

Die Verwalterabrechnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

von
Dr. Georg Jennißen

7. Auflage

[Die Verwalterabrechnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz – Jennißen](#)

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](#) DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

[Wohnungseigentumsrecht](#)



Verlag C.H. Beck München 2013

Verlag C.H. Beck im Internet:
www.beck.de

ISBN 978 3 406 64275 3

beck-shop.de

Sachregister

(Die Zahlen bezeichnen Randnummern des Werkes)

A

- Abbuchungsermächtigung 69 ff.
- Abdingbarkeit der Jahresabrechnung 709 f.
- Abflussprinzip 583, 588, 594, 1129
- Abgrenzungen
 - Abrechnungsergebnisse 616
 - Baukosten 650
 - Begriffsbestimmungen 291, 661 ff.
 - Eigentümerwechsel 295
 - Heizkosten 290 ff., 618, 658
 - Instandhaltungsrücklage (s. u. Zuführung zur Rücklage) 599 ff.
 - Kosten eines Beschlussanfechtungsverfahrens 651
 - Leistungsprinzip 653
 - mietrechtlich 291, 653
 - Rechtsentwicklung 644 ff.
 - Versicherungsleistungen 667
 - Wasser/Abwasser 666
 - Wohngeldausfall 411
 - Wohngeldzahlung 652
 - Zuführung zur Rücklage 600, 649, 655
- Abrechnungsergebnisse 535 ff.
- Abrechnungskreise bei Mehrhausanlage 364 ff., 561, 638 ff.
- Abrechnungsprüfung (s. a. Belegkontrolle)
 - Beirat 885 ff.
 - Beschränkung 933 ff.
 - Eigentümer 897 ff.
 - Fotokopien 920 ff.
 - Ort 916 ff.
 - Umfang 911 ff.
 - Sachverständige 908 ff.
 - Zeitpunkt 930 ff.
- Abrechnungszeitraum 520, 1126
- Absonderungsrecht (s. auch Insolvenz) 843, 1094
- Abwasserkosten 81
- Allgemeinstrom 109
- Anderkonto 50
- Anfechtung der Jahresabrechnung 968 ff.
 - Anfechtungsbegründungsfrist 980, 997
 - Beschwer 1004 ff.
 - durch ausgeschiedenen Eigentümer 988 ff.
 - Eigentümerliste 998
 - Einzelabrechnung 971, 977 ff., 991
 - Einzelfälle 991
 - Erledigung 973, 991
 - Folgen 992 ff., 997
 - Gesamtabrechnung 971, 977 ff., 991
 - Geschäftswert 1001
 - Klagerücknahme 1006
 - Kostenentscheidung 1005 ff.
 - Kostenvorschuss 998
 - Rechtsschutzinteresse 986 ff., 991
 - Rechtsprechungübersicht 969 ff., 991
 - Saldierung von Einnahmen und Ausgaben 991
 - Teilanfechtung 975 f., 981 f.
 - trotz Zustimmung 968
 - Umfang der Anfechtung 974 ff., 985, 997
 - unvollständige Abrechnung 987
 - Verfahrenskosten 983
 - Verfahrensvoraussetzungen 998
 - wegen unzutreffendem Verteilungsschlüssel 972, 991
 - Zwangsverwalter 991
- Anfechtung des Verteilungsschlüssels
 - Folgen 140 ff.
 - Jahresabrechnung, Auswirkung auf 146, 984 f.
 - Nichtigkeit, Abgrenzung 137
 - Teilunwirksamkeit 141
- Anfechtung des Wirtschaftsplans 962 ff.
 - Erledigung der Hauptsache 962, 964
 - Gründe 967
 - Rechtsschutzbedürfnis 969

- Teilanfechtung 966
- trotz Beschlussfassung über Jahresabrechnung 963

- Wirkung der Anfechtung 965

Anmietung von Verbrauchserfassungsgeräten

- Beschlussfassung über Anmietung 279 f.

- Widerspruchsrecht der Nutzer 281

Antenne, s. Gemeinschaftsantenne
Auflassungsvormerkung 775 ff., 788

Aufopferungsansprüche 1039

Aufrechnung

- der Eigentümer gegen den Verwalter 1039
- gegen Wohngeldforderungen der Gemeinschaft 731, 1035
- mit abgetretenen Forderungen 1039
- mit Schadensersatzansprüchen gegen Verwalter 731, 1039

Aufteilungstheorie 251, 305, 821 ff.

- Anfechtung der Jahresabrechnung durch Erwerber 829 f.

- Beispiele 835

- Gesamttakt zu Lasten Dritter 831

- Kostenverteilung 830

- Nachzahlungspflichten 830

- rechtliches Gehör 830

- Stimmrecht 827 ff.

- Teilabrechnungen 834

- zeitanteilige Kostenaufteilung 825

Aufwandsentschädigung 239

Aufzug

- Anzahl der Wohnungen 213

- Betriebskosten 209, 211, 1121

- Einzelfallbeschluss 126, 211

- Fullservice-Vertrag 112, 126, 211, 1121

- Gebrauch/Gebrauchsmöglichkeit 208

- Haltepunkte 209

- Mehrhausanlagen 127, 207 f.

- nachträglicher Einbau 212

- Reparaturen 130, 210

- Stromkosten 209

Auskunftsanspruch

- der Eigentümergemeinschaft 734, 898

- des einzelnen Eigentümers 898 f.

- des ausgeschiedenen Eigentümers 902

- eidesstattliche Versicherung 899

- Entlastung 900

- Erläuterung der Jahresabrechnung 905

Aussonderungsrecht 51

B

Bankkontenentwicklung 615 ff.

- Abgrenzungen 668

- Fehlen 620

- qualifizierte 623

- Schlüsselprüfung 615 ff.

Bankkonto

- Anderkonto 50

- bei Insolvenz des Verwalters 48 ff.

- Bezeichnung 53 f.

- Fremdkonto 41 ff., 52, 61

- Kontoeröffnung 53 f.

- Kontoinhaber 41 f.

- Kontoübertragung bei Verwalterwechsel 61 ff.

- Kontoüberziehung 64, 67

- Kreditaufnahme 64, 67

- Lastschriftverfahren 68 ff.

- lfd. Konto 41 f.

- Mehrhausanlagen 60

- Offenkundigkeitsprinzip der Konten 50

- Pfändung durch Gläubiger 48 ff.

- Rücklagenkonto 57 ff.

- Schuldsaldo, Ausgleichspflicht der Wohnungseigentümer 64

- Treuhandkonto 41 f., 47 ff., 62, 65 f.

- Verfügungsberechtigter 43 f.

Bauliche Veränderung

- Änderung des Kostenverteilungsschlüssels 194

- Anspruch 219

- Bezahlung der Kosten aus Rücklage 218

- Gebrauchsmöglichkeit 216

- Gemeinschaftskonto 217

- Gemeinschaftskosten 217

- Kostenverteilung bei Zustimmung 214

- Rückbaukosten 219

- Verhältnis zur Nutzung 216 f.

- Zitterbeschluss 214, 222

Baukosten 771

Beirat

- Abrechnungsprüfung 727 f., 885 ff.

- Aufstellung des Wirtschaftsplans 496

- Entscheidung über Jahresabrechnung 727 f.

- Pflichtverletzungen 887

- # beck-shop.de
- Prüfbericht 888, 894
 - Prüfungspflicht 890 ff.
 - Schadensersatz 888
 - Belegkontrolle
 - Aufbewahrungsfristen 935
 - Belegkopien 922 ff.
 - Belegversand 920 ff.
 - Beirat 885 ff.
 - Datenschutz 912, 934
 - Einschränkung durch Beschluss 915, 936 f.
 - Einschränkung durch Vereinbarung 915, 936 f.
 - Einschränkung durch Verwaltervertrag 915
 - Einsichtsrecht 897
 - fachkundige Personen 903
 - Kostenerstattung 928
 - Mieter 903, 918, 921
 - Ort 916
 - Prüftermine 912
 - Sachverständige 887, 908 ff.
 - Schikaneverbot 933
 - Umfang 911
 - Zeitpunkt 930 ff.
 - Beitreibung von Wohnungsforderungen (s. auch Verfahrensfragen u. Wohnungsrückstand)
 - Anspruchsinhaber 1012
 - Aufrechnung 1035 ff.
 - Beschlussgrundlage 1015 f., 1024, 1026 f.
 - Erfüllungseinwand 1034
 - Einreden 1033 ff.
 - Fälligkeit 1020
 - Gesamtschuld 1024
 - Klagepauschale 1054
 - Prozesskosten 1056 ff.
 - Streitwert 1058
 - Verfallklausel 1028
 - Verjährung 1044 ff.
 - Verzugschaden 1049 ff.
 - Vollmacht des Verwalters 1015 ff.
 - Vorfälligkeitsregelung 1028
 - Widerklage 1038
 - Zurückbehaltungsrecht 1041 ff.
 - Zwangssicherungshypothek 1023
 - Beleuchtungskosten 1121
 - Bereicherungsausgleich 145, 275, 730, 941
 - Beschlussfassung
 - Auslegung 220
 - Auswirkungen auf Betriebskostenabrechnung 1131
 - Bedingung 726 ff.
 - Bestandskraft 723, 729 ff.
 - Enthaltung 132, 134
 - Gestaltungsbeschlüsse 711, 727
 - Haftung des Erwerbers/Erstehers 873 ff.
 - Heizkostenabrechnung 719
 - Installation der Wasserzähler 81
 - Jahresabrechnung 709 ff.
 - Kopfrinzip 132 ff., 240
 - Lastschriftverfahren 71
 - Negativbeschluss 197 f.
 - nichtige 724
 - qualifizierte Mehrheit 129 ff.
 - Verkündung 137
 - Vorbefassungsgebot 201
 - Wirkung 715 ff.
 - Zweitbeschluss 723
 - Beschlusskompetenz 73, 82, 90, 137, 152 (s. auch Einzelfallbeschluss) 226, 236, 709 f., 713, 873 ff.
 - Beschlussammlung 158
 - Bestandskonten 30
 - Betriebskosten
 - Beschlusskompetenz 83, 200
 - Instandhaltung/Instandsetzung 110 ff., 201
 - Maßstab 86
 - umlagefähige 84 ff., 1116 ff.
 - Verbrauch 86
 - Verursachung 86
 - Betriebskostenabrechnung, Verhältnis zur Jahresabrechnung 102, 634, 653, 1116 ff.
 - Abflussprinzip 1129
 - Abrechnungszeitraum 1126 ff.
 - unterschiedliche Verteilungsschlüssel 1123 ff.
 - Betriebskostenverordnung 84 f., 1116
 - Betriebsstrom der Heizungsanlage (s. Strom)
 - Bilanz, Abgrenzung zur Jahresabrechnung 29, 515, 628
 - Buchführung, allgemeine Anforderungen 28
 - Abstimmung, Kontrolle 40
 - Belege 34 f.
 - Bestandskonten 30
 - Einrichtung der Buchhaltung 34, 37
 - Erfolgskonten 30
 - Kontenplan 29
 - Kontenstände 30
 - Kostendifferenzierung 31
 - Mängel 35

- Personenkonten 33 f., 38
- umlagefähige Kosten 31
- Saldovortrag 39

D

- Dachgeschossausbau 363
- Datenerfassung 19 ff.
- Checkliste 20
- Muster 1; Anhang Muster 1
- Verbrauchserfassungsgeräte 23
- Wohnungsgröße 24 f.
- Wohnungsnutzer 24 ff.
- Zählernummern 22
- Zählerstände 21
- Datenschutz 912
- Dingliche Last 842 ff.

E

- Eichfristen 346, 399, 542
- Eichkosten 346
- Eichordnung 346
- Eigenleistungen/ tätige Mithilfe 225 ff.
- Eigentümerversammlung
 - Beschlussfähigkeit 131
 - Einladung 155
- Eigentümerwechsel (s. a. Erwerberhaftung) 501, 782 ff.
- Einnahmen-/Ausgabenrechnung 615, 644, 651
- Einzelbelastung 229 ff., 305
- Einzelfallbeschluss
 - Begriff 122
 - Dauerregelung 128
 - Dauerschuldverhältnisse 126
 - Folgekosten 124
 - Gleichbehandlungsgrundsatz 128, 237
 - Mehrhausanlagen 127
 - Selbstbindung 125
 - Wiederholungsfälle 127 f.
 - zeitlicher Zusammenhang 123
 - Willkürverbot 125
- Einzugsermächtigung 68 ff.
- Entlastung des Verwalters (s. auch Verwalter)
 - Anfechtung 763, 990
 - Anspruch auf Entlastung 751 f.
 - Auskunftsanspruch 768, 900
 - strafbares Verhalten 749
 - Entlastung und Anerkennung der Jahresabrechnung 732, 754, 764
 - Folgen 767
 - Herausgabeansprüche 768

- Inhalt 747 ff.
- Kenntnis des Beirats von haftungsbegründenden Tatsachen 767
- negatives Schuldanerkenntnis 747
- Schadensersatzansprüche 756, 767
- Stimmrechtsausschluss des Verwalters 761
- Wiederwahl 750
- Entziehungsverfahren
 - Einheitswert 1101
 - Klageantrag 1105
 - Kostenverteilung 1105
 - Voraussetzungen 1102 ff.
- Erbenhaftung 854 f.
- Nachlassverbindlichkeiten 854 f.
- Testamentsvollstreckung 854 f.
- Erfolgskonten 21
- Erwerberhaftung 769 ff.
- Abrechnungsspitzen 796 f., 800
- Aufteilungstheorie 305, 821
- Fälligkeitstheorie 305, 794 ff.
- Gemeinschaftsordnung, Haftungsregeln für Erwerber 856 ff.
- Guthabenverteilung 820
- Kritik an Fälligkeitstheorie 804 ff.
- Übernahmestheorie 783 ff.
- werdende Wohnungseigentümer 788 ff.
- Zwangsversteigerung 837 ff.

F

- Fälligkeitstheorie 794 ff.
- Abrechnungsguthaben 797, 820
- Beispiele 835
- Billigkeit 820
- Forderungsentstehung 804 ff.
- Heizkosten 811
- Inhalt 794 ff.
- Kritik 804 ff.
- Rechtsentwicklung 798 ff.
- Unterschied zur Aufteilungstheorie, 305, 783
- Veräußerbarkeit von Wohnungseigentum 818
- Wirtschaftsplan 486, 538, 796, 800, 816, 819
- Fahrstuhl, s. Aufzug
- Fernwärme, Anwendbarkeit der Heizkostenverordnung 165, 293, 369
- Fernwärmeverordnung 165
- Feuerlöscher, Kosten der Wartung 1121
- Fifo-Methode zur Bewertung des Ölbestandes 286

Flächenmaß, s. Wohnflächenschlüssel
 Forderungen (s. Jahresabrechnung)
 Fotokopierkosten für Belege
 (s. Abrechnungsprüfung, Beleg-
 kontrolle)
 Fremdkonto 41 ff., 52, 61

G

Gartenpflegekosten 225
 Gebäudereinigung 225
 Gebrauchsmaßstab 113 ff.
 (s. a. Verteilungsschlüssel)
 Gemeinschaftsantenne 1121
 Gemeinschaftseigentum
 – an Fenstern 349
 – an Heizkörpern 273
 – an Heizkostenerfassungsgeräten
 273
 – an Wohnungseingangstüren 349
 Gemeinschaftsordnung
 – Haftungsregelung für Erwerber/
 Ersterher 856 ff.
 – Mehrheitserfordernisse 135, 152 ff.
 – Regelung der Kostenverteilungs-
 schlüssel 79 f., 91 ff., 100, 149 ff., 172,
 178
 – Stimmrecht 135
 Gerichtliche Verfahrenskosten 1005 ff.
 – Gemeinschaftskonto 248
 – Gerichtliche Kostenentscheidung
 244
 – Kostenfestsetzungsverfahren 243
 – Streitwertvereinbarung 242 f.
 – Verteilung nach Köpfen 240
 – Verteilung nach Miteigentums-
 anteilen 241
 Gerichtliches Verfahren bei Wohn-
 geldrückständen, s. Beitreibung,
 Verfahrensfragen
 Gesamtschuldnerische Haftung der
 Wohnungseigentümer 784, 1024
 Geschäftsführung ohne Auftrag,
 Kostenerstattung 357
 Gewinn- und Verlustrechnung,
 Abgrenzung zur Jahresabrechnung
 29, 515
 Gleichbehandlungsgrundsatz 128,
 237, 398
 Gradtagstabelle 300 ff.
 Grundbuch, Eintragung von Verein-
 barungen 157 f.
 Grunderwerbsteuer 592
 Grundsteuer 1121, 1132

H

Haftung des Zwangs-/Insolvenz-
 verwalters 845 ff.
 haushaltsnahe Dienstleistung 252 ff.,
 692 ff.
 Hausmeister/-wart 1121
 Hausreinigung 1121
 Hausverwalter, s. Verwalter
 Heizkörper, Sondereigentum 273
 Heizkostenabrechnung 540 ff.
 – Abgrenzung 291 ff.
 – Ablesetermin, Bekanntgabe 338
 – Abrechnungsergebnis 305
 – Abrechnungszeitraum 256, 318
 – Anfechtung 542
 – Betriebsstrom der Heizungsanlage
 312
 – Bestandteil der Jahresabrechnung
 167, 540
 – Beschlussfassung 719
 – Bestimmung des Verteilungs-
 schlüssels durch Beschluss 162, 318 f.
 – Beweislast 542
 – Erläuterung 542
 – Fernwärme 165, 293, 369
 – Fifo-Methode 286
 – Form 321
 – formelle Anforderungen 321 ff.
 – Geräteausfall 170, 277, 330
 – Gerätedefekt 170, 277, 329
 – Heiznebenkosten 308 ff.
 – Kosten-/Nutzenanalyse 161
 – Mieterliste 26, 257
 – Nutzerermittlung 26, 257 f., 299
 – Ölheizungen 256, 286, 309, 315, 333
 – Thermostatventile 337
 – Transmissionswärme 315
 – unterbliebener Verbrauchserfassung
 327 ff.
 – unterschiedliche Verteilungs-
 systeme 265
 – Verbrauchserfassungsgeräte
 (s. Heizkostenerfassungsgeräte)
 – Verteilungszeitraum 256
 – Vorerfassung von Kosten 265, 290 f.
 – Wartungskosten 309
 – Zweitbeschluss 332
 – Zwischenmieter 258
 Heizkostenerfassungsgeräte
 – Anbringung 161 f., 178
 – Anbringungsort 161 f., 266
 – Anschaffungskosten 261, 272 ff.
 – Auswahl der Geräte 261
 – Eichung 23, 261, 346

- Eigentümerwechsel 295, 299
- Einrohrheizungen 267, 271
- fehlende 178
- Funkheizkostenverteiler 263
- Gerätedefekt 170, 178, 276 f.
- Heizkostenverteiler mit elektronischer Messgrößenerfassung 270
- Heizkostenverteiler nach Verdunstungsprinzip 263 f., 267
- Kaltverdunstung 269
- Kosten der Anbringung 274
- Kosten der Erstanschaffung 272 ff.
- Kosten der Reparatur 276 ff.
- Kosten der Wartung und Anmietung 279 ff.
- Vorerfassung 265, 289, 322
- Wärmezähler 261, 266 f.
- Wirtschaftlichkeit 161, 342
- Heizkostenverordnung
 - Altenheime 164
 - Anwendbarkeit 159 ff., 164, 543
 - Contracting 166
 - Fälligkeitstheorie 812
 - Fernwärme 165
 - Studentenwohnheime 164
 - Zwei-Parteien-Haus 163
 - zwingender Charakter 161, 811 f.
- Heizkostenverteilung
 - Änderung des Verteilungsschlüssels 105, 172 ff., 318 f.
 - Bandbreiten 171 ff., 314 ff.
 - Eigentümerwechsel 295
 - Einrohrheizung 314
 - Einzelfallentscheidungen 333 ff.
 - Festlegung der Quoten 162
 - Feuerlöscherkosten 1121
 - Flächenberechnung 168, 179
 - Gradtagstabelle 301
 - Höchstsätze, Überschreitung 319
 - Kürzungsmöglichkeit 278, 327
 - Leerstand 287, 338
 - Messdifferenzen 178, 180
 - Miteigentumsanteile 168 ff., 180, 274
 - Öltankversicherung 333
 - Schätzung 170, 297, 332
 - Trockenheizungen 322, 339
 - Verbrauchsanteil 177, 344
 - Vorerfassung 265, 288 f., 322
 - Wärmeverlust 177, 180, 314 f.
 - Warmwasserkosten 296 ff., 303
 - Wartung der Heizung 309
 - Wohnflächenanteil 168 ff., 176, 178, 320, 332
 - Zwischenablesung 299 ff., 811

Heizkostenverteilungsfirma

- Abschluss des Betreuungsvertrages 23, 26, 256
- Nennung in der Abrechnung 321
- Übermittlung der Ablesedaten 26, 256, 705

Heiznebenkosten 308 ff.

Herausgabe von Verwalterunterlagen

- Umfang 61
- Zurückbehaltungsrecht 63

I

Insolvenz eines Wohnungseigentümers 1094 ff.

- Absonderungsrecht 843, 1094
- Ausfallbeschluss 410, 853, 1098
- Freigabe aus der Masse 851, 1096
- Insolvenzforderungen 853, 1094
- Insolvenquote 1099
- Massearmut 851, 1096
- Masseverbindlichkeiten 853, 1095

Insolvenzverwalter, Haftung 410, 849 ff.

Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten

- Abgrenzung zu Betriebskosten 110 ff., 354
- Fenster 115 f., 349 ff.
- Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung 356
- Folgeschaden wegen Pflichtverletzung des Verwalters 355 f.
- Geschäftsführung ohne Auftrag 357
- Herstellung eines mangelfreien Zustands 118
- innerer Zusammenhang 118
- Kausalität 118
- Konnexität 120 f.
- konstruktive Gebäudebestandteile 119
- Kostenverteilung bei Mehrhausanlagen 127, 364 ff.
- Mangelfolgeschäden 355 f.
- Notgeschäftsführung 357
- Tiefgarage 385 ff.
- Wohnungseingangstür 115
- Instandhaltungsrücklage
 - Abfluss aus Rücklage 552, 579, 593 ff., 605
 - Anlage der Rücklage 575 ff.
 - Anschaffungen, Bezahlung aus Rücklage 557
 - Auflösung 554, 579
 - Bankkonto 57 ff., 578, 595, 608

- Bausparvertrag 577
 - bauliche Veränderung 218
 - Begriffsbestimmung 544 ff.
 - Berechnungsformeln 567 ff.
 - Darstellung des Bankkontos 578, 594
 - Eigentum 580
 - eiserne Reserve 555, 558, 579, 603
 - Entwicklung von Soll- und Ist-Rücklage 605 ff.
 - Geldanlage 58, 575 ff.
 - Grunderwerbsteuer nicht auf Rücklage 592
 - Höhe der Rücklagen 565
 - Kleinreparaturen 550
 - Liquiditätsengpässe 58, 555
 - Mehrhausenlage 60, 559
 - Mittelverwendung 549 ff.
 - Pfändung 48
 - Rücklagenbankkonto 57 ff., 491 (s. auch Bankkonto)
 - Rückstellungen, Abgrenzung zu Rücklagen 546
 - Sollrücklage 606 ff.
 - Sonderumlage 604
 - Steuerliche Behandlung 583 ff.
 - Übergang auf Erwerber 582
 - Verteilungsschlüsseländerung, Auswirkung 147, 554, 598
 - Verwaltervergütung, Entnahme aus Rücklage 560
 - Verwendung für bauliche Veränderungen 218
 - Werbungskosten 583 ff.
 - Wohngeldausfall, Ausgleichung aus Rücklagenanteil 558 f.
 - Zinsausweis 578
 - Zinseinnahmen, ordnungsgemäße Verwaltung 58, 577
 - Zinsen, steuerliche Behandlung 590
 - Zuführung zur Rücklage 467, 593, 599 ff., 655
 - Zweckbindung 555, 558, 603, 614
- J**
- Jahresabrechnung
- Abdingbarkeit 709
 - Abgrenzungspositionen 30, 290 f., 616, 645 ff. (s. auch o. Abgrenzungen)
 - Abrechnungsergebnisse aller Wohnungseigentümer; Anhang, Muster 4
 - Abrechnungsfehler 539, 615 ff.
 - Abrechnungssaldo 536
 - Abrechnungsspitze 537 f.
 - Anfechtung wegen unzutreffendem Verteilungsschlüssel 984 f.
 - Ausgabenberechtigung 522, 635
 - Auswirkungen auf Betriebskostenabrechnung 1131 ff.
 - Bankkontenentwicklung 615 ff., Anhang, Muster 4
 - Beirat, Prüfbericht 888, 894
 - Beiratsvorbehalt 714
 - Belegeinsichtsrecht 897 ff.
 - Beschlussfassung 530, 703, 709 ff.
 - Bestandteile der Abrechnung 526 ff.
 - Bilanz, Abgrenzung 29 f., 515, 628
 - Einnahmen-/Ausgabenrechnung 29, 519, 538, 616, 623, 651, 662 ff., 668
 - Einrede des unbilligen Verteilungsschlüssels 1042
 - Einsichtnahme in alle Abrechnungen 911
 - Einzel- und Gesamtabrechnung 291, 519, 526 ff., 659, 715, 718, 730, 971, 977
 - Entlastung des Verwalters (s. Verwalter)
 - Ersatzvornahme bei fehlender Jahresabrechnung 946
 - Erzwingung der Jahresabrechnung 942 ff.
 - fakultative Bestandteile 528
 - Forderungen und Verbindlichkeiten 517, 624, 670
 - Frist zur Aufstellung 700 ff.
 - Gewinn- und Verlustrechnung 29 f., 515
 - Gliederung 521
 - haushaltsnahe Dienstleistungen 692 ff.
 - Inhalt 515 ff.
 - Ist-Vorauszahlungen 536 ff.
 - Jahresabgrenzungspositionen, siehe Abgrenzungspositionen
 - Kalenderjahr 511, 520
 - Kontenabgleich (s. Bankkontenentwicklung)
 - Koststände 30, 519, 528, 534, 616
 - Kostenberechtigung 635
 - Kostenverteilung 535 ff., 617
 - Mehrhausenlage 638 ff.
 - Prüfung durch Beirat 885 ff.
 - Prüfung durch einzelnen Eigentümer 897 ff.
 - Prüfung durch Sachverständigen 518, 525, 887, 908

- Saldenliste 517, 629 ff.
 - Schlüssigkeitsprüfung 534, 615 ff.
 - Soll-/Ist-Vergleich 524
 - Status 30, 516, 519, 528, 624 ff., 670
Anhang, Muster 4
 - Teilnichtigkeit 636
 - Umsatzsteuerausweis in der Jahres-
abrechnung 671 ff. (s. auch u.
Umsatzsteuer)
 - Untergemeinschaft s. Mehrhaus-
anlage
 - Unterschrift 637
 - Verhältnis zum Wirtschaftsplan
482 ff., 538
 - Vermögensdarstellung 515, 533
Anhang, Muster 4
 - Verständlichkeit 525
 - Verwalterwechsel 952 ff.
 - Vollständigkeit, alle Kosten 635
 - Vorjahresergebnisse 616, 618
 - Wirtschaftsbericht 524 ff., 528,
631 ff., 670
 - Ziele 512 ff.
 - Zwangsvollstreckung gegen nicht
abrechnenden Verwalter 945 ff.
 - Zweitbeschluss 621, 723
 - zwingende Bestandteile 526 ff.
- Jahresabgrenzungen (s. o. Abgren-
zungen)

K

- Kabelanschlussgebühren 359 ff.
- Kaltwasserzähler 1121; Anhang,
Muster 2; s. a. Buchführung
- Kanalgebühren 397 ff.
- Klagepauschale für Verwalter 230
- Kontenplan 29 ff.
- Kosten des Sondereigentums
 - Abwasserkosten 81
 - Breitbandkabelanschluss 82
 - Heizverbrauch 81
 - individueller Gebrauch 81
 - Kaltwasser 81
 - Müllbeseitigung 81
 - Warmwasserverbrauch 81
 - Wasser 81
- Kostenentscheidung, s. gerichtliche
Verfahrenskosten
- Kosten, umlagefähig 31, 108, 111
- Kostenverteilungsschlüssel, siehe
Verteilungsschlüssel
- Kreditaufnahme durch Verwalter
 - Ermächtigungsbeschluss 477,
480

- Kontoausgleich durch Eigentümer-
gemeinschaft 64, 67
- Liquiditätsengpässe 471, 481
- Schadensausgleich durch Ver-
walter 64

L

- Lastschriftabkommen 68
- Lastschriftverfahren 68 ff.
 - Abbuchung 68 f.
 - Beschluss über Erteilung der
Einzugsermächtigung 71 ff.
 - Genehmigungsfiktion 69
 - Mehraufwandsgebühren bei
Nichtteilnahme 76 f.
- Leerstand, Kostentragungspflicht
259, 362 f.
- Leistungsprinzip 653
- Liquiditätsrücklage 294, 436, 450, 459,
467, 481, 564
- Liquiditätsumlage 411

M

- Mahngebühren 1054
- Mahnverfahren 1013
- Mangelfolgeschäden 355 f.
- Mehrhausanlagen
 - Abrechnungskreise 364, 367, 640
 - Aufzug 207
 - ausscheidbare Kosten 366
 - Beschlusskompetenz des einzelnen
Hauses 127, 373, 643, 725
 - Fassade 365
 - Fernwärme 369
 - Instandhaltungsrücklage 559
 - Jahresabrechnung 374, 638 ff.
 - Kostenverteilung 127
 - Mehrheitsbeschluss 127
 - Messvorrichtungen 366, 368
 - Selbstverwaltungsanspruch 371
 - separate Abrechnung 642
 - Stimmrecht 373
 - Verwalterhonorar 368
 - Vorerfassung 364, 367
- Messdifferenzen der Heizkosten-
erfassung 271, 315
- Mieter 1 ff.
 - Belegprüfung 903
 - Berücksichtigung bei Heizkosten-
abrechnung 319
 - Betriebskostenabrechnung 1116 ff.
- Miteigentumsanteile als Vertei-
lungsschlüssel 241, 375 ff.
- Mitgliedschaftsrecht 769 ff.

Modernisierung 224
 Müllkosten 239, 378
 Münzzähler 382, 426

N

Nebenkostenabrechnung (s. Mieter)
 Negativbeschluss 197
 Notgeschäftsführung, Kostenerstattung 357, 1035
 Nutzerwechsel, Kosten der Zwischenablesung 299 ff.
 Nutzungsmöglichkeit, fehlende 194

O

Objektprinzip 87
 Öffnungsklausel zur Änderung der Verteilungsschlüssel 151 ff.; Anhang, Muster 5
 – Auslegung 149
 – Bestimmtheitsgrundsatz 149
 – Nichtigkeit 156
 – qualifizierte Mehrheit 153
 – sachlicher Grund 155
 Ölheizung, Verbrauchserfassung 256, 286, 309, 315, 333

P

Parabolantenne 219
 Personenkonto 33
 Pfändung als Maßnahme der Zwangsvollstreckung 1060
 Prozesskosten 240 ff., 1056 ff. (s. a. gerichtliche Verfahrenskosten)
 Prüfung der Jahresabrechnung 885 ff.

Q

qualifizierte Mehrheit 129 ff., 261

R

Rechenschaftspflicht 514
 Rechnungslegung
 – Anspruch auf 734 ff., 885, 949 ff.
 – Auskunft 734, 949
 – Belege 745
 – eidesstattliche Versicherung 746
 – Inhalt 738 ff., 951
 – Kostenverteilung 739
 – Pflichten des abberufenen Verwalters 736, 742, 949 ff.
 – Saldenliste 742
 – Schikaneverbot 736
 – Verhältnis zur Jahresabrechnung 736, 738 ff.
 – Zwangsvollstreckung 641

Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft 44 f., 734
 – Haftung 66
 Rechtsgutachten, Kostenverteilung 250
 Rechtsnachfolger
 – Haftung 782 ff.
 – Wirkung von Beschlüssen 158
 Rücklage, siehe Instandhaltungsrücklage

S

Sauna, Kostenverteilung 379
 Schadensersatz, pauschalierter 1052 ff.
 Schadensersatzpflicht des Verwalters
 – wegen Kreditaufnahme 476
 – wegen unklarer Abrechnung 1137
 Schornsteinreinigung 1121
 Schuldanerkenntnis, negatives bei Entlastung 747 ff.
 Schuldner des Wohngeldes 769 ff. (s. a. werdende Wohnungseigentümergeinschaft, Fälligkeitstheorie, Aufteilungstheorie)
 Schwimmbäder, Kostenverteilung 379
 Sondereigentum
 – Kosten des Sondereigentums 81 ff., 273, 397, 523
 – Wasserzähler 397 ff.
 Sondernutzungsrecht 382 f.
 Sonderumlage 431 ff., 463, 473, 604, 838
 Sondervergütungen des Verwalters 75 ff., 230

Stammdatenerfassung 79, 769

Startgeld 446

Status 624 ff., 661

Stimmrechte

– Kopfprinzip 92
 – Objektprinzip 154
 – Wertprinzip 154

Straßenreinigung 1121

Streitwert 1058

Streupflicht 225 f.

Strom

– Beleuchtungskosten 1121
 – der Heizungsanlage 312

T

Tätige Mithilfe 225 ff.

Tiefgarage 385 ff.

– Instandhaltungskosten 389

– Kostenanteil trotz Nichterrichtung 194

– separate Kostenerfassung 387

Titelumschreibung 1065

Treppenhausreinigung 225, 464

Treuhandkonto 41 ff.

Trockenheizen, Vorwegabzug der
Kosten 322, 339

U

Übernahmehtheorie 783 ff.

umlagefähige Kosten 111

Umsatzsteuer

– Ausweis in der Jahresabrechnung
684, 688

– Beschluss über USt-Ausweis 686 f.

– einzelne Leistungen 686, 690

– Formelle Anforderungen 689 ff.

– Gemeinschaftseigentum 678

– Haftungsrisiken 687

– Kleinunternehmer 680

– Optionserklärung 682 ff.

– Rechnungsberichtigung 691

– Stellplätze 680

– Steuerbare und steuerpflichtige
Umsätze 671 ff.

– Steuerberatung 686, 689

– Steuererklärung 686

– Umsatzsteuerausweis 677

– Unternehmereigenschaft 676, 682

– Voranmeldungen 686

– Vorsteuer 684

Umzugskostenpauschale 234 ff.

Ungezieferbekämpfung 1121

V

Veräußerungszustimmung 414

Verbrauchsabhängige Kosten 440 f.

Verbrauchserfassung

– bei Nutzerwechsel 299 ff.

– Folgen unterbliebener 301 ff.

– für Heizkosten 286 ff.

– für Kaltwasser 397 ff.

– für Warmwasser 296 ff.

Verbrauchserfassungsgeräte

– Eichfristen 23, 346, 399, 520

– für Heizkosten 23, 161 ff. (siehe auch
Heizkostenerfassungsgeräte)

– für Kaltwasser 23, 397 ff.

Vereinbarungen über Kostenverteilungsschlüssel 148 ff.

– Bestimmtheit 149

– Eigentümersammlung 155

– Instandhaltung/Instandsetzung 153

– Öffnungsklausel 151 ff.

Verfahrensfragen (Anfechtungsklage)

– Anfechtungsfrist 727, 980, 997

– Beschwer 1004

– Einreden 203, 730

– Erledigung des Rechtsstreits 143 f.,
973, 991

– Feststellungsklage 205

– gerichtliche Aufstellung der Jahres-
abrechnung 723

– Kostenentscheidung 1005 ff.

– rechtliches Gehör 990, 1008

– Rechtskraft 204

– Streitwert 1000 ff.

– Vorbefassungsgebot 200, 942 f.

Verfahrensfragen (Wohngeldklage),
s. auch Beitreibung von Wohngeld-
forderungen

– Bestandskraft von Wirtschaftsplan
u. Jahresabrechnung 1025 f.

– Erledigungserklärung 1025 f.

– Mahnverfahren 1013

– Mehrvertretungsgebühr 1017, 1058

– Nichtigkeit der Anspruchsgrund-
lage 893

– Streitwert 1058

– Teilurteil 1038

– Titelumschreibung 1065

– Zuständigkeit des Gerichts 1012

Verfahrenskosten, siehe gerichtliche
Verfahrenskosten

Verfahrensstandschaft 1020 ff.

Verfallklausel für Wohngeldfälligkeit
501 ff., 1028

Verjährung von Wohngeldforde-
rungen 1044 ff.

Vertragsstrafe 1051

Versicherungskosten 106

Versorgungssperre 1109 ff.

Versteigerung durch Dritte 1082 ff.

Verteilungsschlüssel, Änderung

– Allgemeinstrom 109

– Änderung durch Beschluss 90 ff.

– Änderungsanspruch 184 ff.

– Änderungsklage 200 ff.

– Anfechtbarkeit 972, 991

– auflösende Bedingung 100

– Aufzug 112, 126, 130, 207 ff.

– ausdrückliche Änderung 96

– Auslegung 93, 220

– bauliche Veränderung 214 ff.

– Beschlusskompetenz 91 ff., 122 ff.,
152

– Bestimmtheit 94 f., 149

– Betriebskosten 84 ff., 110 ff., 152

– Ehegatten 133

– Einzelfallregelung 122 ff.

– einzelne Probleme 207 ff.

- Enthaltung 134
- Ermessensspielraum 99
- erstmalige Einführung 93
- Fenster 115 f., 123
- Freistellung 93
- Gebrauchsmaßstab 113 ff.
- gemeinschaftliches Eigentum 81
- gesetzliche Regelung 79 ff.
- grobe Unbilligkeit 184 ff.
- Heizkosten 105, 159 ff., 256 ff.
- Heizkostenverordnung 105, 159 ff., 260 ff.
- Kopfprinzip 99, 154
- Kosten des Sondereigentums 81 ff.
- Kostengerechtigkeit 98
- Instandhaltung 110 ff.
- Instandsetzung 110 ff., 200 (s. a. Einzelfallbeschluss)
- Kausalität 118
- Konnexität 120 f.
- Leerstand 109, 362 f.
- Maßstabkontinuität 98, 125
- Mehrheitsbeschluss 130 ff.
- mehrjährige Übung 96, 104
- Miteigentumsanteilen 106, 149, 187
- Möglichkeit des Gebrauchs 113 ff.
- Negativbeschluss 197 f.
- Nichtigkeit 156
- Nutzungsmaßstab 101, 194
- Objektprinzip 87, 132, 154
- Öffnungsklausel 151 ff.
- Personenzahlschlüssel 94 f., 378
- Pflegemaßnahmen 111
- praktische Hinweise 106 ff.
- qualifizierte Mehrheit 129 ff., 153
- Rechtsnachfolger 157 f.
- Rückwirkungsverbot 105, 138 f.
- sachlicher Grund 98 ff., 155
- Sondereigentum 81 ff., 149
- Tiefgarage 149, 188
- unterschiedliche 1123
- Unbilligkeit 184, 193 ff., 203
- Unwirksamkeit, Folgen 140 ff.
- Vereinbarungen 148 ff.
- Verkündung 137
- Vertrauensgrundsatz 103
- Verwaltungskosten 87 ff., 149
- Wartungskosten 110 ff., 130
- Willkürverbot 99, 125
- Wirkung für die Zukunft 91, 103, 105, 122 ff., 138 f.
- Wirtschaftsplan 488
- Wohnfläche 102, 106, 187 ff., 336 ff., 1124
- Wohnflächenverordnung 102, 336
- Zweitbeschluss 98, 332
- Verwalter
- Abberufung 63, 949
- einstweilige Verfügung 961
- Entlastung 627, 717, 723, 747 ff., 771
- Haftung für Abrechnungsfehler 1137
- Haftung für Anfechtungsklagen 1008 ff.
- Haftung für fehlerhaftes Wohngeldmanagement 1134 ff.
- Haftung für Messdienstleister 705
- Herausgabepflichten 954 ff.
- Kontoübertragung 61 ff.
- Leistungsort 916
- Pflichten des ausgeschiedenen Verwalters 949 ff.
- Rechnungslegungspflicht 736, 742
- Schadensersatzpflicht 67, 525
- Sondervergütung für gerichtliche Wohngeldverfahren 75 ff., 230 (s. auch u. Verwaltervergütung)
- Veräußerungszustimmung 414
- Verfügungsbefugnis über Konten 61 ff.
- Vermögenstrennung 55
- verspätete Erstellung der Jahresabrechnung 703 ff.
- Vertretungsmacht 46
- Verwaltervertrag 89, 704
- Verwalterwechsel 61 ff., 952 ff.
- Vollmacht für gerichtliche Verfahren 1015 ff.
- Vollmacht für Lastschriftverfahren 68 ff.
- Vollstreckung in das Vermögen der Gemeinschaft bei Schulden des Verwalters 48 ff.
- Zurückbehaltungsrecht 957
- Verwaltervergütung
- haushaltsnahe Dienstleistungen 253, 697
- Sondervergütung 75 ff., 230, 395, 953, 957, 1054 f.
- Veräußerungszustimmung 414
- Verteilung nach Miteigentumsanteilen 392 ff.
- Verteilungsschlüssel 87 ff., 253
- Verwaltervertrag 89, 393, 625, 704, 1032, 1055
- Verwalterwechsel
- Abrechnungspflicht 953 ff.
- Einstweilige Verfügung 961

- Herausgabe von Unterlagen 958 ff.
 - Kontoübertragung 954, 957 ff.
 - Rechnungslegung 736, 742
 - Zurückbehaltungsrecht 957
 - Verwaltungsbeirat, s. Beirat
 - Verwaltungskosten
 - Aufwandsentschädigung 87
 - Eigentüerversammlung 87
 - Geldverkehr 87
 - Verwirkung von Wohngeldforderungen 1047
 - Verzugsschaden 229 ff., 1049 ff.
 - Verzugszinsen 231, 1049 f.
 - Vollstreckungsabwehrklage 1025
 - Vollstreckungsklausel 1064
 - Vollstreckungstitel 1064 f.
 - Vollwartungsverträge (s. Aufzug)
 - Vorfälligkeit des Wohngeldes 501, 1028
- W**
- Wärmecontracting 166
 - Wärmeverlust 177, 180, 315
 - Wärmezähler 261, 266
 - Warmwasserkosten
 - Berechnungsformel 296
 - Schätzung 297, 303
 - Vergleichswerte 297
 - Warmwasserkostenverteilung 296 ff., 303
 - Waschmaschinen 381
 - Wasserkosten, Verteilungsschlüssel 397 ff.
 - WEG-Novelle 9, 45 f., 73, 79 f., 959, 1001
 - Werbungskosten 254, 699
 - Werdende Wohnungseigentümergeinschaft 769 ff.
 - Aufassungsvormerkung 775 f.
 - Besitzübergang 771 f.
 - Entstehung aus Bruchteilsgemeinschaft 773
 - Entstehung der Vollrechtsgemeinschaft 776
 - schuldrechtliche Verträge 773
 - Wohnungsgrundbücher 776
 - Zwangsversteigerung 1081
 - Zwangsverwaltung 1092
 - Zweiterwerb 773
 - Werdender Wohnungseigentümer 788 ff.
 - Widerklage im Anfechtungsverfahren 462
 - Widerklage im Wohngeldverfahren 1038
 - Winterdienst 225 f.
 - Wirtschaftsbericht 578, 631 ff., 905
 - Wirtschaftsplan
 - Abdingbarkeit 448 ff.
 - abweichendes Wirtschaftsjahr 452
 - Abweichung 466 ff.
 - Anfechtung 462, 968 ff.
 - Anspruch auf Aufstellung 450, 459 ff.
 - Aufstellung durch Beirat 496
 - ausfallendes Wohngeld 421
 - Bedeutung 415 f., 967
 - Bemessung 67, 438 ff.
 - Beschluss 489 ff.
 - Einnahmen und Ausgaben 417 ff., 426 f.
 - Einstweilige Verfügung 459
 - Einzelwirtschaftspläne 418, 428 ff., 493, 500, 966
 - Forderungen 439
 - Fortdauer 455 ff., 494
 - Fortschreibung 449, 458
 - Gerichtliche Aufstellung 450, 459 ff.
 - Gerichtskosten 425, 460
 - Gesamtkosten 417 ff., 420, 466
 - Gesamtwirtschaftsplan 418, 428
 - Heizkosten 440 f.
 - Inhalt des Wirtschaftsplans 417 ff.
 - Instandhaltungsmaßnahmen 434, 442, 477
 - Kalenderjahr 454 ff.
 - Kostenkalkulation 67, 438 ff.
 - Mieteinnahmen 426
 - monatlich wechselnde Beträge 445, 495
 - Rückwirkung 453
 - Schätzwerte 443, 460 f.
 - Sondereinnahmen 426 f.
 - Sonderumlage 430 ff., 463
 - Startgeld 446
 - Verfallklausel 501
 - Verhältnis zur Jahresabrechnung 482 ff., 1089
 - Versand mit Einladung 506
 - Vorbefassungspflicht 459
 - Vorfälligkeitsregelung 501
 - WEG-Verfahren, Darstellung der Kosten 459 ff.
 - Wirtschaftsjahr, Umstellung auf Kalenderjahr 454
 - Wohngeldausfälle 421 ff.
 - Zeitraum des Wirtschaftsplans 451 ff.
 - Zinseinnahmen 426 f.
 - Wohnflächenberechnung 376, 401 f.

- Balkone 403
- Souterrain 404
- Stellplätze 406
- Wohnflächenschlüssel 102, 376, 400 ff.
- Wohnflächenanteil für Heizkostenabrechnung 314 ff.
- Wohnflächenverordnung 102, 403
- Wohngeldausfall 407 ff.
- Ausgleich per Sonderumlage 408 f.
- Berücksichtigung im Wirtschaftsplan 408, 421 ff.
- Berücksichtigung im Status 411
- Berücksichtigung in Jahresabrechnung 408, 411
- Finanzierung über die Instandhaltungsrücklage 412
- Verteilungsschlüssel 407 f.
- Wohngeldrückstand
- Darstellung in Jahresabrechnung 636
- Geltendmachung gegen Zwangsverwalter 845 ff.
- Geltendmachung im gerichtlichen Verfahren 1012 ff.
- Geltendmachung in Zweiergemeinschaft 1031
- Rücklagenverwendung 558
- treuwidrige Geltendmachung 1042
- Verzug 1052, 1049
- Wohngeldzahlung
- abgekürzter Zahlungsweg 33
- Fälligkeit 500 f.
- Lastschriftverfahren 68
- Teilzahlungen 39
- Verzug 486, 1052
- Zweckbindung 466
- Wohnungseingangstür 349 f.

Z

- Ziel der Jahresabrechnung 511 ff.
- Zinsen der Rücklage 426
- Zurückbehaltungsrecht 1041 ff., 1111

- Zustimmung zur Veräußerung 414
- Zwangssicherungshypothek 1023, 1060, 1066 ff.
- Zwangsversteigerung
- Antrag 1070, 1082
- bevorrechtigte Forderungen 1074, 1083
- Beschlagnahme 1073 ff.
- dingliche Last 842 f., 1081
- Duldungstitel 1081
- Einheitswert 1071 f.
- geringstes Gebot 1063, 1070, 1078
- Haftung des Erstehers 837 ff.
- Verkehrswert 1061, 1074
- Versteigerungskosten 1079
- Zuschlag 837 ff.
- Zwangsverwaltung 845 ff., 1085 ff.
- Abtretung von Mietansprüchen 1093
- Anfechtungsrecht 991
- bei Leerstand 846, 1087
- Beteiligung an Wohngeldausfällen 410, 845 ff., 1086
- Haftung 845 ff.
- Jahresabrechnung, Leistung der Spitze 1089
- mehrere Wohnungen des Schuldners 1091
- Sonderumlage 849, 1089
- Vorschüsse 846, 1088
- werdender Wohnungseigentümer 1092
- werterhöhende Maßnahmen 846
- wiederkehrende Leistung 1089
- Zwangsvollstreckung 945 ff., 1060 ff.
- Pfändung 1060
- Zweiergemeinschaft 1031
- Zweitbeschluss 98, 332, 723, 731 f., 973
- Zweiterwerb 773
- Zwischenablesung des Heizkostenverbrauchs 299 ff.
- Zwischenmieter 258, 299