

Stichwortverzeichnis

A

Abberufung
des Verwalters 92–94
Abgeschlossenheitsbescheinigung 32, 48
Abnahme
Bauträger 229
fiktive 229
Gemeinschaftseigentum 230
rechtsgeschäftliche 229
Sondereigentum 230
Abrechnungsfrist
bei Vermietung 249
Abstimmung
in der Eigentümerversammlung 115
Abwehrrechte 83–84
Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz 245
Anfechtung
Jahresabrechnung 188–189
Anfechtungsklage 211
Antrag
in einer Eigentümerversammlung 116–117
Anwalt
finden 194–195
Gebühr 195–197
Aufteilungsplan 32, 47
Ausbaurecht 83
Gemeinschaftseigentum 83
Sondereigentum 83

B

Bauen 154
Baulichen Veränderung
164–166
Abwehr 170
Anspruch 168
Definition 164
erforderliche Mehrheit 163
Kosten 167–168
Streit 168
Überblick 170

Baumangel 231
Gemeinschaftseigentum 231
Mängelrechte 232–233
Sondereigentum 231
Bauphase
Verzögerung 228
Baurecht 83
Gemeinschaftseigentum 83
Sondereigentum 83
Bauträger
Abnahme 229
Baumangel 231
Immobilienkauf beim 223
Kauf vom 41–42
Recht 227
Verhandlung 225–226
Vertrag 225–226
Bauträgerrecht 227
Beiladung 219
Beirat 33
Aufgabe 100, 103
Bestellung 101
Ende der Tätigkeit 103
Grenzen 105
Haftung 105
Pflichten 103–104
Teilnehmer 99
Wahl 101
wann nötig 100
Beirats
Bestellung 102
Wahl 102
Berufung
Gerichtsverfahren 207
Beschluss 50–51
allstimmiger 136
anfechtbarer 125
Bestandskraft 125–126
fehlerhafter 125
fehlerhafter, aber anfechtbarer 125, 132–133
in der Eigentümerversammlung 122–124
Negativbeschluss 136

Nichtbeschluss 136
nichtiger 125, 127–129
Rechtsquellen 51
Sonderformen 136
Zweitbeschluss 136
Beschlussanfechtungsklage 40
Beschlussfähigkeit
in der Eigentümerversammlung 119
Beschlusskompetenz 130–131
Beschlussmängelklage 215
Beschlussammlung
in der Eigentümerversammlung 124
Bestandskraft
eines Beschlusses 125–126
Bestellung
des Beirats 101
Betriebskosten 242
Betriebskostenabrechnung 241
Bruchteileigentum 52

E

Eigentümerversammlung
34–36, 109–123
Ablauf 118–119
Abstimmung 120–121
Antrag 116–117
Beschluss 122–124
Beschlussfähigkeit 119
Beschlussammlung 124
Durchführung 118–119
Einberufung 110–112
Leitung 116, 118
Mehrheitserfordernis 121–122
Mindestvoraussetzung 110
Protokoll 123
Stimmrecht 120–122
Tagesordnung 113–114
Teilnahme 114
Teilnehmer 111–112

Einberufung
 der Eigentümerver-
 sammlung 110–111
 Einzelabrechnung
 174, 185–186
 Einzelkennzeichnun-
 gen mit Vereinba-
 rungscharakter 141
 Ermessen
 Ermessensüber-
 schreitung 134
 Ermessensfehlergebrauch 136
 Ermessensüberschreitung 136
 Ermessensunterschreitung 136

F

Feststellungsklage 211

G

Gebrauch 36, 79
 Definition 139
 Gemeinschaftseigentum
 36, 81
 ordnungsgemäßer 133
 Sondereigentum 36,
 80, 141–143
 Gebrauchsbefugnis 79
 Gebrauchsregelung 133
 Gemeinschaft der Wohnungs-
 eigentümer 65, 72
 Aufgaben 66–67
 Befugnisse 66–67
 Gemeinschaftseigen-
 tum 53, 56
 Gebrauch 36, 81
 in Abgrenzung vom Sonder-
 eigentum 57–58, 60–61
 Nutzung 144–145
 Gemeinschaftsord-
 nung 32, 48–49
 bei Vermietung 239
 Gerichtsverfahren 41
 Ablauf 199–201
 Berufung 207
 Erfolgsaussichten
 197–198
 erstinstanzliche
 Entscheidung 206
 früher erster
 Termin 199–200
 Güetermin 204

Kosten 208
 mündliche
 Verhandlung 203–204
 schriftliches
 Vorverfahren 201
 Taktik 202
 Urteil 206–207
 Vergleich 205
 Vorbereitung 194, 202
 Gesamtabrechnung 174, 184
 Gesamtwirtschaftsplan 177
 Gestaltungsklage 212
 Grillen
 Störung durch 144
 Güetermin 204

H

Hausordnung 147
 aufstellen 149
 Definition 148
 Gestaltungsbefugnis
 149–150
 Sondernutzungsrecht
 151–152
 Verstoß gegen 147

I

Immobilienkauf 253
 Gründe 223
 vom Bauträger 41–42, 223
 Immobilienportal 30
 Instandhaltung 38, 154–155
 Beispiele 156
 Entscheidungsprozess
 158–159
 erforderliche 157
 erforderliche Mehrheit
 156, 163
 im Vergleich zur
 Modernisierung 162
 Instandhaltungsrück-
 stellung 174
 im Wirtschaftsplan 178
 Jahresabrechnung 186
 Instandsetzung 38, 155
 Beispiele 156
 erforderliche 157
 erforderliche
 Mehrheit 156, 163
 modernisierende
 38, 157–158

J

Jahresabrechnung
 39, 173, 241
 Abrechnungspraxis 188
 Anfechtung 188–189
 Aufgabe 182
 Aufstellung 182
 Beschlussfassung 182–183
 Einzelabrechnung 185
 Gesamtabrechnung 184
 Instandhaltungsrück-
 stellung 186
 Kontostände 187
 notwendiger Inhalt 183–184
 Rechtsfolgen 188
 Sonderumlagen 184

K

Klage
 Anfechtungsklage 211
 Antragstellung 211
 Beiladung 219
 Beschlussmängelklage 215
 Feststellungsklage 211
 Gestaltungsklage 212
 Karussell 213
 Klageerhebung 209
 Klageschrift 209
 Leistungsklage 211
 Mahnverfahren 217
 Parteien 209–210
 Streit mit Dritten 217
 Verband gegen Wohnungs-
 eigentümer 214
 Wohnungseigentümer
 gegen Verwalter 215
 Wohnungseigentümer
 gegen Wohnungs-
 eigentümer 214
 Klageerhebung 209
 Klagerecht 84
 Klageschrift 209
 Kochen
 Störung durch 143
 Kosten
 umlagefähige 243–245

L

Lärm
 Störung durch 143
 Leistungsklage 211

M

- Mahnbescheid 217
- Mahnverfahren 217
- Mängelrechte
 - Baumangel 232–233
- Mehrhausanlage 68
- Mietersuche 236–237
- Mietpreisbremse 249
- Mietvertrag 237
 - Befristung 247
 - falsche Angaben 248
 - fehlende Angaben 248
 - Formvorgabe 245
 - Gestaltung 239
 - Schönheitsreparatur 240–241
 - und Gemeinschaftsordnung 239
 - unklare Angaben 248
 - unzulässige Klauseln 246
- Miteigentumsanteil 54
- Modernisierung 38, 154
 - Beschlussfassung 162
 - Definition 161
 - im Vergleich zur Instandhaltung 162
- Musizieren
 - Störung durch 143

N

- Nachbarrecht 152
- Nebenkosten 242
- Nebenkostenabrechnung erstellen 242
- Negativbeschluss 136
- Nichtbeschluss 136
- Nichtigkeit
 - eines Beschlusses 125–126, 128–129
- Nichtöffentlichkeit
 - der Eigentümerversammlung 114–115
- Nutzung 79
 - Definition 139
 - gewerbliche 141
 - von Gemeinschaftseigentum 144–145
 - von Sondereigentum 140–143
- Nutzungsbefugnis 79
- Nutzungszweck 53

O

- Objektprinzip
 - im Stimmrecht 121

P

- Prozess
 - Voraussetzung 218
- Prozessstandschaft
 - gesetzliche 74

R

- Rauchen
 - Störung durch 144
- Rechnungslegung 174
- Recht
 - 84
 - Abwehrrecht 83
 - auf Gebrauch des Gemeinschaftseigentums 81
 - auf Gebrauch des Sondereigentums 80
 - auf ordnungsgemäße Verwaltung 82
 - auf Schadensersatz 83
 - auf Unterlassung 83
 - auf Weiterveräußerung 79
 - Ausbaurecht 83
 - Baurecht 83
 - Informationsrecht 84
 - Klagerecht 84
 - Sondernutzungsrecht 82
 - Verfahrensrecht 84
 - zur Nutzung und zum Gebrauch 79
- Rechtsquellen 51
 - Rangfolge 52
- Rechtsschutzbedürfnis 219
- Rechtsschutzversicherung 198

S

- Sachenrecht 53
- Sittenwidrigkeit 129
- Sondereigentum 53–54, 57
 - Gebrauch 36, 80, 141–143
 - in Abgrenzung vom Gemeinschaftseigentum 57–61
 - Nutzung 140–143
- Sondernutzungsrecht 37, 82
 - in der Hausordnung 151–152

- Sonderumlagen
 - Jahresabrechnung 184
- Stimmrecht
 - in der Eigentümerversammlung 120–122
 - Objektprinzip 121
 - Wertprinzip 121
- Störung
 - durch Grillen 144
 - durch Kochen 143
 - durch Lärm 143
 - durch Musizieren 143
 - durch Rauchen 144
 - durch Tierhaltung 144
 - über das unvermeidliche Maß hinaus 143

T

- Tagesordnung
 - der Eigentümerversammlung 113–114
- Teileigentum 53, 55
- Teilungserklärung 31, 47, 56
- Teilungsvertrag 31, 47, 56
- Tierhaltung
 - Störung durch 144
- Trennungstheorie 72

U

- Untergemeinschaft 68

V

- Veränderung
 - bauliche 38
- Verband der Wohnungseigentümer siehe Verband Wohnungseigentümergeinschaft 71
- Verband für Immobilienverwalter 86
- Verband Wohnungseigentümergeinschaft 72, 74
 - Aufgaben 73
 - Pflichten 73–74
 - Rechte 73–74
- Vereinbarung 49–51
 - Rechtsquellen 51
- Verfahrensfehler 132
- Verfahrensrecht 84
- Vergleich 205

- Vermietung 42, 140
 - Abrechnungsfrist 249
 - Betriebskostenabrechnung 241
 - Formulare 237
 - Gesetzesverstoß in der Wohnungsanzeige 245
 - Mietersuche 236–237
 - Mietvertrag 237, 239, 245, 247
 - Privatperson 247
 - umlagefähige
 - Kosten 243–245
 - Unternehmer 247
 - Verhandlung 238
 - Vermögensübersicht 174
 - Versammlungsrecht 84
 - Verteilungsschlüssel
 - im Wirtschaftsplan 175
 - Verwalter 33
 - Abberufung 92–94
 - Aufgaben 94–97
 - auf unbestimmte Zeit 92
 - Auswahlkriterien 86
 - Befugnisse 94–97
 - Berufszulassungsregelung 85
 - Bestellung 87–88
 - für eine feste Laufzeit 92
 - Haftung 97–98
 - Qualifikation 86
 - Verband für Immobilienverwalter 86
 - Vertrag 89–91
 - Wahl 88–89
 - Verwaltung
 - Definition 109
 - ordnungsgemäße 133
 - Verwaltungstreuhand 74
 - Verwaltungsvertrag 89–91
- W**
- Wahrnehmungs- und Ausübungskompetenz
 - geborene 74
 - gekorene 74
 - Weiterveräußerung
 - Recht auf 79
 - Wertprinzip
 - im Stimmrecht 121
 - Wirtschaftsplan 39, 173
 - Anfechtung 179
 - Aufstellung 175–176
 - Funktion 175
 - Gesamtwirtschaftsplan 177
 - Instandhaltungsrückstellung 178
 - Mindestinhalt 177
 - Rechtsfolgen 179
 - Verteilungsschlüssel 175
 - Wohnungsanzeige
 - Gesetzesverstoß 245
 - Wohnungseigentum 53–54
 - Vorteile 30
 - Wohnungseigentümer
 - Pflichten 78
 - Rechte 77–84
 - Versammlung der 109–110
 - Wohnungseigentümergeinschaft 65–66, 72
 - werdende 67
 - Wohnungseigentumsgesetz
 - Aufbau 45–46
- Z**
- Zivilprozessordnung 193
 - ZPO 193
 - Zuständigkeit
 - funktionelle 212
 - örtliche 212
 - sachliche 212
 - Zweckentfremdungsverbot 250
 - Zweitbeschluss 136