oder fehlerhafter Aufteilungsplan **3** 16f.

- Fehler bei der Begründung **3** 15ff.

- Festlegung des Sondereigentums **3** 6ff.

- Formvorschriften **4** 1ff.

- isolierter Miteigentumsanteil **3** 15, 19

- nachträgliche Einräumung von Sondereigentum **3** 11ff.

- Voraussetzungen **3** 3ff.

- Widerspruch zwischen textlicher Festlegung und Aufteilungsplan **3** 18

- zu viele/wenige Miteigentumsanteile **3** 19

- Zustimmung Berechtigter **3** 10

Vertragslaufzeit

- Klauseln im Verwaltervertrag **26** 85V

Vertragspflichtverletzung durch Verwalter

- Einzelfälle (ABC) **27** 140 ff.

- Entlastung **27** 136

- Erfüllungsgehilfen **27** 134

- Grundlagen der Haftung **27** 131 ff.

- Kostenentscheidung **49** 14 ff.

- Prozess **27** 138f.

- Verjährungsfristen **27** 137

Vertragsstrafe **21** 141

Vertreter

- Stimmrechtsausschluss **25** 50

- Teilnahmerecht **24** 64f.

Vertreterklauseln **24** 64; **25** 31 ff.

Vertretung der Wohnungseigentümer durch Verwalter 27 4 ff., 63 ff.

- Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen 27 65 ff.
- Fristwahrung und Abwendung von Rechtsnachteilen 27 69 ff.
- Führen von Aktivprozessen 27 75
- Führen von Passivprozessen 27 73
- Honorarvereinbarung mit Rechtsanwalt 27 76 ff.
- Unabdingbarkeit 27 118 ff.
- Verfolgen von Ansprüchen 27 75
- Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde 27 126 ff.

Vertretung der Wohnungseigentümergemeinschaft durch Verwalter 27 4 ff., 79 ff.

- Abgabe von Eigentümererklärungen 27 96
- dringende Fälle der Instandsetzung 27 92
- Einziehung von Beiträgen 27 93 ff.
- Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen 27 80 ff.
- Ermächtigung für sonstige Rechtsgeschäfte 27 99 ff.
- Fälle der Geschäftsführung 27 91 ff.
- Fristwahrung und Abwendung von Rechtsnachteilen 27 83 ff.
- Führen von Aktivprozessen 27 104; **vor 43 ff.** 17
- Führen von Passivprozessen 27 85; **vor 43 ff.** 17
- Honorarvereinbarung mit Rechtsanwalt 27 98
- laufende Instandhaltung 27 86 ff.
- Unabdingbarkeit 27 118 ff.
- Verwaltung eingenommener Gelder 27 97
- Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde 27 126 ff.

Vertretung der Wohnungseigentümergemeinschaft durch Wohnungseigentümer 27 106 ff.

- Abgabe von Willenserklärungen 27 109
- Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen 27 110
- Ermächtigung zur Vertretung durch einzelne Eigentümer 27 112 ff.
- Fehlen eines Verwalters 27 107
- Gesamtvertretung 27 109
- Nichtberechtigung des Verwalters zur Vertretung 27 108
- Umfang der Vertretungsmacht 27 115 ff.

Vertretung in Eigentümerversammlung 25 25 ff.

- Ehegatten 25 29

- einschränkende Vereinbarungen 25 31 ff.

- Form 25 26 ff.

- Untervollmacht 25 30

Verurteilung des Eigentümers

- Stimmrechtsausschluss 25 58
- ## **Verwalter 26** 2 ff.
- Aufgaben und Befugnisse 27 1 ff.
 - Beendigung der Verwalterstellung 26 86 ff.
 - Befugnisse im Prozess **vor 43 ff.** 21 f.
 - Bestellung 26 19 ff.
 - Einheitlichkeit der Verwaltung 26 3 ff.
 - einstweilige Verfügung **vor 43 ff.** 90 V
 - Entlastung 28 7, 239 ff.
 - als Erwerber/Veräußerer 12 13
 - Gebührenstreitwert **Anh.** 50 27 V
 - Geeignetheit 26 16 ff.
 - Geschäftsführung 27 11 ff.
 - Haftung 27 129 ff.
 - Haftung für Schäden am Sondereigentum 21 50 ff.
 - Hilfspersonen 26 15
 - Höchstpersönlichkeit des Amtes 26 10 ff.
 - Insolvenz des -s 11 25
 - Klagebefugnis bei Beschlussmängelklage 46 52 ff.
 - als Makler 12 13
 - Nachweis der Verwaltereigenschaft 12 31 f., 26 121
 - Pflichten nach Ausscheiden 26 114 ff.
 - Pflichten nach Neubestellung 26 119 f.
 - Prozessbeteiligter in WEG-Sachen **vor 43 ff.** 11, 17, 25 ff.
 - Rechtsmittelbeschwer **Anh.** 50 28 A
 - Rechtsschutzbedürfnis für Beschlussmängelklage 46 104 V
 - Stellung 27 8 ff.
 - Teilnahmerecht 24 62
 - Tod 26 10
 - Umwandlung 26 11 ff.
 - Verwaltervertrag 26 61 ff.
 - Zustellungsvertreter 45 1 ff.
 - Zustimmung zur Veräußerung 12 12 ff.
- ## **Verwalterabberufung 26** 1 ff., 86 ff.
- Abwicklung der Bestellung 26 114 ff.
 - Anfechtung der Abberufung 26 105 ff.
 - außerordentliche - 26 95 ff.
 - Beschränkungen der Abberufung 26 89 f.
 - einvernehmliche Beendigung 26 91
 - Gebührenstreitwert **Anh.** 50 27 V
 - durch Gericht 26 110 ff.
 - ordentliche - 26 87 f.
 - Pflichten des ausgeschiedenen Verwalters 26 114 ff.
 - Pflichten des neubestellten Verwalters 26 119 f.

- Rechtsmittelbeschwer **Anh. 50** 28A
- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 3 43 30A
- Verwalterabberufung, außerordentliche**
 - 26 95 ff.
 - Beschlussfassung 26 95 ff.
 - einzelne wichtige Gründe (ABC) 26 104 ff.
 - Vorliegen eines wichtigen Grundes 26 100 ff.
- Verwalteraufgaben und -befugnisse** 27 1 ff.
 - Abgabe von Eigentümererklärungen 27 62, 96
 - Bewirken von Zahlungen 27 50 ff.
 - dringende Fälle der Instandsetzung 27 40 ff., 92
 - Durchführung von Beschlüssen 27 14 ff.
 - Durchsetzung der Hausordnung 27 20 ff.
 - Einziehung von Beiträgen 27 45 ff., 93 ff.
 - Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen 27 65 ff., 80 ff.
 - Ermächtigung für sonstige Rechtsgeschäfte 27 99 ff.
 - Fristwahrung und Abwendung von Rechtsnachteilen 27 69 ff., 83 ff.
 - Führen von Aktivprozessen 27 75, 104; **vor 43 ff.** 17
 - Führen von Passivprozessen 27 73, 85; **vor 43 ff.** 17
 - Geschäftsführung 27 4 ff., 11 ff.
 - Honorarvereinbarung mit Rechtsanwalt 27 76 ff., 98
 - Instandhaltung und Instandsetzung 21 76; 27 24 ff.
 - laufende Instandhaltung 27 86 ff.
 - Sicherungsmaßnahmen 27 40 ff.
 - Stellung des Verwalters 27 8 ff.
 - Unabdingbarkeit 27 118 ff.
 - Unterrichtung über anhängige Rechtsstreitigkeiten 27 57 ff.
 - Verfolgen von Ansprüchen 27 75
 - Vertretung der Wohnungseigentümer 27 4 ff., 63 ff.
 - Vertretung der Wohnungseigentümergemeinschaft 27 4 ff., 79 ff.
 - Verwaltung eingenommener Gelder 27 54 ff., 97, 122 ff.
 - Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde 27 126 ff.
- Verwalterbestellung** 26 1 ff., 19 ff.
 - Abstimmungsverfahren 26 27
 - Alternativangebote 26 29
 - Anfechtung 26 53 ff.
 - Angabe in Einladung 26 26
 - Annahme der Bestellung durch Verwalter 26 40 ff.

- Auswahl durch Eigentümer 26 30 f.
- Beschränkungen 26 47 f.
- Bestellungsbeschluss 26 25 ff.
- Einheitstheorie 26 22 ff.
- durch einstweilige Verfügung 26 50 ff.
- Gebührenstreitwert **Anh. 50** 27V
- in Gemeinschaftsordnung 26 37 ff.
- durch Gericht 26 49 ff.
- Höchstdauer 26 42 ff.
- kein Ausschluss der – 20 6 ff.
- konkludente – 26 33
- Mehrheitsberechnung 26 27
- Mehrheitseigentümer 26 28
- Rechtsmittelbeschwer **Anh. 50** 28A
- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 3 43 30A
- Tatsachengrundlage 26 29
- Trennungstheorie 26 22 ff.
- auf unbestimmte Zeit 26 45
- Vertragsschluss 26 32
- wiederholte – 26 34 ff.
- Wohnungseigentümer 26 68
- Verwaltereigenschaft**
 - Nachweis 24 90; 26 121
- Verwalterhaftung** *siehe Haftung des Verwalters*
- Verwalterstellung, Beendigung** 26 86 ff.
 - Abberufung durch das Gericht 26 110 ff.
 - Abwicklung der Bestellung 26 114 ff.
 - Anfechtung der Abberufung 26 105 ff.
 - außerordentliche Abberufung und Kündigung 26 95 ff.
 - Beschränkungen der Abberufung 26 89 f.
 - einvernehmliche Beendigung 26 91
 - Niederlegung und Kündigung durch Verwalter 26 92 ff.
 - ordentliche Abberufung 26 87 f.
 - Pflichten des ausgeschiedenen Verwalters 26 114 ff.
 - Pflichten des neubestellten Verwalters 26 119 f.
 - Zeitablauf 26 87
- Verwalterunterlagen**
 - Gebührenstreitwert **Anh. 50** 27U
- Verwaltervergütung** 26 70 ff.
 - Baukastensystem 26 73
 - Klauseln im Verwaltervertrag 26 85V
 - Kostenverteilung 16 62V
 - Sondervergütungen 26 73 ff.
 - bei Unwirksamkeit/Fehlen eines Vertrages 26 77 ff.
 - vertragliches Verwalterhonorar 26 71 f.
 - wichtiger Grund für Verwalterabberufung 26 104V
- Verwaltervertrag** 26 61 ff.
 - Änderungen 26 69

Sachverzeichnis

fette Zahlen = Paragraphen

- außerordentliche Kündigung **26** 95 ff.
- einzelne Vertragsinhalte (ABC) **26** 85 ff.
- entgeltlicher Dienstvertrag **26** 62
- Ermächtigungsbeschluss **26** 64
- Inhaltskontrolle **26** 81 ff.
- konklates Zustandekommen **26** 66
- nachträgliche Änderungen **26** 69
- ordentliche Kündigung **26** 92 ff.
- Parteien **26** 61
- unter stillschweigend vereinbarter auflösender Bedingung **26** 67
- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 3 **43** 30V
- Vergütung **26** 70 ff.
- Vertragsschluss **26** 63 ff.
- vollmachtlose Vertreter **26** 65
- Verwaltervollmacht**
- Klauseln im Verwaltervertrag **26** 85V
- Verwalterwechsel**
- Klagebefugnis bei Beschlussmängelklage **46** 53
- Rechnungslegung **28** 234
- Verwalterzustimmung**
- zur Veräußerung **12** 12 ff.
- Verwaltung**
- Begriff **20** 2 ff.
- Gegenstand **20** 4
- Gliederung **20** 1 ff.
- kein Ausschluss der Verwalterbestellung **20** 6 ff.
- Verwaltungsorgane **20** 5
- durch Wohnungseigentümer **21** 1 ff.
- Verwaltung des gemeinschaftlichen Vermögens**
- Haftung des Verwalters **27** 140V
- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 **43** 16V
- Verwaltung durch Wohnungseigentümer** **21** 1 ff.
- Allstimmigkeit **21** 9
- Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung **21** 121 ff.
- Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung **21** 24 ff.
- Art und Weise von Beitragsleistungen **21** 134
- Aufstellen einer Hausordnung **21** 59 ff.
- Aufstellung eines Wirtschaftsplans **21** 128
- Beschluss mit Stimmenmehrheit **21** 15 ff.
- Beschlussersetzung durch Gericht **21** 148 ff.
- Beschlusskompetenz in besonderen Fällen **21** 133 ff.
- besondere Nutzung des Gemeinschaftseigentums **21** 142 f.
- besonderer Verwaltungsaufwand **21** 144 ff.
- Duldung von Versorgungsanschlüssen **21** 129 ff.
- Ermessenentscheidung des Gerichts **21** 147 ff.
- Ersatzansprüche bei Schäden am Sonder-eigentum **21** 32 ff.
- Fälligkeit der Beitragsforderungen **21** 135 ff.
- fehlende Mitwirkung an der Beschlussfas-sung **21** 44 ff.
- gesetzliche Öffnungsklausel **21** 133 ff.
- Grundsatz der gemeinsamen Verwaltung **21** 9
- Haftung des Verwalters **21** 50 ff.
- Instandhaltung und Instandsetzung **21** 74 ff.
- Notgeschäftsführung **21** 10 ff.
- Ordnungsmäßigkeit **21** 18 ff.
- Regelungsänderung **21** 157 ff.
- Schäden durch beauftragte Dritte **21** 55 f.
- Vereinbarungsvorbehalt **21** 17
- verschuldensunabhängige Haftung **21** 39 ff.
- Versicherungen **21** 112 ff.
- Verzugsfolgen **21** 138 ff.
- Verwaltung eingenommener Gelder** **27** 54 ff., 97, 122 ff., 140V
- Verwaltungsaufwand**
- besonderer **21** 144 ff.
- Verwaltungsbeirat** **29** 1 ff.
- Abberufung **29** 29 ff.
- Abberufung durch Gericht **29** 39
- Abschaffung **29** 7 ff.
- Abschluss des Verwaltervertrages **29** 61 ff.
- Anfechtung von Bestellung und Abberu-fung **29** 35 ff.
- Aufgaben und Befugnisse **29** 40 ff.
- Aufwendungsersatz **29** 28
- Auskunft **29** 26
- Beendigung der Amtsstellung **29** 29 ff.
- Beiladung **48** 23
- besondere Aufgabenzuweisungen **29** 56 ff.
- Bestelldauer **29** 20
- Bestellung der Mitglieder **29** 10 ff.
- Bestellung durch Gericht **29** 38
- Binnenorganisation **29** 65 ff.
- Delegation von Aufgaben **29** 57 ff.
- Einberufung der Eigentümerversamm-lung **29** 45
- Einberufung des → **29** 66 f.
- Einrichtung **29** 7 ff.
- Ende der Amtszeit **29** 21
- Entlastung **29** 79 f.

- Ersatzmitglieder **29** 23
 - Folgen des Ausscheidens **29** 22
 - Freistellungsanspruch gegen WEG **29** 78
 - Gebührenstreitwert **Anh. 50** 27B
 - gerichtliche Aufhebung der Bestellung **29** 36
 - Geschäftsordnung **29** 70
 - Haftpflichtversicherung zu Gunsten der Beiratsmitglieder **29** 77
 - Haftung **29** 74 ff.
 - Klagebefugnis **46** 59
 - Ladung zur Versammlung **29** 68
 - Leitung der Versammlung **29** 69
 - Niederlegung des Amtes **29** 33
 - Prüfung des Rechnungswesens und von Kostenvoranschlägen und Stellungnahme **29** 48 ff.
 - Rechnungslegung **29** 26
 - Rechtsfolgen der Beendigung der Amtsstellung **29** 34
 - Rechtsmittelbeschwer **Anh. 50** 28A
 - Rechtsstellung **29** 24 ff.
 - Schrumpforgan **29** 22
 - schuldrechtliches Vertragsverhältnis **29** 18, 25
 - Sonderausschüsse **29** 8 f.
 - sonstige Aufgaben **29** 45 ff.
 - Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 **43** 16V
 - Teilnahmerecht **24** 63
 - Trennungstheorie: Amtsstellung und Beiratsvertrag **29** 24 f.
 - Untergemeinschaften **29** 8
 - Unterstützung des Verwalters **29** 40 ff.
 - Willensbildung und Beschlussfassung **29** 71 ff.
 - Wissenszurechnung **29** 81
 - Zustimmungsvorbehalte für Verwalterhandeln **29** 46, 59
- Verwaltungsbeiratsaufgaben und -befugnisse** **29** 40 ff.
- Abschluss des Verwaltervertrages **29** 61 ff.
 - besondere Aufgabenzuweisungen **29** 56 ff.
 - Delegation von Aufgaben **29** 57 ff.
 - Einberufung der Eigentümersammlung **29** 45
 - Prüfung des Rechnungswesens und von Kostenvoranschlägen und Stellungnahme **29** 48 ff.
 - sonstige Aufgaben **29** 45 ff.
 - Unterstützung des Verwalters **29** 40 ff.
 - Zustimmungsvorbehalte für Verwalterhandeln **29** 46, 59
- Verwaltungsbeiratsmitgliederbestellung** **29** 10 ff.
- Anfechtung **29** 35 ff.

- Annahme des Amtes **29** 19
 - Bestelldauer **29** 20
 - Ende der Amtszeit **29** 21
 - Ermessen **29** 17
 - Ersatzmitglieder **29** 23
 - Folgen des Ausscheidens **29** 22
 - formelle Voraussetzungen einer Beschlussfassung **29** 10 ff.
 - durch Gericht **29** 38
 - gerichtliche Aufhebung **29** 36
 - materielle Voraussetzungen einer Beschlussfassung **29** 13 ff.
 - Qualifikation **29** 17
 - Rechtsmittelbeschwer **Anh. 50** 28A
 - schuldrechtliches Vertragsverhältnis **29** 18
 - Vorsitzender und Stellvertreter **29** 12
 - Wahl von Nichteigentümern **29** 15 f.
 - Wahlbarkeit **29** 13 ff.
 - Widerruf **29** 29
- Verwaltungsbeiratsmitgliedsabberufung** **29** 29 ff.
- Anfechtung **29** 35 ff.
 - durch Gericht **29** 39
 - konkludente – durch Neuwahl **29** 29 ff.
 - Rechtsfolgen **29** 34
 - Rechtsmittelbeschwer **Anh. 50** 28A
 - Wirksamkeit **29** 31
- Verwaltungskosten** **16** 33, 34 ff.
- abweichende Verteilung durch Beschluss **16** 44
 - Änderung der Verteilung durch Beschluss **16** 46 ff.
 - Anspruch auf Änderung des Verteilungsschlüssels **16** 59 ff.
 - Einzelfälle **16** 62 ff.
 - Erfassung des Verbrauchs oder der Verursachung **16** 45
 - Kostenverteilung **16** 62V
 - Verteilung **21** 144 ff.
- Verwaltungskosten, Änderung der Verteilung durch Beschluss** **16** 46 ff.
- Ankündigung **16** 46
 - besonderer Verwaltungsaufwand **21** 144 ff.
 - einfache Mehrheit **16** 48
 - gesonderte Beschlussfassung **16** 47
 - Inhalt des Beschlusses **16** 49 ff.
 - Rückwirkung **16** 57
 - Zweitbeschlüsse **16** 58
 - zwingendes Recht **16** 86
- Verwaltungsorgane** **20** 5
- Verwalter **20** 5; **26** 2 ff.; **27** 8 ff.
 - Verwaltungsbeirat **20** 5; **29** 1 ff.
 - Wohnungseigentümer **20** 5; **21** 1 ff.
 - Wohnungseigentümersammlung **23** 4

Verwaltungsunterlagen

- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 3 **43** 30V
- Verwaltungsvermögen** **10** 123 ff.

- bei Aufhebung der Gemeinschaft **17** 8
- Beendigung der Gemeinschaft **10** 127
- Eigentumszuordnung **10** 123
- Gegenstände **10** 125 f.
- Haftung des Verwalters **27** 140V
- Instandhaltungsrücklage **10** 125; **21** 121
- Sondernachfolger **10** 124
- Verwaltung **27** 54 ff., 97, 122 ff.

Verweis auf anderes Gerichtsverfahren

- Anforderungen an Klagebegründung **46** 96V

Verwirkung des Anfechtungsrechts

- Beschlussmängelklage **46** 46
- Rechtsschutzbedürfnis für Beschlussmängelklage **46** 104V

Verzicht auf Anfechtungsrecht

- Beschlussmängelklage **46** 46
- Rechtsschutzbedürfnis für Beschlussmängelklage **46** 104V

Verzögerte Umsetzung von Beschlüssen

- Haftung des Verwalters **27** 140B

Verzögerungsschaden

- wegen zu spät erteilter Zustimmung **12** 20

Verzugsfolgen

- bei Beitragsleistungen **21** 138 ff.
- Beschlüsse der Wohnungseigentümer **21** 138 ff.

Vetorecht **25** 6

Videoüberwachung

- bauliche Veränderung **22** 89V
- Gebrauchsregelung durch Beschluss **15** 42V

Vollmacht

- zur Änderung von Gemeinschafts- zu Sonder Eigentum **3** 11
- zur Änderung von Wohnungs- zu Teileigentum und umgekehrt **1** 24
- Vertretung in Eigentümerversammlung **25** 25 ff.
- für Verwalter **27** 102 f., 126 ff.
- wichtiger Grund für Verwalterabberufung **26** 104V

Vollmachtlose Vertretung

- Teilungserklärung **8** 6

Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde

- für Verwalter **27** 126 ff.

Vollversammlung **23** 7

Vollwartungsverträge **16** 39

Vollzogene Beschlüsse

- Rechtsschutzbedürfnis für Beschlussmängelklage **46** 104V

Vorbeifassungsgebot vor **43** ff. 38

- Anspruch auf abweichende Kostenverteilung **16** 84
- Anspruch auf Änderung des Verteilungsschlüssels **16** 61
- Beschlussersetzung durch Gericht **21** 151
- Rechtsschutzbedürfnis für Beschlussmängelklage **46** 104V

Vorbeugender Rechtsschutz **46** 34

Vorflur **1** 10

Vorläufiger Aufteilungsplan **7** 10

Vormerkung

- zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung/Aufhebung/Übertragung **4** 9

Vorratsanfechtung

- aller gefassten Beschlüsse **46** 17 f.

Vorratsteilung **8** 1 ff. siehe auch Teilungserklärung

Vorschaltverfahren vor **43** ff. 43 f.

Vorsitz **24** 1 ff.

Vorstrafen

- wichtiger Grund für Verwalterabberufung **26** 104V

Vorverträge

- Formvorschriften **4** 8

Waffengleichheit vor **43** ff. 52

Wahrnehmungspflichten

- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 2 **43** 21W

Wanddurchbruch

- bauliche Veränderung **22** 89W

Warmwasserkosten siehe auch Heiz- und Warmwasserkosten

- Kostenverteilung **16** 40 ff.

- nachträgliche Änderung der Verteilung durch Beschluss **16** 43

Wäschetrocknen

- Gebrauchsregelung durch Beschluss **15** 42W

Waschktüche

- Kostenverteilung **16** 62W

Wasserverbrauch

- Reduzierung **22** 98

Wasserversorgung

- Kostenverteilung **16** 62W

Wasserzähler

- Kostenverteilung **16** 62W

Weg

- Zulässigkeit eines abweichenden Gebrauchs **15** 35W

WEG-Verfahren

- allgemeine Sachentscheidungsvoraussetzungen vor **43** ff. 49 ff.

- Anfechtungsklage **46** 1 ff.

- Anwendbarkeit der §§ 239 ff. ZPO vor **43** ff. 70 ff.

- Beibringungsgrundsatz **vor 43 ff.** 52, 53 f.
- Beiladung der übrigen Wohnungseigentümer **44** 5, 46 ff.; **48** 1 ff.
- Beiladung des Verwalters **48** 18 ff.
- Bescheinigungsgrundsatz **vor 43 ff.** 52
- Beschlussmängelklage **46** 1 ff.
- Besonderheiten von Klageerhebung **vor 43 ff.** 41 ff.
- Beweismittel **vor 43 ff.** 57 ff.
- Bezeichnung der Wohnungseigentümer im Prozess **44** 19 ff.
- Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift **44** 1 ff.
- Darlegungs- und Beweislast **vor 43 ff.** 54
- Dispositionsgrundsatz **vor 43 ff.** 52
- effektiver Rechtsschutz **vor 43 ff.** 52
- einstweiliger Rechtsschutz **vor 43 ff.** 83 ff.
- entscheidungserheblicher Zeitpunkt **vor 43 ff.** 66 f.
- Ersatzzustellungsvertreter **45** 1 ff., 36 ff.
- Gebührenstwert **Anh. 50** 1 ff.
- Grundlagen **vor 43 ff.** 1 ff.
- Klagearten **vor 43 ff.** 32 ff.
- Klagehäufung **43** 55
- Kostenentscheidung **49** 1 ff.
- Kostenerstattung bzgl. Rechtsanwaltskosten **50** 1 ff.
- Kostenfestsetzung **50** 28
- Kostengrundentscheidung und Kostenfestsetzung **vor 43 ff.** 78 ff.
- Mündlichkeitsprinzip **vor 43 ff.** 52
- obligatorisches Schlichtungsverfahren **vor 43 ff.** 45 ff.
- Öffentlichkeitsgrundsatz **vor 43 ff.** 52
- Prozessbeteiligte **vor 43 ff.** 8 ff.
- Prozessführungsbefugnis **vor 43 ff.** 100 ff.
- Prozesskostenhilfe **vor 43 ff.** 81; **50** 29 ff.
- Prozessökonomie/-wirtschaftlichkeit **vor 43 ff.** 52
- Prozess-Sonderrecht **vor 43 ff.** 6 ff.
- Prozessstandschaft **vor 43 ff.** 100 ff.
- Prozesstrennung und -verbindung nach ZPO **47** 32 ff.
- Prozessverbindung **47** 1 ff.
- Prozessvergleich **vor 43 ff.** 68 f.
- rechtliches Gehör **vor 43 ff.** 52
- Rechtsbehelfsbelehrung **vor 43 ff.** 52
- Rechtskraft der Beschlussmängelklage **48** 67 ff.
- Rechtskraft in WEG-Verfahren im Übrigen **48** 75 ff.
- Rechtsmittel **vor 43 ff.** 82
- Rechtsmittelzuständigkeiten **43** 62 ff.
- Rückermächtigung einzelner Wohnungseigentümer **vor 43 ff.** 109
- Schiedsabreden **vor 43 ff.** 41 f.
- Schlichtungsvereinbarungen **vor 43 ff.** 43 f.
- selbständiges Beweisverfahren **vor 43 ff.** 63 ff.
- sofortiges Anerkenntnis **vor 43 ff.** 79
- Übergangsregelung **62** 4 ff.
- Unmittelbarkeit der Beweisaufnahme **vor 43 ff.** 52
- Urkundenbeweis: Bedeutung von Niederschrift und Beschluss-Sammlung **vor 43 ff.** 60 ff.
- Verfahrensgrundsätze der ZPO **vor 43 ff.** 52
- Verfahrensunterbrechungen **vor 43 ff.** 71 ff.
- Vergleichsmacht **vor 43 ff.** 110
- Verhandlungsgrundsatz **vor 43 ff.** 52
- Vorschaltverfahren **vor 43 ff.** 43 f.
- Waffengleichheit **vor 43 ff.** 52
- Zeugen- und Parteivernehmung **vor 43 ff.** 58 f.
- Zuständigkeit **43** 1 ff.
- Zuständigkeit, internationale **43** 51 ff.
- Zuständigkeit, örtliche **43** 1 ff.
- Zuständigkeit, sachliche **43** 3, 50
- Zuständigkeitsstreitigkeiten **43** 56 ff.
- Zustellungsvertreter **45** 1 ff.
- Zwangsvollstreckung **vor 43 ff.** 91 ff.
- Zwischenfeststellungsklage **48** 89 ff.
- WEG-Verfahren, Klagearten** **vor 43 ff.** 32 ff.
- allgemeine civilprozessuale Klagearten **vor 43 ff.** 32 ff.
- Beschlussersetzungsklage **vor 43 ff.** 36 ff.
- Beschlussmängelklage **vor 43 ff.** 35
- Regelungsklage **vor 43 ff.** 36 ff.
- spezielle Klagearten **vor 43 ff.** 35 ff.
- Vereinbarungsanpassungsklage **vor 43 ff.** 36 ff.
- Widerklage **vor 43 ff.** 39 f.
- WEG-Verfahren, Prozessbeteiligte** **vor 43 ff.** 8 ff.
- Befugnisse des Verwalters **vor 43 ff.** 21 f.
- Eigentümerwechsel **vor 43 ff.** 10, 12 ff.
- Nebenintervention **vor 43 ff.** 30
- Parteiänderung **vor 43 ff.** 31
- Parteimehrheit **vor 43 ff.** 28 f.
- Rechtsnachfolgefälle **vor 43 ff.** 12 ff.
- Streitgenossenschaft **vor 43 ff.** 28 f.
- Streithilfe **vor 43 ff.** 30
- Verband Wohnungseigentümergemeinschaft **vor 43 ff.** 16 ff.

Sachverzeichnis

fette Zahlen = Paragraphen

- Vertretung des Verbandes **vor 43 ff.** 17 ff.
 - Verwalter **vor 43 ff.** 11, 17, 25 ff.
 - Wohnungseigentümer **vor 43 ff.** 10 ff.
- WEG-Verfahren, Rechtskraft** 48 75 ff.
- Besonderheiten bei Gestaltungsklagen und in anderen WEG-Verfahren 48 84 ff.
 - subjektive Grenzen 48 81 ff.
 - Tatsachenpräklusion 48 80
 - übergangener Wohnungseigentümer 48 87 f.

WEG-Verfahren, Zuständigkeit 43 1 ff.

- Anwendungsbereich 43 1 ff.
- Beschlussmängelklage 43 32 f.
- einzelne Fallgruppen 43 12 ff.
- gegenstandsbezogene Abgrenzung 43 9 ff.
- internationale – 43 51 ff.
- Klagehäufung 43 55
- Mahnverfahren 43 42 ff.
- Normzweck und weite Auslegung 43 7 f.
- Rechtsmittel 43 62 ff.
- sachliche – 43 3, 50
- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 43 12 ff.
- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 2 43 18 ff.
- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 3 43 23 ff.
- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 4 43 32 f.
- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 5 43 34 ff.
- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 6 43 42 ff.
- Widerklage 43 49
- Zuständigkeitsstreitigkeiten 43 56 ff.

Werbeanlage

- bauliche Veränderung 22 89 W

Werdende Wohnungseigentümer

- Hausgeldschuldner 28 192
- Klagebefugnis 46 47 ff.
- Prozessbeteiligter in WEG-Sachen **vor 43 ff.** 10
- Stimmrecht 25 14 W

Werdende Wohnungseigentümergemeinschaft 10 21 ff.

- Beendigung 10 27
- Mitglieder 10 28
- Stellung im Innenverhältnis 10 25
- Voraussetzungen 10 23 f.
- Wohnungseigentümerversammlung 23 9

Wertstimmrecht 25 5

WGV Anh. II 2

Wichtiger Grund

- Versagung der Zustimmung zur Veräußerung 12 21 ff.

Widerklage **vor 43 ff.** 39 f.; 43 49

Widerruf

- der Zustimmung zur Veräußerung 12 33

Wiederaufbau 22 135 ff.

Wiedereinführung der Veräußerungsbeschränkung 12 42

Wiedereinsetzung in den vorigen Stand

- Beschlussmängelklage 46 97 ff.

Wiedereinsetzungsgründe 46 101 ff.

Wiederherstellungsansprüche bei baulichen Veränderungen 22 115 ff.

- Anspruchsgegner 22 123 f.
- Anspruchsinhaber 22 118 ff.

– Klage 22 129

- Vergemeinschaftung durch Beschluss 22 118 ff., 128

– Verjährung und Verwirkung 22 125 ff.

Wiederholte Verwalterbestellung 26 34 ff.

Wirkung des Urteils nach Beiladung 48 56 ff.

- Durchbrechung durch Wohnungseigentümer 48 65 f.

– Umfang der Bindung 48 58 ff.

- unterbliebene oder unwirksame Beiladung 48 64

– Voraussetzungen der Bindung 48 56 f.

Wirtschaftsplan 21 128; 28 1 ff., 10 ff.

- Abdingbarkeit 28 8 f.

– Anfechtung 28 50 ff.

- Aufstellung durch Verwalter 28 12 ff.

– Aufstellung eines -es 21 128

– Ausfall 28 41

– Beschluss 28 44 ff.

- Beschlussersetzung durch Gericht 28 24 f.

– Bestandteile 28 30

– Eigentümerwechsel 28 196 f.

– einstweilige Verfügung **vor 43 ff.** 90 W

– Einzelwirtschaftspläne 28 38 ff.

– Ermessen 28 32

– Fälligkeit der Vorschüsse 28 67 f.

– Fortgeltung 28 22, 45

– Funktion 28 29

– Gebührenstreitwert **Anh. 50** 27 W

– Gesamtwirtschaftsplan 28 33 ff.

– Gliederung und Bezeichnung der Kostenarten 28 31

– Grenzen der Aufstellungspflicht 28 26 ff.

– Grundlagen 28 10 f.

– Hausgeld 28 38

– Inhalt 28 29 ff.

– Instandhaltungsrückstellung 28 43

– Klage auf Aufstellung 28 23 ff.

– Kostenverteilungsschlüssel 28 39

– Mindestinhalt 28 30

– nachträglicher – 28 47

– Pflicht des Verwalters 28 12 ff.

- Planungszeitraum **28** 19 ff.
- Prüfung und Stellungnahme durch Verwaltungsbeirat **29** 48 ff.
- Rechtsschutzbedürfnis für Beschlussmängelklage **46** 104 W
- Sonderumlagen **28** 55 ff.
- Teilanfechtung/Teilaufhebung **46** 23 W
- Verhältnis zur Jahresabrechnung **28** 81 ff.
- wichtiger Grund für Verwalterabberufung **26** 104 J
- Wirtschaftsjahr **28** 19 ff.
- Zeitpunkt der Aufstellung **28** 15 ff.
- Zweitbeschluss **28** 46

Wissenszurechnung

- Verwaltungsbeirat **29** 81

Wochenendtage

- Zustellung demnächst **46** 87 F

Wohnanlage

- Eigenart der – **22** 102

Wohngeld siehe **Hausgeld****Wohnung**

- Abgeschlossenheit **3** 22 f.
- Begriff **1** 9 ff.
- Zulässigkeit eines abweichenden Gebrauchs **15** 17 ff., 35 W

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch **7** 2 ff.**Wohnungsberechtigte**

- Klagebefugnis **46** 47
 - Stimmrecht **25** 14 W
 - Wohngeld **28** 191
- Wohnungseigentum**
- Änderung zu Teileigentum **1** 24 ff.
 - Arten der Begründung **2** 1 ff.
 - Aufhebung **9** 1 ff.
 - Begriff **1** 2 ff., 9 ff.
 - Bestandteilszuschreibung **1** 33 ff.; **6** 3
 - einseitige Teilung durch den Eigentümer **8** 1 ff.
 - Entziehung **18** 1 ff.
 - Formvorschriften **4** 1 ff.
 - Grundbuchvorschriften **7** 1 ff.
 - Unterteilung **6** 3
 - Veräußerungsbeschränkung **12** 1 ff.
 - Verbot der Dereliktion **11** 20 f.
 - Vereinigung **1** 33 ff.; **6** 3
 - vertragliche Einräumung **3** 1 ff.

Wohnungseigentümer

- alle – **10** 11
- anteilige Außenhaftung **10** 128 ff.
- Beschlüsse **10** 35 ff., 87 ff.
- Bezeichnung in der Klageschrift **44** 1 ff.
- Ermächtigung des Verwalters für sonstige Rechtsgeschäfte **27** 99 ff.
- Ersatzzustellungsvertreter **45** 1 ff., 36 ff.
- Gebrauchsregelung **15** 1 ff.

- Gemeinschaftsordnung **10** 34
- gesetzliche Regelungen **10** 33
- Haftung bei nicht ordnungsgemäßer Verwaltung **10** 138
- Inhaber von Rechten und Pflichten **10** 9 f.

- Insolvenz des –s **11** 26 ff.
- Klagebefugnis **46** 47 ff.
- Nutzungen, Lasten und Kosten des Gemeinschaftseigentums **16** 1 ff.
- Pflichten **14** 1 ff.
- Prozessbeteiligter in WEG-Sachen **vor 43 ff.** 10 ff.
- Prozessvergleich **10** 92 ff.
- Rechte **13** 1 ff.
- Rechtsverhältnisse untereinander **10** 15 ff.
- Schuldverhältnis **10** 30 ff.
- Vereinbarungen **10** 35 ff., 45 ff.
- Vertretung der Wohnungseigentümergemeinschaft **27** 106 ff.
- Vertretung durch Verwalter **27** 63 ff.
- werdende Wohnungseigentümergemeinschaft **10** 21 ff.
- Zustellungsvertreter **45** 1 ff.

Wohnungseigentümer, Pflichten **14** 1 ff.

- Duldung des Betretens und Benutzens **14** 35 ff.
- Duldungspflicht **14** 34
- Einwirkung auf berechtigte Nutzer **14** 24 ff.
- Entschädigungsanspruch bei Duldung des Betretens/Benutzens **14** 49 ff.
- Rücksichtnahmegericht **14** 4 ff.

Wohnungseigentümer, Rechte **13** 1 ff.

- Abwehrrechte **13** 22 ff.
- Beschränkungen des Sondereigentums **13** 10 ff.
- Eigentümerrechte **13** 13
- Inhalt des Sondereigentums **13** 4 ff.
- Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums **13** 25 ff.
- Sondernutzungsrechte **13** 30 ff.
- Vermietung des Sondereigentums **13** 14 ff.

Wohnungseigentümergemeinschaft

- allgemeine Grundsätze **10** 1 ff.
- Anspruch auf (Teil-)Aufhebung **11** 14 ff.
- Aufhebung durch Pfändungsgläubiger und in der Insolvenz **11** 22
- Aufhebungsverpflichtungsvertrag **11** 13
- Beschlüsse **10** 35 ff., 87 ff.
- einseitige Aufhebung der Gemeinschaft **11** 7 ff.
- einvernehmliche Aufhebung der Gemeinschaft **11** 12 f.

- Entstehen **3** 14; **10** 27
 - Erwerb von Grundstücken **1** 29 ff.
 - Gemeinschaftsordnung **10** 34
 - gesetzliche Regelungen **10** 33
 - Schuldverhältnis **10** 30 ff.
 - Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 **43** 17G
 - Unauflöslichkeit **11** 1 ff.
 - Vereinbarungen **10** 35 ff., 45 ff.
 - werdende – **10** 21 ff.; **23** 9
 - zulässige Fälle der Aufhebung **11** 7 ff.
- Wohnungseigentümerversammlung** **23** 1 ff.; **24** 49 ff.
- Ablauf **24** 69 ff.
 - Allgemeines **23** 4 ff.
 - Ausschluss des Stimmrechts **25** 49 ff.
 - Berechtigung zur Einberufung **24** 3 ff.
 - Beschluss der Wohnungseigentümer **23** 15 ff.
 - Beschlussarten **23** 49 ff.
 - Beschlussfähigkeit **25** 37 ff.
 - Beschlussfassung **23** 30 ff.
 - Beschlusskompetenz **23** 19 ff.
 - Beschlussmängel **23** 83 ff.
 - Beschluss-Sammlung **24** 1 ff., 98 ff.
 - Bestellung und Abberufung des Verwalters **26** 1 ff.
 - Bezeichnung des Beschlussgegenstandes bei der Einberufung **23** 67 ff.
 - Einberufung **24** 1 ff., 30 ff.
 - Ein-Mann-Versammlung **23** 8
 - einstweilige Verfügung vor **43** ff. 90E
 - einzuladende Personen **24** 22 ff.
 - Entstehungsphase der WEG **23** 9
 - Geschäftsordnungsregeln und -maßnahmen **24** 56 ff.
 - Klauseln im Verwaltervertrag **26** 85E
 - Ladungsfehler **24** 44 ff.
 - Miteigentümergemeinschaften **23** 14
 - Nichtöffentlichkeit **24** 60
 - Niederschrift **24** 1 ff., 81 ff.
 - ordentliche – **24** 6 f.
 - Protokoll **24** 1 ff., 81 ff.
 - Spontanversammlungen **23** 6
 - Stimmrecht **25** 1 ff.
 - Tagesordnung **23** 73 f.
 - Teilnahmeberechtigung **24** 61 ff.
 - Teilversammlungen **23** 10 ff.
 - Unterbrechung der Versammlung **24** 79
 - Untergemeinschaften **23** 10 ff.
 - Verlegung oder Absage der Versammlung **24** 77
 - Versammlungsleiter **24** 49 ff.
 - Versammlungsleitung **24** 53 ff.
 - Vertagung der Versammlung **24** 80
 - Vertretung **25** 25 ff.
 - Vollmacht **25** 25 ff.

- Vollversammlung **23** 7
 - Vorsitz **24** 1 ff.
 - Wiedereinsetzungsgründe **46** 102E
 - Zweitversammlung **25** 44 ff.
- Wohnungseigentumsmitgliedschaft**
- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 **43** 16M
- Wohnungserbaurecht (ohne Kommentierung)** **30**
- Wohnungsgrundbuch** **7** 2 ff.
- Schließung **9** 2 ff.
 - Verordnung über die Anlegung und Führung **Anh. II** 2
- Wohnungsgrundbuchverfügung**
- Anh. II** 2
- Wohnverhältnisse**
- Verbesserung **22** 100
- Wohnzwecke** **1** 9; **15** 17 ff.
- nicht zu –n dienende Räume **1** 12; **15** 20
- Zählerraum**
- Gebrauchsregelung durch Beschluss **15** 42H, 42Z
- Zaun**
- bauliche Veränderung **22** 89Z
- Zeit der Versammlung** **24** 33 ff.
- Zerstörung des Objektes** **11** 16
- Zeugenvernehmung** vor **43** ff. 58 f.
- Zirkularverfahren** **23** 78
- Zubehör**
- Gegenstand des Sondereigentums **5** 4
- Zugänglichkeit** **5** 7
- Zurückbehaltungsrechte**
- Hausgeld **28** 219 ff.
- Zuständigkeit** in WEG-Verfahren **43** 1 ff.
- Anwendungsbereich **43** 1 ff.
 - Beschlussmängelklage **43** 32 f.
 - einzelne Fallgruppen **43** 12 ff.
 - gegenstandsbezogene Abgrenzung **43** 9 ff.
 - internationale – **43** 51 ff.
 - Klagehäufung **43** 55
 - Mahnverfahren **43** 42 ff.
 - Normzweck und weite Auslegung **43** 7 f.
 - Rechtsmittel **43** 62 ff.
 - sachliche – **43** 3, 50
 - Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 **43** 12 ff.
 - Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 2 **43** 18 ff.
 - Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 3 **43** 23 ff.
 - Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 4 **43** 32 f.
 - Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 5 **43** 34 ff.
 - Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 6 **43** 42 ff.
 - Widerklage **43** 49
 - Zuständigkeitsstreitigkeiten **43** 56 ff.

Zuständigkeitsstreitigkeiten 43 56 ff.

- innerhalb eines Gerichts 43 56
- Zuständigkeitsbestimmung 43 58 ff.
- zwischen verschiedenen Gerichten 43 57

Zuständigkeitsstewert Anh. 50 3

Zustellung an den Verband 45 56

Zustellungspauschale

- Kostenfestsetzung 50 28

Zustellungsvertreter 44 2; 45 1 ff.

- Anwendungsbereich 45 8 ff.
- Ausscheren Einzelner 45 21
- Beiladung der übrigen Wohnungseigentümer 45 16
- Benennen 44 20 f.
- Ermessen 45 28 ff.
- fehlender – 44 18
- geborener – 45 17 ff.
- gerichtliches Verfahren 45 28 ff.
- Grenzen der Zustellungsvollmacht 45 20 ff.
- Informationspflichten des Verwalters 45 32 ff.
- Interessenkollisionen 45 22 ff.
- konkrete Gefahr der nicht sachgerechten Unterrichtung 45 24
- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 43 16Z
- Umfang der Zustellungsvollmacht 45 17 ff.
- Zustellung demnächst 46 87Z

Zustimmung Berechtigter

- Änderung der Teilungserklärung 8 13
- bei Änderung von Gemeinschafts- zu Sondereigentum 3 12
- bei Änderung von Wohnungs- zu Teileigentum und umgekehrt 1 26
- Aufhebung der Gemeinschaft 11 18
- Aufhebung von Wohnungseigentum 9 8
- Einräumung und Aufhebung von Sondereigentum 4 7
- Sondereigentumsrechte 5 14 f.; 13 41
- Teilungserklärung 8 8
- Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander 5 14 f.
- vertragliche Einräumung 3 10

Zustimmung der beeinträchtigten

Eigentümer 22 29 ff.

Zustimmung zu baulichen Veränderungen 22 55 ff.

- im Durchführungsbeschluss 22 67 ff.
- durch Gebrauchsregelung 22 59
- im Gestattungsbeschluss 22 74 ff.
- durch Vereinbarung 22 56 ff.
- Vereinbarungen über die Erteilung der Zustimmung 22 60 ff.

- durch Verwalter 22 64

- vorherige – 22 67

- durch Zuweisung des Sondereigentumsrechts 22 58

- durch Zweckbestimmung 22 59

Zustimmung zur Veräußerung 12 11 ff.

- vor Abschluss des Kaufvertrages 12 29, 33
- durch andere Wohnungseigentümer 12 15, 18 ff.
- Anspruch auf – 12 16 ff.
- Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung 12 40 ff.
- Ausnahme von Zustimmungspflicht 12 26 f.
- Berechtigte 12 11 ff.
- durch Dritten 12 14
- Form 12 30 ff.
- Gebührenstewert **Anh. 50** 27V
- Klage auf – 12 36 ff.
- Klage gegen – 12 39
- Kostentragung 12 34 f.
- Kostenverteilung 16 62Z
- Nachweis der Verwaltereigenschaft 12 31 f.; 26 121
- Rechtsmittelbeschwer **Anh. 50** 28V
- Rechtsstewigkeiten 12 36 ff.
- Rechtswirkungen 12 28 f.
- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 43 16Z
- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 3 43 30V
- Vereinbarung eines Anspruchs auf – 12 26 f.
- durch Verwalter 12 12 f.
- Verzögerungsschaden 12 20
- wichtiger Grund 12 21 ff.
- Widerruf 12 33
- Wiedereinführung der Veräußerungsbeschränkung 12 42
- Wirksamkeitsvoraussetzung 12 28 ff.

Zustimmungsansprüche

- Rechtsmittelbeschwer **Anh. 50** 28Z
- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 3 43 30Z

Zustimmungsklage

- Anspruch auf Anpassung von Vereinbarungen 10 71 f.

Zutritt

- Gebührenstewert **Anh. 50** 27Z

Zuverlässigkeit

- finanzielle – 12 22

- persönliche – 12 23

Zuweisung der Sondereigentumsrechte

- durch Alleineigentümer 13 44 ff.

Zwangsvorsteigerung vor 43 ff. 96 f.

- Wiedereinsetzungsgründe 46 102Z
- nach ZVG 19 5 ff., 13 ff.

Zwangsvorsteiger

- Abrechnungsspitze 28 203

- Beiladung **48** 22
- Einladung zur Eigentümerversammlung **24** 29
- Hausgeldschuldner **28** 201 ff.
- Klagebefugnis **46** 55 ff.
- Sonderumlagen **28** 203
- Stimmrecht **25** 14Z
- Stimmrechtsausschluss **25** 50
- Zwangsvollstreckung vor 43 ff.** 98
- Zwangsvollstreckung**
 - Gebührenstwert **Anh.** 50 27Z
 - Hausgeldbeitreibung **vor 43 ff.** 95
 - Sicherungshypothek **vor 43 ff.** 99
 - in Sondernutzungsrechte **13** 84
 - Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 **43** 16Z
 - Titel **vor 43 ff.** 92
 - Unterlassung von Störungen **vor 43 ff.** 94
 - vertretbare/unvertretbare Handlungen **vor 43 ff.** 93
 - Zwangversteigerung **vor 43 ff.** 96 f.
 - Zwangsvorwaltung **vor 43 ff.** 98
- Zweckbestimmung** **1** 4 ff.
- Änderung von Wohnungs- zu Teileigentum und umgekehrt **1** 24 ff.
- Aufteilungsplan **15** 22
- im engeren Sinn **15** 21 f.
- Gebrauchsregelung durch Beschluss **15** 42Z
- Gebrauchsregelung durch Vereinbarung **15** 16 ff.
- Grenzen des zulässigen Gebrauchs **14** 12
- der Sondereigentums **13** 15 f.
- im weiteren Sinn **15** 16 ff.
- Zweiergemeinschaft** **10** 42 ff.; **16** 24
- Zweitbeschluss** **23** 54 ff.
- nach Beschlussersetzungsklage **21** 155
- Jahresabrechnung **28** 164 f.
- Rechtsschutzbedürfnis für Beschlussmängelklage **46** 104E
- Wirtschaftsplan **28** 46
- Zweiterwerber** **10** 28
- Zweitversammlung** **25** 44 ff.
- Zwingendes Gemeinschaftseigentum** **5** 8 ff.
- Zwischendecken**
 - Sondereigentumsfähigkeit **5** 12Z
- Zwischenfeststellungsklagen** **46** 33; **48** 89 ff.
- Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1 **43** 16Z


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG