

Meine Rechte als Wohnungseigentümer

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

Bearbeitet von
Dr. Oliver Elzer

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

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

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

schnell und portofrei erhältlich bei

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

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

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

Beck-Rechtsberater im dtv

Meine Rechte als
Wohnungseigentümer

Beck-Rechtsberater

Meine Rechte als

Wohnungs- eigentümer

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

Von Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht, Berlin

3. Auflage

dtv

www.dtv.de
www.beck.de

Originalausgabe

dtv Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG,
Tumblingerstraße 21, 80337 München
© 2015. Redaktionelle Verantwortung: Verlag C. H. Beck oHG
Druck und Bindung: Druckerei C. H. Beck, Nördlingen
(Adresse der Druckerei: Wilhelmstraße 9, 80801 München)
Satz: ottomedien, Darmstadt
Umschlaggestaltung: Design Concept Krön, Puchheim,
unter Verwendung eines Fotos von Gettyimages
ISBN 978-3-423-50784-4 (dtv)
ISBN 978-3-406-68050-2 (C. H. Beck)

9  783406 680502

Vorwort

Dieser Rechtsberater führt in das Wohnungseigentumsrecht ein. Vor allem wird darüber berichtet, welche Rechte ein Wohnungseigentümer nach dem aktuellen Stand der Rechtsprechung und des Schrifttums hat. Weil das Wohnungseigentumsrecht „lebt“ und sich seine Beurteilung immer wieder ändert, wurden mit diesen Zielen die Angaben der Vorauflagen geprüft und wo es dazu Anlass gab, überarbeitet oder ergänzt. Ferner sind neue Teile hinzugekommen: zu den Rechten eines Wohnungseigentümers als Verwaltungsbeirat, zur Stellung der Wohnungseigentümer zum Verwalter, zum Minderheitenschutz im Wohnungseigentumsrecht und zu den Beziehungen des Wohnungseigentumsrecht zum öffentlichen Recht. Schließlich ist der Anhang erweitert worden, unter anderem um eine kleine Ordnung für den Verwaltungsbeirat und ein Glossar.

Für die Durchsicht des Textes auf Lesbarkeit und formale Richtigkeit danke ich wieder meinem Freund Günther Liedtke. Ferner danke ich Harald Reicke. Ihre Opferbereitschaft, das Werk lesbar zu machen und ihr Wille, meine Mängel fortzuschaffen, waren schier unermüdlich. In freundschaftlicher Verbundenheit danke ich ferner Dr. Frank Lang vom Verlag C. H. Beck. Seine Betreuung war wieder vorbildlich.

Sind meine Aussagen unklar, zu schwer oder unverständlich oder sind inhaltliche Fehler zu beklagen, für die ich natürlich allein einzustehen habe, freue ich mich über Hinweise per Mail an: oelzer@aol.com.

Berlin, im September 2015

Dr. Oliver Elzer

Geleitwort

Der Erwerb von Wohnungseigentum erlebt einen ungebrochenen Boom. Gerade in Zeiten steigender Immobilienpreise ist Wohnungseigentum die Form der Eigentumsbildung, die für viele noch erschwinglich ist. Doch viele Käufer sind sich nicht darüber im Klaren, dass sie nicht Alleineigentümer eines Hauses werden, sondern dass sie Miteigentum an einem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung erwerben. Damit sind sie mit den anderen Miteigentümern in einer Gemeinschaft verbunden, die ihr Eigentum gemeinsam verwaltet und somit viele Entscheidungen gemeinsam treffen muss. Manche Mehrheitsentscheidung scheint dem Wohnungseigentümer jedoch nur schwer erträglich.

Das Miteinander der Wohnungseigentümer geht noch darüber hinaus. Denn das Zusammenleben in der Wohnanlage gestaltet sich sehr viel enger als bei Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern. Mangelnde Rücksichtnahme anderer Bewohner oder die Notwendigkeit, die eigenen Lebensgewohnheiten aus Rücksicht auf andere einzuschränken, können das Wohlbefinden einschränken.

Hier setzt der Ratgeber an, der nun in 3. Auflage erschienen ist. Untergliedert in die verschiedenen Fragenkomplexe, die im Leben des Wohnungseigentümers auftreten, erläutert er die Rechte, die ein Eigentümer hat, und zeigt auf, wie er diese Rechte wahrnehmen kann. Das ist wichtig. Denn nicht alle Wohnungseigentümer sind sich bewusst, dass ihre Rechte immer wieder von den Rechten anderer beschnitten werden, wenn es beispielsweise um Schränke im Hausflur oder das Aufstellen eines Gartenhäuschens geht. Noch viel weniger ist bekannt, wie diese Rechte im Einzelnen durchgesetzt werden können und müssen. Diese und viele andere Fragen beantwortet der Ratgeber. Und das praxisgerecht und auf die Belange der Wohnungseigentümer abgestimmt, wie die bereits in kurzer Zeit veröffentlichte 3. Auflage zeigt.

Und doch: Immer wieder ergeben sich im Einzelfall Fragen, die ein Eigentümer gerne besprechen möchte, bei denen er nicht weiß, ob

der geschilderte Fall tatsächlich dem beschriebenen Beispiel entspricht. Genau für diesen Fall gibt es Verbände, die Wohnungseigentümer vertreten und beraten. Sie sind ganz in Ihrer Nähe: Haus & Grund Bayern ist der größte Landesverband der insgesamt 22 Landesverbände umfassenden Haus & Grund-Organisation. Mit 103 Ortsvereinen sind wir bayernweit zu finden und vertreten die Interessen der über 127.000 bei uns organisierten privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer. Wir beraten Sie nicht nur bei Ihren Fragen rund um die Immobilie. Mindestens genauso wichtig ist die Vertretung Ihrer Interessen, also der Interessen der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Und das schaffen wir durch unsere dreigliedrige Organisation: die Ortsvereine in den Kommunen, die Landesverbände in den Bundesländern und der Bundesverband auf der Bundesebene. Haus & Grund Bayern ist dazu gut aufgestellt. Wir vertreten schlagkräftig Ihre Interessen im Freistaat Bayern. Und wenn Sie Probleme vor Ort haben – z. B. mit einem Miteigentümer, dem Hausverwalter oder Ihrem Mieter –, finden Sie die notwendige Hilfe in einem unserer Ortsvereine auch in Ihrer Nähe.

Dr. Ulrike Kirchhoff

Vorstand Haus & Grund Bayern

Landesverband Bayerischer

Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer e.V.

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Geleitwort	VII
Inhaltsverzeichnis	XI
1. Kapitel	
Grundbegriffe	1
2. Kapitel	
Die Rechte eines Wohnungseigentümers	35
3. Kapitel	
Der Wohnungseigentümer als Verwaltungsbeirat	203
4. Kapitel	
Der Wohnungseigentümer als Mitglied der Wohnungseigentümer- gemeinschaft	251
5. Kapitel	
Der Verwalter	257
6. Kapitel	
Besondere Wohnungseigentumsanlagen	287
7. Kapitel	
Wohnungseigentum und öffentliches Recht	295
8. Kapitel	
Minderheitenschutz im Wohnungseigentumsrecht	313
9. Kapitel	
Der Verlust von Wohnungseigentümerrechten	327
10. Kapitel	
Wohnungseigentum und Steuerrecht	333
11. Kapitel	
Geerbtes Wohnungseigentum	341

12. Kapitel

Erwerb eines Wohnungseigentums vom Bauträger 343

Anhang 349

Sachverzeichnis 421

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Geleitwort	VII
Inhaltsübersicht	IX

1. Kapitel

Grundbegriffe	1
----------------------------	---

I. Wohnungseigentum	1
----------------------------------	---

II. Wohnungseigentümer	2
-------------------------------------	---

1. Eigentlicher Wohnungseigentümer	2
2. werdender Wohnungseigentümer	3
3. Bucheigentümer	5
4. Kaufverträge	5

III. Miteigentumsanteil	6
--------------------------------------	---

1. Begriff	6
2. Größe	6
3. Funktion	7

IV. Gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum	8
---	---

1. Überblick	8
2. Gemeinschaftliches Eigentum	11
3. Sondereigentum	11
a) Allgemeines	11
b) Wohnungseigentum	12
c) Teileigentum	12
4. Unterscheidungen	14
a) Räume	14
b) Anlagen, Teile, Gegenstände	14
5. Balkone	15
a) Eigentum	15
b) Gebrauch	17
6. Stellplätze	18

a) Überblick	18
b) Mehrfachparker	18
7. Wohnungserbbaurecht	19
V. Gemeinschaft nach Bruchteilen	20
1. Überblick	20
2. Untergemeinschaften	21
VI. Gemeinsames Wohnungseigentum	22
VII. Verwaltungshandeln durch Beschluss und Vereinbarung	23
1. Überblick	23
2. Beschluss	25
a) Beschlusskompetenz	25
b) Ort der Beschlussfassung	28
c) Notwendige Beschlussmehrheit	29
d) Ordnungsmäßigkeit	30
e) Ermessen	30
f) Bindung	30
3. Vereinbarungen	31
a) Verhältnis als Wohnungseigentümer	31
b) Sachenrecht	31
c) Grenzen	32
VIII. „Rechtsquellen“ des Wohnungseigentumsrechts	32
2. Kapitel	
Die Rechte eines Wohnungseigentümers	35
I. Überblick	35
II. Die Gebrauchsrechte eines Wohnungseigentümers	36
1. Überblick	36
2. Erlaubter Gebrauch	38
a) Nicht störender Gebrauch (fehlender Nachteil)	38
b) Unvermeidbare Störungen	39
c) Störungen, auf die man einen Anspruch hat	40
3. Verbotener Gebrauch	41
4. Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums	41
a) Grundsatz	41

b) Sondernutzungsrechte	44
5. Gebrauch des Sondereigentums	49
a) Überblick	49
b) Musizieren	52
c) Tierhaltung	52
d) Rauchen	53
6. Gebrauchsregelungen	54
a) Überblick	54
b) Gebrauchsregelung durch Vereinbarung	55
c) Gebrauchsregelung durch Beschluss	57
d) Typisierende Betrachtungsweise	58
e) Hausordnung	59
f) Eintragungen im Aufteilungsplan	59
7. Abwehransprüche gegen einen unzulässigen Gebrauch	59
8. Gebrauch des Nachbargrundstücks (Hammerschlags- und Leiterrecht)	60
III. Die Nutzungsrechte eines Wohnungseigentümers	62
1. Überblick	62
2. Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums	62
3. Nutzungen des Sondereigentums	64
a) Überblick	64
b) Kurzfristige Vermietungen	65
c) Unterlassungsansprüche gegen Mieter	66
d) Schadenersatzansprüche gegen Mieter	66
e) Erhaltung der Mietsache und des gemeinschaftlichen Eigentums	67
f) Mietvertrag	67
g) Rechte in Bezug auf die Betriebskostenabrechnung	70
h) Einsichtsrechte	71
IV. Das Recht auf Entziehung	71
1. Überblick	71
2. Regelbeispiele für eine schwere Verletzung	72
3. Generalklausel	73
4. Durchführung	74
5. Durchsetzung des Entziehungsverlangens	74

V. Verwaltungsrechte	75
1. Grundsatz	75
a) Überblick	75
b) Ermessen	76
c) Verlagerung von Verwaltungskompetenz	79
2. Notverwaltungsrecht	80
3. Recht auf eine ordnungsmäßige Verwaltung durch Beschluss	82
a) Überblick	82
b) Gesetzliche Regelbeispiele	83
c) Verwaltung durch Beschluss im Übrigen	94
4. Beschluss-Sammlung	95
5. Recht auf ein ordnungsmäßiges Wirtschaftswesen	95
a) Überblick	95
b) Aufbringung von Mitteln	97
c) Abrechnung	99
d) Recht auf angemessene Umlageschlüssel	100
e) Umlage der Heizkosten	108
f) Gegenrechte eines Wohnungseigentümers	114
6. Entlastung	115
a) Übersicht	115
b) Durchführung: Beschluss	116
c) Ordnungsmäßigkeit	117
d) Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft	117
e) Stimmrecht	117
7. Klage auf eine ordnungsmäßige Verwaltung	117
a) Überblick	117
b) Klage auf ein „Verhalten“	118
c) Klage auf einen Beschluss	118
d) Klage auf eine Vereinbarung	119
VI. Schadenersatzansprüche	120
1. Überblick	120
2. Wohnungseigentumsrechtlicher Aufopferungsanspruch	121
3. Schadenersatzansprüche	121
a) Überblick	121
b) Schuldhaftige Pflichtverletzung	122

4.	Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch	124
a)	Störung des Sondereigentums durch Nachbargrundstück	124
b)	Störung des Sondereigentums durch andere Wohnungseigentümer	125
VII.	Baurechte	126
1.	Grundsatz	126
a)	Überblick	126
b)	Wiederaufbau	127
2.	Sondereigentum	127
a)	Überblick	127
b)	Vereinigung	129
c)	Unterteilung	130
3.	Gemeinschaftliches Eigentum	131
a)	Überblick	131
b)	Kein Nachteil	132
c)	Grundrechte	133
d)	Parabolantennen	133
e)	Videoanlagen	135
f)	Erhaltungsmaßnahmen	137
g)	Modernisierungen	137
h)	Ausbau eines Dachgeschosses	141
VIII.	Versammlungsrechte	142
1.	Allgemeines	142
2.	Recht auf Ladung	143
a)	Allgemeines	143
b)	Einberufungsverlangen	143
c)	Ladung durch den Verwaltungsbeirat	146
d)	Ermächtigung zur Ladung	150
3.	Recht auf Aufnahme eines Punktes auf die Tagesordnung ..	151
4.	Recht auf Einladung	152
5.	Recht auf Teilnahme	153
a)	Höchstpersönlich	153
b)	Vertretung	154
6.	Beschlussfähigkeit	157

7.	Antragsrechte	157
a)	Überblick	157
b)	Anträge zur Geschäftsordnung	158
c)	Andere Anträge	159
8.	Rederechte	160
9.	Stimmrechte	161
a)	Überblick	161
b)	Ehegatten (gemeinschaftliches Stimmrecht)	163
c)	Stimmrechtsausschluss	164
d)	Schadenersatz	167
e)	Ausübung durch einen Verwalter kraft Amtes	167
10.	Recht auf Begleitung	167
11.	Dolmetscher	169
IX.	Informations- und Kontrollrechte	169
1.	Allgemeines	169
2.	Informationspflichten des Verwalters	170
a)	Von Gesetzes wegen	170
b)	Bei „Anlass“	171
3.	Fragen/Auskünfte	172
4.	Einsichtnahmen	173
a)	Überblick	173
b)	Durchführung der Einsichtnahme	173
5.	Rechenschaftspflicht des Verwalters	176
X.	Verfahrensrechte	177
1.	Allgemeines	177
2.	Zuständigkeit	178
3.	Mahnverfahren	179
4.	Klagen gegen die anderen Wohnungseigentümer	180
a)	Überblick	180
b)	Klagen auf ein „Tun“	180
c)	Störungsabwehr	181
d)	Anfechtungsklagen	182
e)	Feststellungsklagen	188
5.	Klagen gegen die Wohnungseigentümergeinschaft	189
6.	Klagen gegen den Verwalter	190

XI. Sachenrechtliche Rechte	191
1. Überblick	191
2. Veräußerungsrechte	191
a) Überblick	191
b) Eintritt des Eigentümerwechsels	192
c) Veräußerungsbeschränkungen	193
d) Tausch	195
3. Belastungsrechte	195
a) Sondereigentum	195
b) Gemeinschaftliches Eigentum	196
c) Sondernutzungsrecht	196
d) Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte	197
4. Abwehrrechte/Schutzrechte	197
a) Überblick	197
b) Kein Nachbarrecht unter den Wohnungseigentümern ..	197
c) Störungen des Sondereigentums (der Eigentums- wohnung)	198
d) Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums	200
 3. Kapitel	
Der Wohnungseigentümer als Verwaltungsbeirat	203
I. Einrichtung und Allgemeines	203
II. Bestellung und Abberufung der Verwaltungsbeiräte	204
1. Eignung	204
2. Anzahl	205
3. Stimmrecht	206
4. Der Bestellungsbeschluss	207
III. Amtszeit eines Verwaltungsbeirats	210
IV. Aufbau des Verwaltungsbeirats/Rechte im Verwaltungs- beirat	211
1. Aufbau des Verwaltungsbeirats	211
2. Rechte im Verwaltungsbeirat	212
V. Verwalter und Verwaltungsbeirat	213
1. Umgang	213

2. Weisungen	214
3. Bereiche der Zusammenarbeit	215
VI. Pflichten der Verwaltungsbeiräte	216
1. Überblick	216
2. Prüfung von Wirtschaftsplan und Abrechnung	217
a) Überblick	217
b) Prüfung des Wirtschaftsplans	217
c) Prüfung der Abrechnung	220
3. Abgabe von Stellungnahmen	225
4. Unterstützung des Verwalters	226
5. Aufgaben im Zusammenhang mit der Versammlung	226
a) Überblick	226
b) Einberufung	226
c) Niederschrift der Eigentümerversammlung	227
d) Versammlungsleitung	228
6. Informationspflichten	228
7. Von den Wohnungseigentümern bestimmte Rechte und Pflichten	229
a) Überblick	229
b) Vereinbarung	230
c) Beiratsvertrag	230
d) Beschluss	230
e) Be- und Anstellung einer Person zum Verwalter	232
f) Anstellung eines Verwalters: Abschluss des Verwaltervertrags	233
g) Zustimmungen	235
VII. Binnenorganisation des Verwaltungsbeirats	236
1. Überblick	236
2. Versammlungen	236
a) Überblick	236
b) Einberufung	237
c) Ladung (Form und Frist)	238
d) Versammlungsort, -datum, -tag und -zeit	238
e) Entscheidungsfähigkeit (Beschlussfähigkeit)	238
f) Versammlungsleitung	239

g) Beschlussfassung des Verwaltungsrats	239
h) Niederschriften	240
i) Ausschüsse	241
VIII. Aufwendungsersatz	241
IX. Haftungsfragen	242
1. Überblick	242
2. Haftungsmaßstab	243
3. Haftungserleichterungen	243
a) Überblick	243
b) Vereinbarungen	244
c) Beschluss	244
d) Freistellung	244
e) Entlastung	245
f) Haftung der Wohnungseigentümer für die Verwaltungs- beiräte	245
X. Versicherung der Verwaltungsbeiräte	245
1. Überblick	245
2. Kosten	246
a) Überblick	246
b) Vermögensschadenhaftpflichtversicherung des Verwalters	247
XI. Wissenszurechnung	247
XII. Beiratsvertrag	248
4. Kapitel	
Der Wohnungseigentümer als Mitglied der Wohnungs- eigentümergeinschaft	251
I. Grundlegendes zur Wohnungseigentümergeinschaft	251
II. Mitgliedschaft des Wohnungseigentümers	254
1. Mitgliedschaftsrechte	254
2. Mitgliedschaftspflichten	256

5. Kapitel

Der Verwalter	257
I. Allgemeines	257
1. Überblick	257
2. Personen, die als Verwalter bestellt werden können	258
3. Einordnung der „Stellung“ der Verwalterperson	258
II. Eignung einer Person, Verwalter zu sein	260
1. Überblick	260
2. Überlegungen zur Eignung und die konkrete Auswahl	261
3. Checkliste für eine Auswahl	263
III. Bestellung einer Person zum Verwalter	264
IV. Verwaltervertrag (Anstellung)	265
1. Allgemeines	265
2. Inhaltskontrolle (AGB – Kontrolle)	266
V. Aufgaben und Pflichten des Verwalters	269
1. Überblick	269
2. Gesetzliche Pflichten	270
3. Gewillkürte Pflichten	272
VI. Recht auf einen Verwalter	273
VII. Recht, sich von einem Verwalter zu „lösen“	274
1. Allgemeines	274
2. Abberufung (Abbestellung)	275
a) Abstimmung	275
b) Wichtiger Grund	275
3. Kündigung des Verwaltervertrages	279
4. Insolvenz des Amtsträgers	279
5. Hinweise zum praktischen Vorgehen	280
VIII. Schadenersatzansprüche gegen einen Verwalter	282
1. Überblick	282
2. Berechtigter	284
IX. Wohnungseigentümer als Verwalter?	285

6. Kapitel

Besondere Wohnungseigentumsanlagen 287

I. Mehrhausanlagen 287

1. Begriff 287
2. Anwendbares Recht 288
 - a) Gesetz 288
 - b) Abweichende Vereinbarungen 289

II. Zweiergemeinschaften 292

1. Überblick 292
2. Kosten 293
3. Entziehung 293

7. Kapitel

Wohnungseigentum und öffentliches Recht 295

I. Überblick 295

II. Staatliche Leistungen 297

1. Überblick 297
2. Verwaltungsprivatrecht 298
3. Abgaben 298

III. Anforderungen an die Wohnungseigentumsanlage 301

1. Überblick 301
2. Folge eines Verstoßes 305
 - a) Überblick 305
 - b) Adressat 305
 - c) Beschluss 307

IV. Abwehr öffentlich-rechtlicher Entscheidungen 307

V. Öffentliches Recht unter den Wohnungseigentümern 308

1. Grundsatz: Verdrängung 308
2. Leitbildfunktion 309
3. Öffentlich-rechtliche Genehmigung 310

VI. Datenschutz 310

8. Kapitel**Minderheitenschutz im Wohnungseigentumsrecht 313****I. Überblick 313****II. Beschlüsse 314**

1. Beschlussschranken 314

a) Überblick 314

b) Beschlusskompetenz 315

c) Beschlussnichtigkeit 315

d) „Kernbereich“ 315

2. Ordnungsmäßigkeit 316

3. Gleichbehandlungsgrundsatz 319

4. Stimmrecht 319

5. Anfechtung 321

III. Vereinbarungen 321**IV. Gemeinschaftsverhältnis 322**

1. Überblick 322

2. Einzelheiten 322

V. Verfassungsrecht 324**VI. Regelungsstreite 325****9. Kapitel****Der Verlust von Wohnungseigentümerrechten 327****I. Überblick 327****II. Zustimmung 328****III. Gesetzlich angeordneter Verlust 328****IV. Zwangsverwaltung 328****V. Insolvenzverwaltung 330****10. Kapitel****Wohnungseigentum und Steuerrecht 333****I. Überblick 333**

II. Umsatzsteuer	334
III. Einkommensteuer	335
1. Steuerermäßigung bei Aufwendungen für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen	335
2. Instandhaltungsrückstellung	338
3. Zinsen	338
IV. Grundsteuer	339
11. Kapitel	
Geerbtes Wohnungseigentum	341
12. Kapitel	
Erwerb eines Wohnungseigentums vom Bauträger	343
I. Kurzüberblick	343
II. Abnahme der Werkleistung	344
III. Mängelrechte wegen des gemeinschaftlichen Eigentums ..	345
1. Überblick	345
2. Sekundäre Mängelrechte	345
3. Primäre Mängelrechte	346
4. Rückabwicklungsrechte	347
IV. Steckengebliebener Bau	348
Anhang	349
A. Glossar	349
Abgeschlossenheitsbescheinigung	349
Abrechnung	350
Abrechnungsspitze	350
Amtsträger	350
Anstellung	351
Aufteilungsplan	351
Auflassungsvormerkung	351
Aufopferungsanspruch	351
Aufzug	351
Aufwendung	352

Bauliche Veränderung	352
Bauträger	352
Bauträgervertrag	352
Beschluss	352
Beschlussantrag	353
Beschlusskompetenz	353
Beschlussquorum	353
Bestandskraft	353
Bestellung	354
Doppelgarage	354
Doppelparker	354
Duplexparker	354
Eigentumswohnung	354
Eigentümerversammlung	354
Erhaltung (Sanierung)	354
Einheit	355
Erwerber	355
Erwerbsvertrag	355
Fahrstuhl	355
Gebrauch	355
Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	355
Gemeinschaftliches Eigentum	356
Gemeinschaftsordnung	356
Gemeinschaftsverhältnis	356
Grundbuchamt	356
Hausgeld (Wohngeld)	356
Instandhaltung	356
Instandsetzung	357
Instandhaltungsrücklage	357
Instandhaltungsrückstellung	357
Jahresabrechnung	357
Kostenverteilungsschlüssel	358
Liquiditätsrückstellung	358
Mehrhausanlage	358
Mehrheitsbeschluss	358
Miteigentum	358

Miteigentumsanteil	358
Modernisierung	359
Nachteil	359
Nebenräume	359
Niederschrift	360
Nutzungen	360
Öffnungsklausel	360
Ordnungsgemäß	360
Ordnungsmäßig	360
Protokoll	361
Sondereigentum	361
Sondereigentumsverwalter	361
Sonderumlage	361
Sondernutzungsrecht	362
Teilrechtsfähig	362
Teileigentum	362
Teileigentümer	362
Teilungserklärung	363
Teilungsvertrag	363
Typisierende Betrachtungsweise	363
Umlageschlüssel	364
Untergemeinschaft	364
Veräußerungszustimmung	364
Vereinbarung	365
Vergemeinschaftung	365
Verkehrssicherungspflicht (Verkehrspflicht)	365
Versammlung	365
Verwalter	365
Verwaltervertrag	366
Verwaltung	366
Verwaltungsbeirat	366
Vollmacht	366
Wesentlicher Bestandteil	367
Wichtiger Grund	367
Wirtschaftsplan	367
Wohnungserbbaurecht	368

Wohnungseigentum	368
Wohnungseigentumsanlage	368
Wohnungseigentümer	368
Wohnungseigentümer, werdender	368
Wohnungseigentümergeinschaft (Verband Wohnungseigen- tümmergeinschaft)	369
Wohnungsgrundbuch	369
Zweckbestimmung mit Vereinbarungsscharakter	370
Zweitbeschluss	370
B. Gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum	370
C. Checkliste für die Prüfung eines Wirtschaftsplans	379
I. Allgemeines	379
II. Gesamtwirtschaftsplan	380
1. Aufbau	380
2. Einnahmen	380
3. Ausgaben	380
4. Zuführung zur Instandsetzungsrückstellung	381
III. Einzelwirtschaftspläne	382
D. Checkliste für die Prüfung einer Abrechnung	382
I. Allgemeines	382
II. Bestandteile	383
III. Gesamtabrechnung	384
IV. Einzelabrechnung	385
V. Instandhaltungsrückstellung	385
VI. Stand der Bankkonten	385
VII. Heizkosten	386
VIII. Steuerangaben	386
IX. Übereinstimmung der Summen, Salden und Abrech- nungspositionen	387
E. Anspruchsgrundlagen im Wohnungseigentumsrecht	387
F. Checkliste Haushaltsnahe Dienstleistungen	390
G. Checkliste für den Erwerb eines Wohnungseigentums	407
I. Allgemeines	407

II. Einzusehende Unterlagen	408
III. Gemeinschaftliches Eigentum	408
IV. Gebrauch	410
V. Kosten	410
VI. Das Wohnungseigentum	411
VII. Verwalter.....	412
H. Muster: Verwaltervertrag aus Sicht der Wohnungseigentümer.....	412
I. Muster einer Beiratsordnung	417
Sachverzeichnis	421