

# Praktische Fragen des Wohnungseigentums

Müller / Fichtner

7., vollständig neubearbeitete Auflage 2022  
ISBN 978-3-406-75697-9  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://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](https://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](https://beck-shop.de) für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

## Sachverzeichnis

Die fettgedruckten Zahlen bezeichnen den Teil, die mageren Zahlen die jeweiligen Randnummern.

### **Abänderung**

- des Kostenverteilungsschlüssels **3** 14
- der Miteigentumsanteile **5** 35 f., 52 f.

### **Abberufung des Verwalters** **11** 60 ff.

- Anfechtung des Abberufungsbeschlusses durch Verwalter **11** 63
- Anspruch auf – **11** 64 ff.
- Ende des Verwaltervertrags **11** 68 f., 77
- Jahresabrechnung, noch ausstehende **11** 74 ff.
- Kündigung des Verwaltervertrages **11** 179, 182 f.
- Mehrheitsbeschluss **11** 60
- Mitteilung an den abberufenen Verwalter **11** 62
- Rechtsfolgen **11** 73 ff.
- sofortige Wirkung **11** 67
- Vereinbarung in Gemeinschaftsordnung über – **11** 61
- Vergütungsanspruch des Verwalters **11** 78
- wichtiger Grund **11** 60, 172 ff.

### **Abdichtungsanschluss**

- zwischen Dachterrasse und Gebäude **3** 59

### **Abfallbehandlung**

- Hausordnung **21** 16a

### **Abflussrohre**

- Gemeinschaftseigentum **3** 59

### **Abgasanlage**

- Kostenverteilung, Pflege und Reinigung **24** 80
- Kostenverteilung, Reparatur **24** 80

### **Abgeschlossenheit** **1** 10; **5** 1 ff.

- Abgeschlossenheitsbescheinigung **5** 16 ff.
- bautechnische Anforderungen **5** 4 f.
- gemeinschaftlichem Gebrauch dienende Fläche **5** 5
- Räume **5** 1
- Sollvorschrift **5** 3
- Stellplätze und Freiflächen **5** 2
- Treppenhaus im Nachbargebäude **5** 5
- Vereinigung von Wohnungseigentumsrechten **6** 11

### **Abgeschlossenheitsbescheinigung** **5** 16 ff.

- Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) vom 6.7.2021 **5** 17 f.
- Kraftloserklärung **5** 19
- Prüfung bautechnischer Anforderungen **5** 20
- Teilaufhebung von Wohnungseigentum **6** 35
- Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum **6** 31

- Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum **6** 35
- Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt **2** 68
- Unterteilung **6** 20
- Vereinigung von Wohnungseigentumsrechten **6** 11
- Wissenserklärung **5** 19
- Wortlaut **5** 17
- Zuständigkeit **5** 18

### **Abgrenzung zwischen Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum** **1** 9; **3** 20 ff.

- abweichende Bauausführung **3** 23
- Aufteilungsplan **3** 21 ff.
- isolierter Miteigentumsanteil **3** 26
- räumliche – **3** 21 ff.
- Sondernutzungsrecht **3** 70

### **Abrechnungsspitze** **25** 115 ff.

### **Absenkungsbeschluss** **10** 451 ff.

- Anfechtbarkeit **10** 465 ff.
- Ankündigung in der Ladung **10** 453 f.
- Beschluss-Sammlung **10** 469 f.; **17** 183
- Entscheidung eines Einzelfalls **10** 456 f.
- Formulierungsbeispiele **10** 471 f.
- Frist zur Zustimmung **10** 463
- Inhalt **10** 461 ff.
- möglicher Gegenstand **10** 455 ff.

### **Abspaltung**

- während Bestellzeit eines Verwalters **11** 39

### **Absperrpfähle**

- Abgrenzung zulässiger/unzulässiger Gebrauch Kfz-Stellplatz **3** 110
- bauliche Veränderungen **27** 28
- Sicherung eines Kfz-Stellplatzes **27** 28

### **Abstellen von Fahrzeugen**

- Grenzen des Gebrauchs **21** 7

### **Abstellplatz**

- Gemeinschaftseigentum **3** 59
- Sondereigentumsfähigkeit **3** 59

### **Abwasser**

- Kosten der Gemeinschaft **24** 5
- Kostenverteilungsschlüssel **24** 64

### **Abwasserhebeanlage, Einbau**

- bauliche Veränderung **27** 20

### **Abwasserkanal**

- Gemeinschaftseigentum **3** 59

### **Abwehransprüche, eigentumsrechtliche**

- Sondernutzungsrecht **3** 67 ff.

### **Abweichung der Bauausführung** **5** 9

**AG**

- Verwalter 11 11

**Alarmanlage**

- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Sondereigentum 3 59

**Alleineigentum 1 1****Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) vom 6.7.2021 5 6, 17 f.****Allstimmigkeit 10 431 ff.**

- Abdingbarkeit 10 434
- Absenkungsbeschluss 10 451 ff.
- alle vorhandenen Eigentümer 10 431
- Beschlussverfahren 10 439 ff.
- Feststellung und Mitteilung des Beschlussergebnisses 10 443 f.
- Folgen des Nichterreichens der Allstimmigkeit 10 446 f.
- bzgl. Form und Inhalt 10 433
- Heilung aller formellen Mängel der Beschlussfassung 10 445
- Kenntnisnahme nach den gewöhnlichen Umständen 10 443 f.
- Stimmrechtsausschlüsse 10 435
- Sukzessivbeschluss bei kombinierter Beschlussfassung 10 448 ff.
- Textform 10 442
- Umlaufverfahren 10 441
- Widerruf nach Eingang beim Verwalter 10 437

**Altbausanierung 5 22****Altenpflegeheim**

- unzulässige/zweckwidrige Nutzung einer Wohnung 2 52

**Amtsniederlegung 11 70 ff.**

- Ende des Verwaltervertrags 11 77
- Erklärungsempfänger 11 70
- Jahresabrechnung, noch ausstehende 11 74 ff.
- Rechtsfolgen 11 73 ff.
- Schadensersatzansprüche der Gemeinschaft 11 72
- unberechtigte – 11 72
- zur Unzeit 11 72
- Vergütungsanspruch des Verwalters 11 78
- des Verwaltungsbeirats 12 41

**Anbau**

- Balkon 27 20, 73
- Garage 3 110; 27 20
- Sondereigentum 2 23

**Änderungsanspruch**

- einredeweise Geltendmachung 5 55

**Anfechtungsklage 33 1 ff.**

- Absehen von Rechtsmitteln 32 107
- aktive Parteiprozesshandlungen der Gemeinschaft 32 108 ff.
- Anerkenntnis durch Gemeinschaft 32 109 ff.
- aufschiebende Wirkung, keine 33 48 ff.
- ausschließliche örtliche Zuständigkeit 31 29 ff.
- Begründetheit 33 38 ff.

- Beklagte 32 22 f.

- Berufung 33 104 ff.

- besondere Verfahrensvorschriften 32 1 ff.

- einstweilige Verfügung 33 49 ff.

- fehlende Rechtskrafterstreckung auf Verwalter 32 93 ff.

- formelle Beschlussmängel 33 43 f.

- Formulierungsbeispiel für Klageantrag 32 56

- Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Beklagte 32 22 f.

- Gerichtskostenvorschuss 33 23 ff.

- Gesamtvertretung durch alle Wohnungseigentümer, kupierte 32 27 ff.

- Gestaltungsklage 33 2

- gewillkürte Prozessstandschaft 32 18

- Information der Wohnungseigentümer über Klageerhebung durch Verwalter 32 57 ff.

- keine aufschiebende Wirkung 33 48 ff.

- klageabweisendes Urteil 32 90 ff.

- Klagebefugnis 32 2 ff.

- Klagebegründungsfrist 33 32 ff.

- Klagefrist 33 3 ff.

- Klägervorbringen, zugestandenes 32 106

- Klageschrift 33 17

- klagestattgebendes Urteil 32 78 ff.

- Kosten, Verteilung unter den Wohnungseigentümern 32 119 ff.

- materielle Gestaltungswirkung 32 79 ff.

- materielle Rechtskraft 32 83 ff.

- Monatsfrist 33 3 ff.

- Nachschieben von Gründen 33 36

- Nebenintervention eines Wohnungseigentümers 32 118, 123 ff.

- Negativbeschluss 32 37, 88; 33 41

- Parteien 32 2 ff.

- Passivlegitimation 32 22 ff.

- Prozesshandlungen der Gemeinschaft 32 104 ff.

- Prozessverbindung 32 65 ff.

- Prozessvergleich 32 112 ff.

- Rechtshängigkeit 33 16

- Rechtskrafterstreckung auf die Wohnungseigentümer 32 73 ff.

- Rechtsmittel 33 104 ff.

- Rechtsschutzbedürfnis 32 30 ff.

- rechtzeitige Klageeinreichung bei Gericht vor Fristablauf 33 18 ff.

- Revision 33 134 f.

- Streitgegenstand 32 38 ff.

- Streitgenossenschaft 32 13; 33 37

- Streitverkündung durch Gemeinschaft an Verwalter 32 97 ff.

- Streitwertermittlung 33 96 ff.

- teilweise Begründetheit 33 45 f.

- Umgestaltung der Rechtslage 33 47

- Untätigbleiben der Gemeinschaft 32 105 ff.

- unzuständiges Amtsgericht 33 15

- Urteil, klageabweisendes 32 90 ff.

- Urteil, klagestattgebendes 32 78 ff.

- verfristete – 33 9 f.
- Versäumnisurteil 32 105
- Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch Verwalter 32 24 ff.
- Verwalter, Klagebefugnis 32 19 ff.
- Widerspruch eines als Nebenintervenient beigetretenen Wohnungseigentümers zu Anerkennung oder Vergleich 32 118
- Wirkungen des Urteils 32 73 ff.
- Wohnungseigentümer, Klagebefugnis 32 2 ff.
- Zeitpunkt der Beschlussfassung 33 39
- Zustellung demnächst 33 18 ff.
- Zustellung der Klageschrift an Gemeinschaft 33 12 ff.
- Anliegerbeiträge**
- Lasten- und Kostentragung 24 5
- Annex zum Sondereigentum** 1 12 f.; 2 24 ff.
- dienende Funktion 2 24
- Maßangaben bei Stellplätzen und Freiflächen 1 13; 2 26
- (nachträgliche) Bebauung 2 27
- Verkehrsfähigkeit 2 25
- Antenne**
- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Kostenverteilungsschlüssel 24 64
- Antennenanlage**
- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Sondereigentum 3 59
- Antragsrecht**
- bei Online-Teilnahme an Eigentümerversammlung 10 262
- Anwesenheitsrecht**
- Dritter 10 228 ff.
- Anzeigepflicht**
- Information des Verwalters über Veräußerung 8 13 ff.
- Apotheke**
- Zweckbestimmung 2 99
- Architekturbüro**
- Zweckbestimmung 2 113
- Arztpraxis**
- Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Zweckbestimmung 2 93
- Asylbewerber**
- Überlassung von Wohnungen 2 46
- Unterbringung in Gemeinschaftsunterkunft 2 45
- Aufenthaltsverbot**
- Hausordnung 21 34
- Aufhebung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** 9 23 ff.
- Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft 9 26
- einvernehmliche Aufhebung des Sondereigentums 9 25
- Schließung der Wohnungsgrundbücher 9 25
- Unauflöslichkeit 9 23 f.
- Unauflöslichkeit, Ausnahmen 9 25 f.
- Vereinigung aller Wohnungseigentumsrechte 9 25
- wirtschaftliche Wertlosigkeit 9 26
- Zerstörung, völlige oder teilweise 9 25
- Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung durch Mehrheitsbeschluss, § 12 Abs. 4** 8 102 ff.
- Beschlusskompetenz, Aufhebung 8 103
- dinglich Berechtigte, keine Mitwirkung 8 112
- Grenzen der Beschlusskompetenz 8 114
- Grundbucheintragung der Löschung 8 110 ff.
- Grundbucheintragung, Wirksamkeit der Aufhebung ohne 8 109
- gutgläubiger Erwerb nach Aufhebungsbeschluss 8 113
- ordnungsgemäße Verwaltung 8 104 ff.
- Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses 8 102 ff.
- Stimmkraft, Maßgeblichkeit der vereinbarten 8 108
- Wiederaufhebung der Aufhebung durch Beschluss, keine 8 115
- Auflassung**
- Miteigentumsanteil 5 39
- nachträgliche Änderung des Miteigentumsanteils 5 35 f.
- Sondereigentum ohne Miteigentumsanteil 5 39
- Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum und umgekehrt 6 27
- Veränderung der bisherigen Miteigentumsanteile 5 34
- Auflassungsanspruch**
- Veräußerungsbeschränkung bei Übertragung 8 36
- Auflassungsvormerkung**
- Änderung der Teilungserklärung nach – 5 59
- vor Erteilung der Zustimmung zur Veräußerung 8 6
- und Zwangsversteigerung der Gemeinschaft wegen Vorschussansprüchen 35 33
- Aufopferungsanspruch** 23 18 ff.
- Aufschiebende Bedingung**
- Sondernutzungsrecht 3 86 f.
- Aufteilungsplan** 1 9; 5 6 ff.
- Abgrenzung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum 1 9; 3 21 ff.; 5 7, 9, 11
- abweichende Bauausführung 3 23; 5 9
- abweichende Gebrauchsregelung 2 81 ff.
- Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) vom 6.7.2021 5 6
- Ansichten 5 7, 9
- Baubehörde 5 14
- Bauzeichnung 5 6
- Bestimmtheitsgrundsatz 5 9
- Bezugnahme 5 11
- formell nicht ordnungsgemäßer – 5 15
- Grundrisse 5 7
- Lageplan 5 7

- Maßangaben bei Stellplätzen und Freiflächen 1 13; 2 6, 26; 5 2
- Nummerierung 5 12
- öffentlicher Glaube des Grundbuchs 5 11
- Schnitte 5 7, 9
- Sondereigentum 2 2 f.
- Teilungserklärung/-vertrag 5 10 ff.
- Übereinstimmung mit Teilungserklärung 5 12
- bei Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt 2 67
- Widerspruch zur Teilungserklärung 5 13
- Aufwärmküche**
- Zweckbestimmung 2 86
- Aufzüge**
- Benutzungsordnung 21 16a
- Gemeinschaftseigentum 3 29, 59
- Liftbenutzungsordnung 21 34
- Sondereigentum 3 59
- Aufzugsanlage**
- bauliche Veränderung 27 22
- Kompletterneuerung 27 22
- Aufzugskosten**
- Kosten der Gemeinschaft 24 9
- Kostenverteilungsschlüssel 24 64
- Ausfallsonderumlage 25 53, 59**
- Ausgliederung**
- während Bestellzeit eines Verwalters 11 40
- Außenantennen**
- Hausordnung 21 16a, 34
- Außenjalousien**
- Anbringung, bauliche Veränderung 27 20
- Gemeinschaftseigentum 2 23
- Außenrollläden**
- Anbringung, bauliche Veränderung 27 20
- Gemeinschaftseigentum 2 23
- Aussiedler**
- unzulässige/zweckwidrige Nutzung einer Wohnung 2 52
- Ausstellungskästen**
- Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Ausstellungsraum**
- Zweckbestimmung 2 92
- Autoklempnerei**
- Hausordnung 21 34
- Autoreparaturwerkstatt**
- Grenzen des Gebrauchs 21 7
  
- Badeinrichtungen**
- Sondereigentum 2 23
- Balken- und Trägerkonstruktionen, für die statischen Verhältnisse des Gebäudes wesentliche**
- Gemeinschaftseigentum 3 28
- Balkon**
- Anbau 27 20, 73
- Anbringung einer Treppe in Garten 28 4
- Aufteilungsplan 5 12
- bauliche Veränderung 27 20, 22
- bauliche Veränderung, Nachteil 28 4
- Erhaltungs- und Kostenlast 18 124
- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Grenzen des Gebrauchs 21 7
- isoliertes Sondereigentum 3 59
- Neubau in Ständerbauweise 27 22
- Sondereigentum 3 59; 5 12
- Sondereigentumsfähigkeit 3 59
- Sondernutzungsrecht 3 71
- Teilungserklärung 5 12
- Vollverglasung 27 20
- Balkonbelag**
- Sondereigentum 2 23; 3 59
- Balkonbrüstung**
- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Balkondecke**
- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Balkongeländer**
- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Balkongitter**
- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Balkonraum**
- Sondereigentum 3 59
- Balkonräume**
- faktisches Sondernutzungsrecht 2 3
- Sondereigentum 2 3, 18, 23
- Balkontür**
- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Ballettstudio**
- unzulässige/zweckwidrige Nutzung einer Wohnung 2 52
- Ballspiele**
- Hausordnung 21 34
- Barrierereduzierung 27 56 f.**
- Betroffenheit 27 57
- privilegierte bauliche Veränderungen 27 56 f.
- Bauausführung, abweichende 3 23**
- Bauherrenmodell 5 27**
- Baulast**
- Übernahme 21 16a
- Bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums 27 1 ff.**
- Abgrenzung zum Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums 27 23 ff.
- Abgrenzung zur ordnungsmäßigen Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums 27 11 ff.
- alte Rechtslage 27 2
- Anfechtung des Beschlusses 27 40
- Anschluss an ein Telekommunikationsnetz 27 70
- Ansprüche gegen widerrechtliche – 29 1 ff.
- Barrierereduzierung 27 56 f.
- Bausperre ohne Beschluss 27 30
- Begriff 27 10 ff.
- Beispiele 27 20
- Beschluss 27 29 ff.
- Beschluss, Anspruch auf 27 49 ff.
- Beschluss über Verteilung der Kosten und Nutzungen 27 113 ff.
- Beseitigungsansprüche 29 1 ff.

- bloßer Nachteil 27 9
  - auf Dauer angelegt 27 24
  - Duldungspflicht des Wohnungseigentümers bzgl. des Vollzugs von Beschlüssen 23 6 ff.
  - Einbruchschutz 27 68 f.
  - einfache Mehrheit 27 34
  - Einverständnis beeinträchtigter Wohnungseigentümer 27 72 ff., 76
  - Elektromobilität 27 58 ff.
  - Erhaltungsrücklage 25 57
  - Erkennbarkeit des Ausmaßes 27 41 ff.
  - erstmalige ordnungsgemäße Herstellung 27 17 f.
  - Finanzierung 25 54 ff.; 27 45
  - formlose Zustimmung aller Wohnungseigentümer 27 31
  - gärtnerische Maßnahmen 27 25 f.
  - durch Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ohne Gestattungsbeschluss 29 1 ff.
  - Gestattungsbeschluss 27 29 ff., 35 ff.
  - Gestattungsbeschluss, Anfechtung 27 40
  - Gestattungsbeschluss, Anspruch auf 27 49 ff.
  - Gestattungsbeschluss, inhaltliche Bestimmtheit 27 41 ff.
  - Gestattungsbeschluss, nachträglicher 27 33
  - Gestattungsbeschluss, Verwirkung 27 39
  - grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage 27 8, 80 ff.
  - Grundzüge der gesetzlichen Regelungen 27 1 ff.
  - inhaltliche Bestimmtheit des Beschlusses 27 41 ff.
  - Kostenverteilung 27 6, 14, 90 ff.
  - modernisierende Erhaltung bzw. Instandsetzung 27 21
  - Nachteilsbegriff 27 73 ff.
  - nachträgliche Genehmigung 29 2
  - nachträglicher Gestattungsbeschluss 27 33
  - Neudefinition des Soll-Zustands 27 16, 36, 41, 51
  - Nicht-Überschreiten eines bestimmten Maßes 27 72 ff.
  - Nutzungen 27 7, 90 ff.
  - öffentlich-rechtlich vorgeschriebene Baumaßnahmen 27 19
  - ordnungsmäßige Verwaltung 27 40
  - Privilegierungen 27 5, 50 ff.
  - rechtlich nicht relevante Beeinträchtigungen 27 71 ff.
  - Rückbau 29 6
  - Schranken gemäß § 20 Abs. 4 27 77 ff.
  - Sondernutzungsrecht 3 106 ff.
  - Sonderumlage 25 54 ff.
  - sonstige – 27 71 ff.
  - Substanzeingriff 27 23
  - Tagesordnung 27 47
  - Umlageschlüssel 27 46
  - unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers ohne sein Einverständnis 27 8, 84 ff.
  - Veränderungsinteresse 27 4
  - Verwalterzustimmung, vereinbarte 27 48
  - Verwirkung eines Gestattungsbeschlusses 27 39
  - Vorbehalt einer entgegenstehenden Vereinbarung der Wohnungseigentümer 27 79
  - Vornahmebeschluss 27 35 ff.
  - Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands 29 6
  - durch Wohnungseigentümer ohne Gestattungsbeschluss 29 4 ff.
  - Zulässigkeit 27 10 ff.
  - Zulässigkeit, Schranken 27 8
  - Zusammenlegung von Wohnungseigentumseinheiten 6 2 f.
- Bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums, Beseitigungsanspruch** 29 1 ff.
- bauliche Veränderung durch Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ohne Gestattungsbeschluss 29 1 ff.
  - bauliche Veränderung durch Wohnungseigentümer ohne Gestattungsbeschluss 29 4 ff.
  - Beschlussersetzungsklage 29 2
  - Beseitigung auf Kosten der Gemeinschaft 29 12 ff.
  - Duldungspflicht 29 13
  - einzelner Wohnungseigentümer 29 1 ff., 11, 14
  - Ermächtigungsbeschluss im Innenverhältnis 29 8
  - Geltendmachung durch Verwalter 29 8
  - nachträgliche Genehmigung 29 2
  - Rückbau 29 6
  - Verjährung 29 9
  - Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands 29 6
- Bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums, Kosten und Nutzungen** 27 90 ff.
- Abweichung Kosten- und Nutzenverteilung 27 114
  - Amortisation der Kosten in angemessener Zeit 27 102 ff., 121 ff.
  - Baukosten und Folgekosten für Betrieb und Erhaltung 27 114
  - Bedeutung des Beschlusses in der Praxis 27 119 ff.
  - Beschluss über Verteilung der Kosten und Nutzungen 27 113 ff.
  - Beschlusskompetenz 27 113 ff.
  - Beschlusskompetenz, Schranken 27 117 f.
  - gesetzliche Regelungen 27 90 ff.
  - Kostentragung der Wohnungseigentümer, die für eine bauliche Veränderung gestimmt haben 27 110 ff., 126
  - Kostentragung von allen Wohnungseigentümern 27 95 ff.
  - Maßnahmen auf Verlangen eines Wohnungseigentümers 27 94

- Mehrhausanlage 27 98
- Neubelastungsverbot 27 117 f., 119 ff.
- qualifizierte relativ-absolute Mehrheit 27 96 ff.
- qualifizierte relativ-absolute Mehrheit, Unsicherheit vor Beschlussfassung 27 123 ff.
- sinnvolle Maßnahmen 27 95 ff.
- unverhältnismäßige Kosten 27 100 f.
- Verknüpfung von Beschluss und Kostentragung 27 106 ff., 119 ff.
- Bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums, privilegierte 27 50 ff.**
- abschließender Katalog in § 20 Abs. 2 Satz 1 27 54
- Anschluss an ein Telekommunikationsnetz 27 70
- Anspruch auf Beschlussfassung 27 51
- Barrierereduzierung 27 56 f.
- Einbruchschutz 27 68 f.
- Elektromobilität 27 58 ff.
- bei Gebrauch von Menschen mit Behinderungen 27 56 f.
- Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge 27 58 ff.
- Mieterverlangen 27 55
- schnelles Internet 27 70
- gegen Willen der Mehrheit 27 50
- Bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums, Schranken 27 77 ff.**
- Anfechtbarkeit des Beschlusses bei Verstoß 27 78
- grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage 27 80 ff.
- unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers ohne sein Einverständnis 27 84 ff.
- Vereinbarung der Wohnungseigentümer 27 79
- Bauliche Veränderungen des Sondereigentums 28 1 ff.**
- erfasste Maßnahmen im räumlichen Bereich des Sondereigentums 28 2 f.
- Grundzüge der gesetzlichen Regelungen 28 1
- Nachteil für andere Wohnungseigentümer 28 4
- Bäume, Entfernung**
- Abgrenzung Gebrauch – bauliche Veränderung 27 26
- bauliche Veränderung 27 28
- Baumpflegetmaßnahmen**
- Gebrauch 27 26
- Bauträgermodell 5 27**
- Bauträgervertrag, Mängelrechte 13 50 ff.**
- Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums 13 102 ff.
- Abtretung an Gemeinschaft 13 56
- Ausübungsbefugnis 13 53
- Ausübungsbefugnis, einzelner Erwerber 13 54 ff.
- Ausübungsbefugnis, Gemeinschaft 13 59 ff.
- Ausübungsbefugnis, gewillkürte 13 56
- einheitliche Rechtsverfolgung durch Gemeinschaft 13 45, 48
- einzelner Erwerber, Ausübungsbefugnis 13 54 ff.
- einzelner Erwerber, Rechtsinhaber 13 50 ff.
- Empfehlung für die Praxis 13 100
- Ermächtigung der Gemeinschaft 13 56
- gekorene Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft (alte Rechtslage) 13 68 ff.
- gekorene Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft (neue Rechtslage) 13 77 ff.
- Gemeinschaft, Ausübungsbefugnis 13 59 ff.
- Gemeinschaft, gewillkürte Prozessstandschaft bei Mängeln am Sondereigentum 13 101
- gesetzliche Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft 13 89 ff.
- gesetzliche Vergemeinschaftung der Mängelansprüche 13 97
- großer Schadensersatz und Rücktrittsrecht wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums 13 57 f.
- Mängel am Gemeinschaftseigentum, Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft 13 59 ff.
- Mängel am Gemeinschaftseigentum, Ausübungsbefugnis des Erwerbers 13 57 f.
- Mängel am Gemeinschaftseigentum, Rechtsinhaber 13 51
- Mängel am Sondereigentum, Ausübungsbefugnis des Erwerbers 13 54 ff.
- Mängel am Sondereigentum, gewillkürte Prozessstandschaft 13 101
- Mängel am Sondereigentum, Rechtsinhaber 13 50
- neue Rechtslage 13 77 ff.
- primäre Mängelansprüche hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums 13 65 ff.
- primäre Mängelansprüche hinsichtlich des Sondereigentums 13 54 ff.
- Rechtsinhaber 13 50 ff.
- sekundäre Mängelansprüche hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums 13 59 ff.
- sekundäre Mängelansprüche hinsichtlich des Sondereigentums 13 54 ff.
- Serienmängel 13 55
- Bauträgervollmacht zur Änderung der Teilungserklärung 5 62 ff.**
- Absicherung 5 68
- im Bauträgervertrag 5 68
- Bestimmungsrecht 5 65
- geltungserhaltende Reduktion 5 65
- inhaltliche Schranken 5 63
- Missbrauch 5 64
- in notariellen Erwerbsverträgen 5 66
- Unwiderruflichkeit 5 66
- Wirksamkeit 5 64
- zeitliche Grenzen 5 63
- Bauzeichnung**
- Aufteilungsplan 5 6

**Begegnungsstätte für Menschen**

- Zweckbestimmung 2 87

**Begründung von Wohnungseigentum 1 14 f.**

- durch Teilung, § 8 1 14; 5 40 ff.
- durch vertragliche Einräumung, § 3 1 14; 5 21 ff.

**Beitragspflicht der Wohnungseigentümer, konkrete 25 1 ff.**

- Anfechtungsklage 25 134 ff.
- Aufrechnungsverbot 25 160 f.
- Ausgaben der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums aus Gemeinschaftsvermögen 25 1
- Ausstattung der Gemeinschaft mit notwendigen Finanzmitteln durch Beiträge 25 2
- Beschluss über Anpassung der beschlossenen Vorschüsse 25 115 ff.
- Beschluss über Nachschüsse zu Rücklagen 25 4, 115 ff.
- Beschluss über Nachschüsse zur Kostentragung 25 3, 115 ff.
- Beschluss über Sonderumlage 25 60 ff.
- Beschluss über Vorschüsse zu Rücklagen 25 4, 9 ff., 41 ff.
- Beschluss über Vorschüsse zur Kostentragung 25 3, 9 ff., 41 ff.
- Beschlussgegenstand 25 41 ff.
- Beschlussinhalt 25 45 ff.
- Beweislast im Prozess 25 155 f.
- Bezugnahme auf Wirtschaftsplan 25 46
- Eigentümerwechsel 25 143 ff.
- Einwendungen im Prozess 25 157
- Einzeljahresabrechnung 25 7
- Einzelwirtschaftsplan 25 7
- Erhaltungsrücklage 25 54 ff.
- Erwerber 25 143 ff.
- Fälligkeit 25 47 ff.
- Festlegung der Beträge 25 45
- Gegenstand der Beschlussfassung 25 6 f.
- Geltungszeitraum 25 43 f.
- gerichtliche Durchsetzung von Beitragsansprüchen 25 153 ff.
- Gläubiger 25 5
- Grundzüge 25 1 ff.
- Hausgeld 25 9 ff.
- Herabsetzung des Vorschusses 25 126 ff.
- Jahresabrechnung 25 3, 7 f., 67 ff.
- kombinierte Gesamt- und Einzeljahresabrechnung, Muster 25 113 f.
- Leistungsklage der Gemeinschaft 25 153 ff.
- Nachschüsse zu Rücklagen 25 4, 67 ff.
- Nachschüsse zur Kostentragung 25 3, 67 ff.
- Rückzahlungsanspruch des Wohnungseigentümers gegen Gemeinschaft 25 127
- Sonderumlage 25 51 ff.
- Sonderumlage, Beschluss 25 60 ff.
- Überdeckung 25 126 ff.
- Unterdeckung 25 118 ff.
- Veräußerer 25 143 ff.

- Verfallklausel 25 49 f.

- Verhältnis des Beschlusses über Nachschüsse/Herabsetzung der Vorschüsse zur Jahresabrechnung 25 133 ff.

- Verjährung 25 163

- Vermögensbericht 25 8

- Vorschüsse zu Rücklagen 25 4, 9 ff.

- Vorschüsse zur Kostentragung 25 3, 9 ff.

- Wirtschaftsplan 25 3, 7 f., 11 ff.

- Wohngeld 25 9 ff.

- Zahlungsanspruch der Gemeinschaft 25 3

- zahlungspflichtrelevante Mängel des Beschlusses 25 6

- Zweckbindung 25 58

**Belastungsverbot 17 39, 122; 27 117 f., 119 ff.****Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums 19 1 ff.**

- Abgrenzung zu baulichen Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums 27 23 ff.

- Änderung einer bestehenden Benutzungsregelung 19 14 f.

- Anspruch auf Unterlassung einer bestimmungswidrigen Nutzung 19 8

- Anspruchsinhaber 19 1 ff.

- Anspruchsinhalt 19 4 ff.

- Begriff Benutzung 19 4 ff.

- Beschlussfassung 19 13 ff.

- gärtnerische Maßnahmen 27 25 f.

- Gebrauch 19 5

- Gegenstand 19 10 f.

- Nutzung 19 6 ff.

- Ordnungsmäßigkeit 19 9

- Rechtsfolgen eines Anspruchs 19 12 ff.

- typisierende Betrachtung 19 8

**Benutzungsregelungen**

- Hausordnung 21 33

**Bepflanzung, radikale Beseitigung**

- bauliche Veränderung 27 20

**Berater**

- Einzelner 10 248 f.

- der Gemeinschaft 10 244 ff.

**Berufliche Nutzung**

- Einwilligung des Verwalters 21 16b

- Vereinbarungen 21 22

**Berufsmusiker**

- Beschränkung der Spieldauer 21 16a

**Berufung 33 104 ff.**

- Anwaltszwang 33 104

- besondere Rechtsmittelzuständigkeit 33 106 ff.

- Einlegung durch Verwalter 33 105

- unverschuldeter Rechtsirrtum über zuständiges Gericht auf Grund unrichtiger Rechtsmittelbelehrung 33 111

- unzuständiges Gericht 33 108 ff.

- Wiedereinsetzung 33 111

- Zuständigkeit, funktionelle 33 106 ff.

- Zuständigkeit, sachliche 33 104

**Beschilderung**

- Gemeinschaftseigentum 3 59

**Beschlussbuch 10 402**

- Beschlüsse der Wohnungseigentümer 17 58 ff.**
- Abgrenzung von Vereinbarungen 17 76 ff.
- abweichender Kostenverteilungsschlüssel 24 29 ff.
- Allstimmigkeit 17 79
- Anforderungen an Beschlüsse auf Grund Öffnungsklausel 17 37 ff.
- über Anpassung der beschlossenen Vorschüsse 25 115 ff.
- Ansprüche der Gemeinschaft, Begründung durch Beschluss 17 60 f.
- Auslegung 17 73 f., 79 ff.
- bauliche Veränderungen 27 29 ff.
- bauliche Veränderungen, Anspruch auf Beschluss 27 49 ff.
- unter Bedingung 17 66
- Begriff 17 58 ff.
- Beschlussfehler 17 123 ff.
- Beschlussfehler, Beispiele 17 129
- Beschlussfehler, formelle 17 123 ff., 130 ff.
- Beschlussfehler, materielle 17 125
- Beschlusskompetenz 17 64, 91 ff.
- Beschlusskompetenz auf Grund einer Öffnungsklausel 17 33 ff.
- Beschluss-Sammlung 17 175 ff.
- Beseitigung der Folgen eines ungültigen Beschlusses 17 164 ff.
- Bestandskraft 17 129
- Bestimmtheitsgebot 17 129
- Bindung an Beschlussergebnis 17 63
- Bindungswirkung gegenüber Sonderrechtsnachfolgern 17 70 ff.
- deklaratorische – 17 59
- Drittwirkung formeller Fehler 17 130 f.
- Einberufung durch Nichtberechtigten 10 71 ff.; 17 137, 144
- Einberufungsmängel 17 129, 132 ff.
- Ein-Personen-Gemeinschaft 17 111 ff.
- über elementare organschaftliche Rechte 17 122
- fehlende formelle Beschlusskompetenz 17 122
- fehlerhafte – 17 123 ff.
- fehlerhafte Stimmabgabe 17 144
- formelle Beschlussfehler 17 123 ff., 130 ff.
- formelles Verfahren, Einhaltung 17 65
- Gegenstand 17 67 ff.
- Geschäftsordnungsbeschlüsse 17 107 ff.
- gesetzesändernde – 17 105 f.
- Gesetzesersetzende – 17 101 f.
- gesetzeswidrige – 17 103 f.
- Grundbucheintragung 17 70 ff.
- Gültigkeitsvoraussetzungen 17 129
- über individuelle mitgliedschaftliche Rechte 17 122
- inhaltliche Beschlussfehler 17 125
- Kernbereich des Wohnungseigentums 17 122
- Kommunikationsstörungen 10 272 ff.
- durch konkludentes Handeln 17 65
- konstitutive – 17 60
- Ladungsmangel 17 122, 132 ff.
- über Maßnahmen betreffend das Sondereigentum 17 122
- materielle Beschlussfehler 17 125
- mehrseitiges Rechtsgeschäft eigener Art 17 64
- missbräuchliche Stimmrechtsausübung 10 332
- über Nachschüsse zur Kostentragung und zu Rücklagen 25 115 ff.
- Nichteinhaltung der Ladungsfrist 10 102 ff.; 17 137, 144
- nichtige – 17 120 ff.
- nichtige/anfechtbare Verwalterbestellung 10 51 ff.
- Nichtigkeitsgründe 17 121 ff.
- Nichtladung von Wohnungseigentümern 17 122, 132 ff.
- Nichtwahrung der Textform der Einberufung 10 86
- objektiver Erklärungswille – objektiver Inhalt der Regelung 17 80 ff.
- Öffnungsklausel 17 69
- Rückwirkung der Ungültigerklärung 17 165
- über sachenrechtliches Grundverhältnis 17 122
- schwebende Wirksamkeit fehlerhafter Beschlüsse 17 126
- Sonderrechtsnachfolger 17 70 ff.
- über Sonderumlage 25 60 ff.
- stillschweigende Zustimmung 17 65
- Teilnichtigkeit 17 122
- Teilungültigkeit 17 129
- Umdeutung in Vereinbarung 17 78
- über unentziehbare, aber verzichtbare Individualrechte 17 122
- Ungültigerklärung, Folgenbeseitigung 17 164 ff.
- unterbliebene Einladung eines Eigentümers 10 87
- Ursächlichkeit von Mängeln 17 132 ff.
- vereinbarungsändernde – 17 105 f.
- vereinbarungsersetzende – 17 101 f.
- vereinbarungswidrige – 17 103 f.
- Verstoß gegen nicht verzichtbare Vorschriften des WEG 17 121
- Verstoß gegen Nichtöffentlichkeitsgrundsatz 10 251 ff.
- Verstoß gegen Stimmrechtsausschluss 10 327 ff.
- Verteilung der Kosten und Nutzungen bei baulichen Veränderungen 27 113 ff.
- Verwalterbestellungsbeschluss 11 29 ff.
- Verwaltungsbeiratsbestellungsbeschluss 12 30 ff.
- Vollversammlung 10 72
- über Vorschüsse zur Kostentragung und zu Rücklagen 25 41 ff.
- WEG-Reform 2007 17 96
- WEG-Reform 2020 17 97 f.

- Willensbildung 17 62 f.
- Zitterbeschlüsse 17 94
- über Zweckbestimmung 17 122
- Zweitbeschlüsse 17 145 ff.
- Beschlussersetzungsklage 33 58 ff.**
- Absehen von Rechtsmitteln 32 107
- aktive Parteiprozesshandlungen der Gemeinschaft 32 108 ff.
- Anerkennung durch Gemeinschaft 32 109 ff.
- ausschließliche örtliche Zuständigkeit 31 29 ff.
- Auswahlmessen 33 89
- Begründetheit 33 79 ff.
- Beibringung der tatsächlichen Grundlagen für eine Ermessensentscheidung des Gerichts durch Kläger 33 74
- Beklagte 32 22 f.
- Berufung 33 104 ff.
- besondere Sachurteilsvoraussetzungen 33 65 ff.
- besondere Verfahrensvorschriften 32 1 ff.
- Entschließungsermessen 33 88
- Ermessensspielraum 33 75 ff., 85 ff.
- fehlende Rechtskrafterstreckung auf Verwalter 32 93 ff.
- Gegenstand 33 59 ff.
- Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Beklagte 32 22 f.
- Gesamtvertretung durch alle Wohnungseigentümer, kufierte 32 27 ff.
- Gestaltungs-klage 33 58
- gewillkürte Prozessstandschaft 32 18
- hinreichend bestimmter Klageantrag 33 75 ff.
- Information der Wohnungseigentümer über Klageerhebung durch Verwalter 32 57 ff.
- Inhalt der gerichtlichen Entscheidung 33 85 ff.
- klageabweisendes Urteil 32 90 ff.
- Klagebefugnis 32 2 ff.
- Klägervorbringen, zugeständenes 32 106
- klagestattgebendes Urteil 32 78 ff.
- konkreter Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Tätigwerden der Gemeinschaft durch Beschlussfassung 33 83 f.
- Kosten, Verteilung unter den Wohnungseigentümern 32 119 ff.
- maßgeblicher Zeitpunkt 33 80
- materielle Gestaltungswirkung 32 79 ff.
- materielle Rechtskraft 32 83 ff.
- Nebenintervention eines Wohnungseigentümers 32 118, 123 ff.
- Negativbeschluss 33 73a
- nur notwendige Entscheidungen 33 90
- Parteien 32 2 ff.
- Passivlegitimation 32 22 ff.
- Prozesshandlungen der Gemeinschaft 32 104 ff.
- Prozessverbindung 32 65 ff.
- Prozessvergleich 32 112 ff.
- Rechtskrafterstreckung auf die Wohnungseigentümer 32 73 ff.
- Rechtsmittel 33 104 ff.
- Rechtsschutzbedürfnis 32 30 ff.; 33 65 ff.
- Revision 33 134 f.
- selbstständiges Beweisverfahren über Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum 33 73b
- Streitgegenstand 32 38 ff.
- Streitgenossenschaft 32 13
- Streitverkündung durch Gemeinschaft an Verwalter 32 97 ff.
- Streitwertermittlung 33 96 ff.
- Untätigbleiben der Gemeinschaft 32 105 ff.
- Urteil, klageabweisendes 32 90 ff.
- Urteil, klagestattgebendes 32 78 ff.
- Versäumnisurteil 32 105
- Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch Verwalter 32 24 ff.
- Verwalter, Klagebefugnis 32 19 ff.
- Vorbefassung der übrigen Wohnungseigentümer 33 66 ff.
- Wahrung des Selbstorganisationsrechts der Wohnungseigentümer 33 93 ff.
- Widerspruch eines als Nebenintervenient beigetretenen Wohnungseigentümers zu Anerkennung oder Vergleich 32 118
- Wirkungen des Urteils 32 73 ff.
- Wohnungseigentümer, Klagebefugnis 32 2 ff.
- Beschlussfassung 10 342 ff.**
- Absenkungsbeschluss 10 451 ff.
- Abstimmung 10 343 ff.
- Abstimmungsergebnis, Ermittlung 10 348 ff.
- einstimmige Zustimmung in Textform 10 431 ff.
- Antragsberechtigung 10 342
- Beschlussverkündung, ausdrückliche 10 365
- Beschlussverkündung, fehlerhafte 10 366
- Beschlussverkündung, konkludente 10 363 ff.
- Einstimmigkeit 10 432
- Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses 10 358 ff.
- konkludente Feststellung 10 362
- Mehrheitsbeschluss 10 351 ff.
- Nachvollziehbarkeit 10 345
- namentliche Dokumentation des Abstimmverhaltens 10 350
- Negativbeschluss 10 354, 371 ff.
- nichtige Beschlüsse 10 367
- Niederschrift 10 369, 374 ff.
- Probeabstimmungen 10 355
- qualifizierte Mehrheitserfordernisse 10 353
- Stimmabgabe 10 344
- Stimmabgabe, Widerruf 10 347
- Stimmengleichheit 10 354
- Stimmenmehrheit 10 351 ff.
- Subtraktionsmethode 10 349
- Sukzessivbeschluss bei kombinierter Beschlussfassung 10 448 ff.
- durch Vereinbarung begründete Voraussetzungen für das Zustandekommen eines Beschlusses 10 361

- Versammlungsprotokoll 10 362
- außerhalb der Wohnungseigentümerversammlung 10 430 ff.
- in Wohnungseigentümerversammlung 10 342 ff.
- Zulassung einer Mehrheitsentscheidung außerhalb der Versammlung 10 451 ff.
- Beschlussfeststellungsklage 34 1 ff.**
- Beschlussverkündung an Stelle des Versammlungsleiters 34 10 f.
- Frist 34 4
- gegen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 34 5
- Gestaltungsklage 34 6
- keine Beschlussfassung durch Gericht 34 9 ff.
- Negativbeschluss 34 3
- Streitgegenstand 34 8
- Zustandekommen des Beschlusses durch rechtskräftige richterliche Entscheidung 34 7
- Beschlussinhaltsfeststellungsklage 34 12 f.**
- Beschlussklagen**
- Absehen von Rechtsmitteln 32 107
- aktive Parteiprozesshandlungen der Gemeinschaft 32 108 ff.
- Anerkennung durch Gemeinschaft 32 109 ff.
- Anfechtungsklagen 33 1 ff.
- ausschließliche örtliche Zuständigkeit 31 29 ff.
- Beklagte 32 22 f.
- Berufung 33 104 ff.
- Beschlussersetzungsklagen 33 58 ff.
- besondere Verfahrensvorschriften 32 1 ff.
- fehlende Rechtskrafterstreckung auf Verwalter 32 93 ff.
- Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Beklagte 32 22 f.
- Gesamtvertretung durch alle Wohnungseigentümer, kupierte 32 27 ff.
- gewillkürte Prozessstandschaft 32 18
- Information der Wohnungseigentümer über Klageerhebung durch Verwalter 32 57 ff.
- klageabweisendes Urteil 32 90 ff.
- Klagebefugnis 32 2 ff.
- Klägervorbringen, zugeständenes 32 106
- klagestattgebendes Urteil 32 78 ff.
- Kosten, Verteilung unter den Wohnungseigentümern 32 119 ff.
- Nebenintervention eines Wohnungseigentümers 32 118, 123 ff.
- Nichtigkeitsklagen 33 52 ff.
- Parteien 32 2 ff.
- Passivlegitimation 32 22 ff.
- Prozesshandlungen der Gemeinschaft 32 104 ff.
- Prozessverbindung 32 65 ff.
- Prozessvergleich 32 112 ff.
- Rechtskrafterstreckung auf die Wohnungseigentümer 32 73 ff.
- Rechtsmittel 33 104 ff.
- Rechtsschutzbedürfnis 32 30 ff.
- Revision 33 134 f.
- Streitgegenstand 32 38 ff.
- Streitgenossenschaft 32 13
- Streitverkündung durch Gemeinschaft an Verwalter 32 97 ff.
- Streitwertermittlung 33 96 ff.
- Untätigbleiben der Gemeinschaft 32 105 ff.
- Urteil, klageabweisendes 32 90 ff.
- Urteil, klagestattgebendes 32 78 ff.
- Versäumnisurteil 32 105
- Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch Verwalter 32 24 ff.
- Verwalter, Klagebefugnis 32 19 ff.
- Widerspruch eines als Nebenintervenient beigetretenen Wohnungseigentümers zu Anerkennung oder Vergleich 32 118
- Wirkungen des Urteils 32 73 ff.
- Wohnungseigentümer, Klagebefugnis 32 2 ff.
- Beschlusskompetenz 17 64, 91 ff.**
- Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung durch Mehrheitsbeschluss, § 12 Abs. 4 8 102 ff.
- Auswirkungen auf die Gültigkeit von Beschlüssen 17 101 ff.
- BGH-Beschluss vom 20.9.2000 17 91 ff.
- Erweiterung der gesetzlichen Zuständigkeit des Verwalters 11 122 ff.
- formelle – 17 92 ff.
- Gemeinschaftsvermögen 14 2
- gesetzesändernde Beschlüsse 17 105 f.
- Gesetzesersetzende Beschlüsse 17 101 f.
- gesetzeswidrige Beschlüsse 17 103 f.
- gesetzliche – 17 98
- Grundsatz 17 91 ff.
- Kostenverteilungsschlüssel, abweichender 24 29 ff.
- Neubelastungsverbot 27 117 f., 119 ff.
- Öffnungsklausel 17 33 ff., 99
- Untergemeinschaften 16 33 ff.
- vereinbarte – 17 33 ff., 99
- vereinbarungsändernde Beschlüsse 17 105 f.
- vereinbarungseretzende Beschlüsse 17 101 f.
- vereinbarungswidrige Beschlüsse 17 103 f.
- Verteilung der Kosten und Nutzungen bei baulichen Veränderungen 27 113 ff.
- WEG-Reform 2007 17 96
- WEG-Reform 2020 17 97 f.
- Zitterbeschlüsse 17 94
- Beschluss-Sammlung 17 175 ff.**
- Abdingbarkeit 17 192
- Absenkungsbeschlüsse 10 469 f.; 17 183
- abweichende Vereinbarungen 17 193
- Anfechtung/Aufhebung eines Beschlusses 17 190
- Einzelheiten zu Urteilsformeln 17 186
- Form 17 187
- fortlaufende Nummerierung 17 188
- Führung durch Verwalter 17 175, 187 ff.
- Funktion 17 176

- gerichtliche Vergleiche 17 186
- Geschäftsordnungsbeschlüsse 17 182 f.
- Inhalte, wesentliche 17 177 ff.
- Löschungen 17 190 f.
- Positiv- und Negativbeschlüsse 17 180 f.
- unverzügliche Eintragung 17 189
- Verfahren außerhalb der Versammlung gemäß § 23 Abs. 3 WEG 17 185
- verkündete Beschlüsse 17 184
- Verwalterpflichten 17 187 ff.
- Wortlaut der Beschlüsse und Urteilsformeln 17 177 ff.
- Beschlussverkündung** 10 358 ff.
  - ausdrückliche – 10 365
  - fehlerhafte – 10 366
  - inhaltsfixierende Wirkung 10 368
  - konkludente – 10 363 ff.
  - nichtige Beschlüsse 10 367
- Bestimmungsrecht**
  - Bauträgervollmacht 5 65
- Bestimmungszweck**
  - Vereinbarungen 21 22
- Besucherstellplätze**
  - Hausordnung 21 34
- Betonieren der Zufahrt**
  - bauliche Veränderung 27 28
  - bauliche Veränderung, Nachteil 28 4
- Betonplattenreihe, Verlegung**
  - bauliche Veränderung 27 20
  - bauliche Veränderung, Nachteil 28 4
- Betontreppe, Einbau in Böschung einer Terrasse**
  - bauliche Veränderung, Nachteil 28 4
- Betreuer**
  - Adressat der Ladung zur Eigentümerversammlung 10 117
- Betreuungsstätte für Kleinkinder**
  - Zweckbestimmung 2 106
- Betriebsgeräusche einer Heizungsanlage**
  - Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Betriebskosten für gemeinschaftliche Einrichtungen**
  - Lasten- und Kostentragung 24 9
- Bewirtschaftungskosten, gemeinschaftliches Eigentum**
  - Lasten- und Kostentragung 24 9
- Bezeichnung im Rechtsverkehr** 9 28 ff.
- Bierpavillon**
  - Zweckbestimmung 2 99
- Biertische und -bänke**
  - Gebrauchsregelung 21 16a
- Billard-Café**
  - unzulässige/zweckwidrige Nutzung einer Wohnung 2 52
  - Zweckbestimmung 2 85
- Bistro**
  - Zweckbestimmung 2 85, 96
- Blitzschutz**
  - Gebrauchsregelung 21 16a
- Blumenladen**
  - unzulässige/zweckwidrige Nutzung einer Wohnung 2 52
  - Zweckbestimmung 2 99, 114
- Boarding-House**
  - unzulässige/zweckwidrige Nutzung einer Wohnung 2 52
- Boden**
  - Gemeinschaftseigentum 3 59
- Bodenbelag**
  - Sondereigentum 2 23; 3 59
- Bodenplatte**
  - des Balkons 3 59
- Bodenraum**
  - Zweckbestimmung 2 99
- Boote, Abstellen**
  - Hausordnung 21 34
- Böschungsstützmauer, Veränderung**
  - bauliche Veränderung, Nachteil 28 4
- Brandmauer**
  - Gemeinschaftseigentum 3 59
- Briefkastenschilder**
  - Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Bruchteilsgemeinschaft**
  - Befähigung eines Miteigentümers zur Mitgliedschaft im Verwaltungsbeirat 12 5
  - gemeinschaftliches Eigentum 3 13
  - Klagebefugnis 32 11
  - Stimmrechtsausübung 10 298 ff.
  - Veräußerung eines Miteigentumsanteils vor Begründung von Wohnungseigentum 5 24
  - vertragliche Einräumung von Wohnungseigentum 5 22, 29
- Büro**
  - Grenzen des Gebrauchs 21 7
  - unzulässige/zweckwidrige Nutzung einer Wohnung 2 52
  - Zweckbestimmung 2 93
- Café**
  - Zweckbestimmung 2 90, 96, 99
- Café mit Bierbar**
  - Zweckbestimmung 2 85
- Chemische Reinigung**
  - Zweckbestimmung 2 85
- Dach**
  - bauliche Veränderung 27 22
  - Dämmung und Reparatur 27 22
  - Gemeinschaftseigentum 3 28, 59
- Dachbelag**
  - Gemeinschaftseigentum 3 59
- Dachbodenraum**
  - Abgrenzung Gebrauch/Verwaltung 3 111a
  - Abgrenzung zulässiger/unzulässiger Gebrauch bzw. zulässige/unzulässige bauliche Maßnahmen 3 110
  - Ausbau 27 20
  - bauliche Veränderung 27 20

**Dachfenster**

- Einbau, bauliche Veränderung 27 20
- Hausordnung 21 16a

**Dachgeschossraum**

- Aufteilungsplan 5 12
- Sondereigentum 5 12

**Dachterrasse**

- Erhaltungs- und Kostenlast 18 123
- Errichtung auf Dachfläche 27 20
- faktisches Sondernutzungsrecht 2 3
- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Sondereigentum 2 3, 18, 23; 3 59
- Sondernutzungsrecht 3 71
- Verbindung von zwei Dachterrassen 27 20

**Darlehensverträge durch Verwalter siehe Grundstückskauf- und Darlehensverträge durch Verwalter****Dauerwohnrecht**

- Stimmrecht 10 290

**Decke**

- Gemeinschaftseigentum 3 59

**Deckendurchbrüche**

- Vereinbarungen 21 16b

**Deckenverkleidung**

- Sondereigentum 2 23

**Delegiertenversammlung 10 307 ff.****Dereliktion 9 27****Diele**

- Gemeinschaftseigentum 3 59

**Dienstbarkeiten 7 1 ff.**

- Abgrenzung Benutzungsdienstbarkeit/Grundstücksnießbrauch 7 3
- an anderem Grundstück 7 11
- aneinander grenzende Ladeneinheiten 7 12
- Benutzung in einzelnen Beziehungen 7 1 ff.
- beschränkte persönliche – 7 2 ff.
- Bestandteil des Grundstücks 7 10
- Bestimmtheitsgrundsatz 7 13
- Fenster, Geschlossenhalten 7 8
- fremdenverkehrsgewerblicher Beherbergungsbetrieb 7 6
- Garagenbenutzung 7 11
- Grunddienstbarkeiten 7 1
- an Grundstück zugunsten eines Wohnungseigentümers 7 5
- an Kfz-Stellplatz 7 9
- Löschung bei Zwangsversteigerung 7 14
- Publizitätsgrundsatz 7 13
- Recht zur Benutzung 7 10
- an Sondernutzungsrecht 7 9
- Terrassennutzung 7 7 f.
- an Wohnungseigentum zugunsten eines anderen Wohnungseigentümers 7 7 f.

**DIN 4122 3 59****Dingliche Einigung**

- Teilungsvertrag 5 26
- Zustimmungsvorbehalt 8 6 ff.

**Diskotheek**

- Zweckbestimmung 2 97

**Dispositionsfreiheit**

- Festlegung der Miteigentumsanteile 5 51

**Doppelglasfenster**

- Gemeinschaftseigentum 3 31

**Doppelhaus**

- Sondernutzungsrecht an zwingendem Gemeinschaftseigentum 3 70
- vertragliche Einräumung von Wohnungseigentum 5 22

**Doppelparker**

- Benutzung 21 22

**Doppelstockgaragen**

- Abgrenzung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum 3 50 ff.
- konstruktive Teile 3 50 ff.
- Miteigentümergeinschaft 3 48
- Sondereigentumsfähigkeit 3 45 ff.
- Zuweisung mittels Gebrauchsregelung 3 49

**Dringliche Maßnahmen 11 102 ff.**

- Beispiele 11 115
- Einschränkung durch Beschluss 11 120
- Entscheidungszuständigkeit des Verwalters 11 102 ff.
- Erhaltungsmaßnahmen 11 114 ff.
- Fristwahrung 11 102 ff., 106 ff.
- gerichtliche Verfahren 11 108 ff.
- Nachteilsabwendung 11 102 ff.
- rechtliches Dürfen im Innenverhältnis 11 110
- nach Untätigbleiben des Verwalters 11 108 ff.

**Druckerei**

- Grenzen des Gebrauchs 21 7

**Duldungspflichten des Wohnungseigentümers 23 1 ff.**

- Betreten seiner Eigentumseinheit 23 14, 17
- Einwirkungen auf Sondereigentum/gemeinschaftliches Eigentum 23 15
- Geldausgleich bei Duldung von Einwirkungen, die über das zumutbare Maß hinausgehen 23 18 ff.
- Inhalt 23 14 ff.
- kein aktives Tun 23 16 f.
- sonstige nicht nachteilige Maßnahmen 23 9 ff.
- tatsächlich erforderliche Einwirkung 23 5
- Vollzug von Vereinbarungen und Beschlüssen 23 4 ff.

**Duplexparker**

- Abgrenzung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum 3 50 ff.
- konstruktive Teile 3 50 ff.
- Miteigentümergeinschaft 3 48
- Sondereigentumsfähigkeit 3 45 ff.
- Zuweisung mittels Gebrauchsregelung 3 49

**Duschraum**

- Zweckbestimmung 2 99

**Ebenerdige Terrassen**

- Sondereigentumsfähigkeit 2 24

**Ehegatte**

- Veräußerungen nach Scheidung 8 36

- Eigentum sui generis** 1 3
- Eigentümerwechsel**
- Adressat der Ladung zur Eigentümerversammlung 10 109, 115; 17 143
  - Beitragspflicht, konkrete 25 143 ff.
  - kraft Gesetzes 10 11 f.
  - rechtsgeschäftlicher – 10 9
  - Zwischenablesung 24 93 f.
- Eigentümerwechsel, Beitragspflicht** 25 143 ff.
- Fälligkeitstheorie 25 143
  - Nachschussansprüche 25 149 ff.
  - Stichtag: Eigentumsumschreibung im Grundbuch 25 144
  - Vorschussansprüche 25 145 ff.
- Eilkompetenz des Verwalters** 10 101
- Einbauschranke**
- Sondereigentum 2 23
- Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung** *siehe Wohnungseigentümerversammlung, Einberufung*
- Einbruchschutz** 27 68 f.
- Beispiele 27 69
  - privilegierte bauliche Veränderungen 27 68 f.
- Einfach-Glasfenster**
- Gemeinschaftseigentum 3 31
- Einfamilienhaus**
- Gartenfläche 3 71
  - konstruktive Teile 3 8
  - vertragliche Einräumung von Wohnungseigentum 5 22
- Eingangsflore**
- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Eingangshalle**
- Gemeinschaftseigentum 2 10; 3 59
  - Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Einheitliche Rechtsverfolgung** 13 17 ff., 43 ff.
- anhängige Gerichtsverfahren 13 24
  - Außenverhältnis 13 19
  - Ausübung der Rechte durch Gemeinschaft 13 17 ff.
  - Ausübungsbefugnis primärer Mängelansprüche 13 89 ff.
  - Ausübungsbefugnis sekundärer Mängelansprüche 13 59 ff.
  - Erfordernis der – 13 90 ff.
  - Geltendmachung im eigenen Namen 13 27
  - Gemeinschaftsbezogenheit 13 47, 89 ff.
  - gesetzlicher Vertreter im Außenverhältnis 13 21
  - Innenverhältnis 13 20
  - Mängelrechte aus Bauträgervertrag 13 45, 48, 50 ff.
  - Rechte, Beispiele 13 45
  - Rechtsbeziehung zu Dritten 13 22 f.
  - typisierende Betrachtung 13 47
  - Verträge mit Bezug zum gemeinschaftlichen Eigentum 13 44
  - Wahrnehmung der Pflichten durch Gemeinschaft 13 17 ff.
- Ein-Personen-Gemeinschaft bei Aufteilung nach § 8 WEG** 9 18 ff.
- Anwendung der §§ 23 bis 25 WEG 17 112 ff.
  - nach Außen erkennbarer Entschluss des Alleineigentümers 17 117
  - Beschlüsse 10 289; 17 111 ff.
  - Eigentümerversammlung 17 113
  - Inhaltskontrolle im Hinblick auf einen Missbrauch der einseitigen Gestaltungsmacht 17 57c
  - Stimmrecht 10 289
  - Verbrauchereigenschaft 13 14
  - Verwalterbestellung 11 35
  - Zweitbeschlüsse 17 119
- Einschbarkeit, verstärkte**
- bauliche Veränderung, Nachteil 27 73
  - unbillige Benachteiligung 27 88
- Einsichtsrecht in Verwaltungsunterlagen** 18 74 ff.
- ausgeschiedener Eigentümer 18 76
  - Erfüllung durch Verwalter 18 82
  - Ermächtigung eines Dritten 18 80 f.
  - Form der Unterlagen 18 83 f.
  - Grenzen 18 75
  - Kopien 18 79
  - Leistungsort 18 77
  - Mieter 18 81
  - Teil des Gemeinschaftsvermögens 18 85
  - beim Verwalter 18 77 f.
  - Verwaltungsunterlagen 18 86
- Einstweilige Verfügung** 33 49 ff.
- Aussetzung der Vollziehung eines Beschlusses 33 49
  - Verfügungsgrund 33 50
- Einzäunung eines Grundstücks**
- bauliche Veränderung 27 20
- Einzeljahresabrechnung** 25 69, 74 ff.
- direkte Umlage auf einzelnen Sondereigentümer 25 83 ff.
  - einheits-/objektbezogen 25 69, 77
  - kombinierte Gesamt- und Einzeljahresabrechnung, Muster 25 113 f.
  - Saldo aus anteiliger Abrechnungssumme und Vorschusszahlungen 25 110
  - Sonderbelastung 25 83 ff.
  - verbrauchsabhängige Aufteilung nach HeizkostenV 25 98
  - Verteilungsschlüssel 25 107 ff.
- Einzelwirtschaftsplan** 25 30 ff.
- Bruchteilseigentum 25 38 f.
  - für jedes im Grundbuch eingetragene Wohnungseigentum 25 38 f.
  - kombinierter Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan 25 32
  - rechnerische Ermittlung der anteilmäßigen Vorschussverpflichtung 25 31, 36
  - Umlageschlüssel, Änderung 25 37
  - Vorschuss zur Kostentragung 25 33

- Eiscafé**  
 – Zweckbestimmung 2 85, 95 f., 99
- Elektrizität, Einrichtungen für die Versorgung mit**  
 – Gemeinschaftseigentum 3 29
- Elektrizitätsleitungen**  
 – Gemeinschaftseigentum 3 59  
 – Sondereigentum 3 59
- Elektromobilität 27 58 ff.**  
 – Abstellrecht/Alleingebrauchsrecht 27 64  
 – erfasste Maßnahmen 27 59  
 – Erweiterung des Hausanschlusses 27 66  
 – Fahrzeuge 27 60  
 – Gestattungsvertrag mit Stromversorger 27 63  
 – Kapazitätsprobleme 27 65 ff.  
 – Ladeinfrastruktur einschließlich Leitungsinfrastruktur 27 61 f.  
 – Lastmanagementsystem 27 66  
 – privilegierte bauliche Veränderungen 27 58 ff.  
 – Rotationsprinzip 27 66
- Empfangshalle**  
 – Gemeinschaftseigentum 3 59
- Entlastung des Verwalters 11 261 ff.**  
 – Anspruch auf – 11 264  
 – Ansprüche der Gemeinschaft, nicht Ansprüche der Wohnungseigentümer 11 268  
 – Billigung der Amtsführung 11 261  
 – durch Mehrheitsbeschluss 11 265 ff.  
 – negatives Schuldanerkenntnis 11 263, 267  
 – Vertrauen für künftige Verwaltungstätigkeit 11 262
- Entlastung des Verwaltungsbeiratsmitglieds 12 112 ff.**
- Entlüftungsrohre**  
 – Gemeinschaftseigentum 3 59
- Entsorgungsleitungen**  
 – Gemeinschaftseigentum 3 29, 39 ff., 59  
 – Sondereigentum 2 23
- Entzug von Licht**  
 – unbillige Benachteiligung 27 88
- Erbengemeinschaft**  
 – Begründung Wohnungseigentum 5 29  
 – Klagebefugnis 32 12  
 – Stimmrechtsausübung 10 298 f.  
 – Veräußerungsbeschränkung 8 18
- Erbfolge 10 11 f.**  
 – Adressat der Ladung zur Eigentümerver-sammlung 10 113  
 – Stimmrecht 10 287
- Erhaltung des Gemeinschaftseigentums 18 88 ff.**  
 – Abgrenzung zu baulichen Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums 27 11 ff.  
 – Anspruchsberechtigter 18 90  
 – Beschlussersetzungsklage 18 92  
 – Beschlussfassung über Erhaltungsmaßnahmen 18 102 ff.  
 – Erhaltungslast, abweichende 18 113 ff.  
 – Erhaltungsmaßnahmen 18 93 ff.  
 – Erhaltungsrücklage, Ansammlung einer angemessenen 18 128 ff.  
 – Kostenlast, abweichende 18 113 ff.  
 – öffentlich-rechtlich vorgeschriebene Baumaßnahmen 27 19  
 – Pflicht zur – 18 88 ff.  
 – Schadensersatzanspruch 18 90  
 – sofortige Durchführung einer Maßnahme 18 91  
 – Soll-Zustand 27 15  
 – Verpflichteter 18 88 f.
- Erhaltungsmaßnahmen (Instandhaltungs- und -setzungsmaßnahmen) 18 93 ff.**  
 – Beauftragung eines Sachverständigen 18 105  
 – Begriff Erhaltung 18 93 ff.  
 – Beschlussfassung 18 102 ff.  
 – Bestimmtheit 18 106  
 – Duldungspflicht des Wohnungseigentümers bzgl. des Vollzugs von Beschlüssen 23 6 ff.  
 – einfache Stimmenmehrheit 18 102  
 – Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die zum ausschließlichen Gebrauch eines Wohnungseigentümers bestimmt sind 18 123 f.  
 – Erhaltungslast, abweichende 18 113 ff.  
 – Erhaltungsrücklage 25 54 ff.  
 – Ermessen 18 103 f.  
 – erstmalige Herstellung/Ersterstellung 18 97 ff., 126  
 – Finanzierung aus Erhaltungsrücklage oder durch Sonderumlage 25 54 ff.  
 – Finanzierungsbeschluss 18 111 f.  
 – Grundlagenbeschluss 18 108 f.  
 – Instandhaltung 18 95  
 – Instandsetzung 18 96  
 – Kostenlast, abweichende 18 113 ff.  
 – Maßnahmenbeschluss 18 108 f., 112  
 – öffentlich-rechtlich vorgeschriebene bauliche Veränderungen 18 100  
 – Schadensersatzansprüche gegen Gemeinschaft 18 47 ff.  
 – Sondernutzungsrecht 18 127  
 – Sonderumlage 25 54 ff.  
 – Umlageschlüssel 18 110  
 – Verkehrssicherungspflicht, Erfüllung 18 101  
 – verzögerte – 18 47 ff.  
 – zweistufiges Verfahren 18 107 ff.
- Erhaltungsrücklage 3 16; 18 128 ff.**  
 – II. Berechnungsverordnung 18 141  
 – Abrechnungsspitze 18 159 f.  
 – Angemessenheit 18 139  
 – Anlageformen 18 164 ff.  
 – bauliche Veränderungen 18 150  
 – Bildung 18 143 ff.  
 – Darstellung der Entwicklung 18 155 ff.  
 – Deckungslücke 18 167 f.

- eiserne Reserve **18** 167
- Entnahmen **18** 149 f., 160
- Ermessensspielraum **18** 140
- Festgeldkonto **18** 167
- Finanzierung konkreter (größerer) Erhaltungsmaßnahmen oder baulicher Veränderungen **25** 55
- Gesamtgemeinschaft **18** 154
- getrennte – für einzelne Untergemeinschaften **16** 29 f.
- Heizöl **18** 167
- Höhe **18** 138 ff.
- Jahresabrechnung **18** 155 ff.
- kein Anteil des einzelnen Wohnungseigentümers **14** 7
- kurzfristige zweckwidrige Verwendung **18** 167
- Peters'sche Formel **18** 140
- Pflicht zur Ansammlung **18** 135 ff.
- Sanierungskosten **18** 143
- Sonderkonto **18** 153
- Sonderumlage **18** 142
- Teil des Gemeinschaftsvermögens **18** 129
- Tilgungsbestimmung **18** 162
- Umlageschlüssel für Vorschüsse **18** 145 ff.
- Untergemeinschaften **18** 154
- Verfügbarkeit, jederzeitige **18** 165
- Vermögensbericht **18** 155 ff.
- Verwaltung durch Verwalter **18** 148
- Vorschüsse **18** 155 ff.
- Waschmünzenerlös **18** 152
- Werbungskosten **18** 163
- Wirtschaftsplan **18** 144
- Zahlungsausfälle **18** 142
- Zuführung **18** 151
- Zweckbindung **18** 130 ff., 167
- Ersatzvornahme des Wohnungseigentümers** **18** 72 f.
- Erschließungsbeiträge**
- Lasten- und Kostentragung **24** 5
- Erstmalige Herstellung/Ersterstellung** **18** 97 ff.; **27** 17 f.
- Anspruch der Wohnungseigentümer **18** 99
- baulicher Soll-Zustand einer Wohnanlage **18** 98
- Duldungspflicht von Mietern und anderen Fremdnutzern **26** 13
- Erhaltungs- und Kostenlast **18** 126
- Maßnahmen **18** 97
- Erstveräußerung**
- Veräußerungsbeschränkung **8** 27 ff.
- Erwerber**
- Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums **13** 102 ff.
- Ausübungsbefugnis für primäre und sekundäre Mängelansprüche **13** 54 ff.
- Beitragspflicht, konkrete **25** 143 ff.
- Bindung an Altbeschlüsse auf Grund Öffnungsklausel **17** 48 f.
- Bindung an Beschlüsse der Wohnungseigentümer **17** 70 ff.
- Bindung an Vereinbarungen der Wohnungseigentümer **17** 21 ff.
- großer Schadensersatz und Rücktrittsrecht wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums **13** 57 f.
- guter Glaube an Richtigkeit des Grundbuchs **17** 31
- Haftung **15** 7
- Klagebefugnis **32** 4, **18**
- Stimmrecht **10** 288
- Vorschusschuldner **11** 228
- Wohnungseigentümersammlung, Teilnahme **10** 196
- Erwerberhaftung** **15** 7
- Grundbucheintragung **25** 147
- Vereinbarung der Wohnungseigentümer **25** 147
- Erwerbermodelle** **5** 22
- Estrich**
- Balkon **3** 59
- Gemeinschaftseigentum **2** 17; **3** 59
- Sondereigentum **3** 59
- Etagenheizung**
- Sondereigentum **2** 23
- Fahrrad, Abstellen**
- Hausordnung **21** 16a
- Fahrradhäuschen**
- Grenzen des Gebrauchs **21** 7
- Fahrstuhl**
- Betriebs- und Erhaltungskosten, Kostenverteilungsschlüssel **24** 64
- Fahrstuhlnutzung**
- Hausordnung **21** 16a
- Vereinbarungen **21** 22
- Fäkalienhebeanlage**
- Gemeinschaftseigentum **3** 59
- Sondereigentum **3** 59
- Faktisches Sondernutzungsrecht**
- an Balkonräumen und Dachterrassen **2** 3
- Fassaden**
- Abgrenzung zulässiger/unzulässiger Gebrauch bzw. zulässige/unzulässige bauliche Maßnahmen **3** 110
- Gemeinschaftseigentum **3** 28
- Fenster**
- Abgrenzung Gebrauch/Verwaltung **3** 111a
- Austausch **18** 121 f.
- Erhaltungs- und Kostenlast **18** 121 f.
- Gemeinschaftseigentum **3** 30 ff.
- Geschlossenhalten **7** 8
- Grenzen des Gebrauchs **21** 7
- Instandhaltung und Instandsetzung **3** 33
- Kosten der Erhaltung **3** 32
- Kostentragungspflicht **24** 46

- Kostenverteilungsschlüssel 24 64
- Schaffung 27 73
- Vergrößerung 27 73
- Fensterbank**
- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Sondereigentum 2 23
- Fensterläden**
- Gemeinschaftseigentum 2 23; 3 59
- Fenstersims**
- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Sondereigentum 2 23
- Fenster-Tür-Kombination, Austausch**
- bauliche Veränderung 27 20
- Feriengäste**
- Vermietung an täglich/wöchentlich wechselnde – 2 47
- Ferienwohnung**
- Zweckbestimmung 2 99
- Fernwärme, Lieferung**
- Kostenverteilung 24 78 f., 114
- Fernwarmwasser, Lieferung**
- Kostenverteilung 24 78 f., 114
- Fertigarage**
- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Feuchtigkeitsschutzisolierung**
- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Fichten, Anpflanzung**
- bauliche Veränderungen 27 28
- Firmenschilder, Anbringung**
- Gestattung 21 16a
- Fisch-Großhandelsgeschäft**
- Zweckbestimmung 2 86
- Fitness-Center**
- Zweckbestimmung 2 89, 99
- Flachdach**
- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Sanierung, bauliche Veränderung 27 22
- Fliesen**
- Sondereigentum 3 59
- Flüchtlinge**
- Überlassung von Wohnungen 2 46
- Unterbringung in Gemeinschaftsunterkunft 2 45
- Flur**
- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Sondernutzungsrecht 3 71
- Folgenbeseitigungsanspruch nach ungültigem Beschluss 17 164 ff.**
- Anspruchsinhalt 17 168 ff.
- Auswirkungen auf geschlossene Verträge 17 173
- Bereicherungsausgleich 17 172
- Grenzen 17 167
- Rechtsmissbrauch 17 167
- Rückgängigmachung 17 170
- Rückwirkung der Ungültigerklärung 17 165
- Schikaneverbot 17 167
- Treu und Glauben 17 167
- Vorrang des Innenausgleichs 17 172
- Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands 17 166
- Zahlungen an Dritte, bereits bewirkte 17 174
- Folgeprozess gegen Verwalter**
- fehlende Rechtskrafterstreckung auf Verwalter 32 93 ff.
- Streitverkündung durch Gemeinschaft an Verwalter 32 97 ff.
- Form der Einberufung 10 82 ff.**
- Abdingbarkeit 10 84
- elektronische Form 10 82
- Person des Einberufenden 10 83
- Schriftform 10 82
- Textform 10 82
- Übermittlung mittels im Geschäftsverkehr üblicher Kommunikationsmittel 10 85
- Fragerecht**
- bei Online-Teilnahme an Eigentümerversammlung 10 262
- Frauensportstudio**
- Zweckbestimmung 2 85
- Freiaussschank**
- Gebrauchsregelung 21 16a
- Freiflächen, Sondereigentum 1 12 f.; 2 24 ff.**
- dienende Funktion 2 24
- Maßangaben bei Stellplätzen und Freiflächen 1 13; 2 26
- (nachträgliche) Bebauung 2 27
- Sondereigentumsfähigkeit 1 12 f.; 2 24 ff.
- Verkehrsfähigkeit 2 25
- Fremdenverkehrsgewerblicher Beherbergungsbetrieb**
- Inhalt einer Dienstbarkeit 7 6
- Friseursalon**
- unzulässige/zweckwidrige Nutzung einer Wohnung 2 52
- Fundament**
- Gemeinschaftseigentum 3 28
- Funkantenne**
- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Fußballspielen**
- Hausordnung 21 34
- Fußbodenbeläge**
- Sondereigentum 2 23
- Fußbodenheizung**
- Gemeinschaftseigentum/Sondereigentum 3 43 f.
- Fußweg, Beseitigung**
- Erhaltungsmaßnahme 27 28
- Garage**
- Abgrenzung zulässiger/unzulässiger Gebrauch bzw. zulässige/unzulässige bauliche Maßnahmen 3 110
- Anbau 27 20
- Aufteilungsplan 5 12
- bauliche Veränderung 27 20, 28
- bauliche Veränderung, Nachteil 28 4
- Benutzung 21 22

- Benutzungsordnung 21 16a
- Errichtung 27 20, 28; 28 4
- Garagenordnung 21 34
- Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Grunddienstbarkeit an anderem Grundstück 7 11
- Sondereigentum 2 1; 5 12
- Teileigentum 1 7
- vereinbarte Zweckbestimmung 2 77
- Garagenanbau**
- Abgrenzung zulässiger/unzulässiger Gebrauch bzw. zulässige/unzulässige bauliche Maßnahmen 3 110
- Garagenhof**
- Nutzung als Spielplatz 3 17
- Garagenordnung 21 34**
- Garagenstellplatz**
- Sondereigentum 2 5 ff.
- Teileigentum 1 7
- Gartenflächen**
- Abgrenzung zulässiger/unzulässiger Gebrauch bzw. zulässige/unzulässige bauliche Maßnahmen 3 110
- Sondereigentumsfähigkeit 2 24
- Sondernutzungsrecht 3 71
- Gartenhütte, Errichtung**
- bauliche Veränderung 27 20
- bauliche Veränderung, Nachteil 28 4
- Gartennutzung**
- Hausordnung 21 16a
- Gartenterrasse**
- Sondernutzungsrecht 3 71
- Gartentor, Anbringung**
- bauliche Veränderung, Nachteil 28 4
- Gärtnerische Gestaltung**
- Abgrenzung Gebrauch – bauliche Veränderung 27 25 f.
- Abgrenzung zulässiger/unzulässiger Gebrauch bzw. zulässige/unzulässige bauliche Maßnahmen 3 110
- Gebrauchsregelung 21 16a
- Gas, Einrichtungen für die Versorgung mit**
- Gemeinschaftseigentum 3 29
- Gasleitungen**
- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Gastherme**
- Sondereigentum 3 34, 59
- Gaststätte**
- Grenzen des Gebrauchs 21 7
- vereinbarte Zweckbestimmung 2 77
- Zweckbestimmung 2 84 f., 95, 99
- Gebäudebestandteile, wesentliche**
- Sondereigentum 2 11 ff.
- Geborene Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft 3 15**
- Gebot der Komplettaufteilung 6 22**
- Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme 21 6**
- Gebrauchsregelungen 21 8 ff.**
- Benutzungspflicht 21 9, 14
- Beseitigung/Einschränkung bestehender Rechte 21 16b
- Betriebsgesellschaft 21 13, 18, 20
- entgeltliche Überlassung von Gemeinschaftseigentum 21 16a
- Gebrauchsrecht 21 9 f.
- gewerbliche oder freiberufliche Zwecke 21 12
- Hausordnung 21 11, 16a, 23 ff.
- Hotelanlage, nach WEG aufgeteilt 21 20
- Inhalte 21 9 ff.
- Mehrhausanlagen 21 21
- durch Mehrheitsbeschluss 21 15 ff.
- durch Mehrheitsbeschluss, Beispiele 21 16a
- Mehrheitsentscheidung nicht zugängliche – 21 16b
- Nutzungsbeschränkung 21 9 ff.
- durch Vereinbarung 21 17 ff.
- Vermietungs- und Verpachtungsbeschränkung 21 11
- Verwaltung bestehender Pachtverhältnisse 21 19
- Zustimmung der Versammlung 21 12
- Zustimmung des Verwalters 21 11 f.
- Zweckbestimmung 21 8, 11
- Gefahrvermeidungspflichten**
- Hausordnung 21 33
- Gegensprechanlage in der Wohnung**
- Sondereigentum 2 23
- Gehweg, Anlegung**
- bauliche Veränderung 27 28
- Geländer**
- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Geldausgleich bei Duldung von Einwirkungen, die über das zumutbare Maß hinausgehen 23 18 ff.**
- angemessener Ausgleich in Geld 23 35 ff.
- Anspruchsberechtigter 23 22
- Ausgleichsverpflichteter 23 24 ff.
- Beeinträchtigung über das zumutbare Maß hinaus 23 32 ff.
- Billigkeitsentschädigung 23 36
- Duldungspflicht 23 28 f.
- faktische Duldung 23 31
- Kosten der Erfüllung 24 9
- Mietminderung durch Baustellenlärm 23 38
- Nutzungsbeeinträchtigungen 23 40
- Sondereigentum 23 30
- Sonderopfer 23 20
- Störungen Dritter 23 27
- Substanzschäden am Sondereigentum 23 39
- Tatbestand 23 20 ff.
- unzumutbare Einwirkung 23 32 ff.
- Geltungserhaltende Reduktion**
- Bauträgervollmacht 5 65
- Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 9 1 ff.**
- Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums 13 102 ff.
- allgemeiner Gerichtsstand 31 1 ff.

- Anspruch auf Duldung von Erhaltungsmaßnahmen/baulichen Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum gegenüber Fremdnutzer 26 4 ff.
- Anspruch auf erforderliche Verwaltungsmaßnahmen für das Sondereigentum 18 4
- Anspruch der Wohnungseigentümer auf ordnungsgemäße Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums 19 1 ff.
- Anspruch der Wohnungseigentümer auf ordnungsmäßige Verwaltung 18 1 ff.
- Aufhebung 9 23 ff.
- Außenverhältnis 13 19
- Ausübungsbefugnis primärer Mängelansprüche 13 65 ff.
- Ausübungsbefugnis sekundärer Mängelansprüche 13 59 ff.
- Bezeichnung im Rechtsverkehr 9 28 ff.
- eigene Rechte, Beispiele 13 5 ff.
- eigene Rechte, Erwerb 13 1 ff.
- eigene Rechte, Übertragung 13 11
- eigene Verbindlichkeiten, Beispiele 13 8 ff.
- eigene Verbindlichkeiten, Eingehung 13 1 ff.
- eigene Verbindlichkeiten, Übernahme 13 11
- ein einziges Mitglied 9 22
- einheitliche Rechtsverfolgung 13 17 ff., 43 ff.
- Entstehung einer Ein-Personen-Gemeinschaft bei Aufteilung nach § 8 WEG 9 18 ff.
- Entstehung mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher 9 15 ff.
- Ermächtigungsbeschluss für Vertretung 13 140 f.
- fremde Rechte und Verpflichtungen 13 18
- gekorene Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft (alte Rechtslage) 13 68 ff.
- gekorene Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft (neue Rechtslage) 13 77 ff.
- gemeinschaftliche Vertretung durch die Wohnungseigentümer 13 128 ff.
- gemeinschaftliches Eigentum, Rechte und Pflichten 13 17 ff., 28 ff.
- gemeinschaftsbezogene Rechte 13 29
- Gesamtheit der Wohnungseigentümer 9 33; 10 1 ff.
- gesetzliche Zuständigkeit für die Ausübung von Rechten und Wahrnehmung von Pflichten der Wohnungseigentümer 13 17 ff.
- gesetzlicher Vertreter im Außenverhältnis 13 21, 105 ff.
- Grundbuchfähigkeit 13 2
- Haftungsdreieck 11 1
- Informationspflicht der vermietenden Wohnungseigentümer 26 21
- Innenverhältnis 13 20
- Insolvenzunfähigkeit 13 15 f.
- kollegiales Hilfsorgan der – 9 36; 12 1 ff.
- Mitglieder der Gemeinschaft 9 32
- Organe 9 31 ff.
- organschaftliche Verfassung 9 1
- Parteifähigkeit und Prozessführungsbefugnis 13 3
- Passivlegitimation in Beschlussklagen 32 22 ff.
- primäre Mängelansprüche hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums 13 65 ff.
- Rechtsbeziehung zu Dritten 13 22 f.
- Rechtsbeziehungen ihrer Organe und der einzelnen Wohnungseigentümer zur – 9 31 ff.
- Rechtsfähigkeit 9 1 ff.; 13 1 ff.
- Rechtssubjektivität 9 1 ff.
- Regress- und sonstige Schadensersatzansprüche gegen Organe 18 53 ff.
- Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer wegen nicht ordnungsmäßiger Verwaltung 18 41 ff.
- sekundäre Mängelansprüche hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums 13 59 ff.
- Selbstorganisationsrecht 18 14, 34
- Streit mit Wohnungseigentümern 31 20 ff.
- Träger der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums 9 1
- Unauflöslichkeit 9 23
- Unauflöslichkeit, Ausnahmen 9 25
- Untergemeinschaft 13 4
- Verband sui generis 9 13 f.
- Verbrauchereigenschaft 11 147; 13 12 ff.
- Vergemeinschaftungsbeschluss 13 25
- Vertretung bei Ausschluss des Verwalters von der Vertretung 13 137 f.
- Vertretung durch ermächtigten Wohnungseigentümer 13 136 ff.
- Vertretung durch Verwaltungsbeirat 13 136 ff.
- Vertretung gegenüber dem Verwalter 13 136 ff.
- Verwalter 9 35; 11 1 ff.
- Verwaltervertrag 13 143 ff.
- Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums 9 37 ff.
- Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens 14 8 ff.
- Verwaltungsbeirat 9 36; 12 1 ff.
- Verwaltungszuständigkeit für das Sondereigentum, keine 18 3
- Vollzugs- und Vertretungsorgan der – 9 35; 11 1 ff.
- werdende Wohnungseigentümer 9 19
- werdende Wohnungseigentümergeinschaft 9 21
- Willensbildungsorgan der – 9 33; 10 1 ff.
- Gemeinschaftlichem Gebrauch dienende Fläche**
- Abgeschlossenheit 5 5
- Gemeinschaftlicher Gebrauch 3 29**
- Gemeinschaftliches Eigentum 3 1 ff.**
- Abgrenzung zum Sondereigentum 1 9; 3 20 ff.
- Abnahme 13 102 ff.
- Anspruch der Wohnungseigentümer auf ordnungsgemäße Benutzung 19 1 ff.

- Ausübungsbefugnis primärer Mängelansprüche 13 65 ff.
- Ausübungsbefugnis sekundärer Mängelansprüche 13 59 ff.
- bauliche Veränderungen 27 1 ff.
- Begriff 3 1 ff.
- für Bestand oder Sicherheit des Gebäudes erforderliche Teile des Gebäudes 3 7 ff., 28
- Bruchteilseigentum/-gemeinschaft 3 13
- kraft dinglicher Einigung (Auflassung) 3 10 ff.
- eigentumsrechtliche Abwehransprüche 3 15
- Einfamilienhaus 3 8
- Erhaltung 18 88 ff.
- Erschwerung der Erhaltung 27 73
- geborene Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft 3 15
- Gebrauchsregelungen 21 8 ff.
- Gegenstand 3 1 ff.
- dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienende Teile 3 29
- kraft Gesetzes 3 1 ff.
- großer Schadensersatz und Rücktrittsrecht wegen Mängeln 13 57 f.
- Grunddienstbarkeit am Nachbargrundstück 3 2
- Hausordnung 21 23 ff.
- Inhalt 3 13 ff.
- konstruktive Teile 3 7 ff., 28
- Kostentragung 3 14
- Kostenverteilungsschlüssel 3 14
- Mitgebrauch des einzelnen Eigentümers 3 14; 21 1 ff.
- Notgeschäftsführung durch einzelnen Wohnungseigentümer 20 1 ff.
- rechtsgeschäftliche Ausgestaltung 3 17 ff.
- Sondernutzungsrecht 3 60 ff.
- Umwandlung in Sondereigentum 6 27 ff.
- Vereinbarung der Wohnungseigentümer 3 10 ff.
- Vermietung durch Mehrheitsbeschluss 21 16a
- Zuweisung sondereigentumsfähiger Bestandteile des Gebäudes zum - 2 22 f.
- zwingendes - 2 10
- Gemeinschaftliches Eigentum, Rechte und Pflichten** 13 17 ff., 28 ff.
- anhängige Gerichtsverfahren 13 24, 30 f.
- Anspruch auf Einschreiten 13 40
- Ansprüche gegen Miteigentümer 13 38 f.
- ausschließliche Zuständigkeit der Gemeinschaft 13 38
- Außenverhältnis 13 19
- Ausübung der Rechte durch Gemeinschaft 13 17 ff.
- Ausübungs-/Wahrnehmungsbefugnis des einzelnen Wohnungseigentümers 13 28
- dinglicher Anspruch auf Beseitigung und Unterlassung 13 36 ff.
- eigene Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer 13 32 ff.
- Geltendmachung im eigenen Namen 13 27
- gesetzlicher Vertreter im Außenverhältnis 13 21
- Innenverhältnis 13 20
- Pflichten, Beispiele 13 41 f.
- Rauchwarnmelder, Pflicht zur Ausstattung von Wohnungen und Wartung 13 42
- Rechte, Beispiele 13 36 f.
- Rechtsbeziehung zu Dritten 13 22 f.
- Störung des Sondereigentums 13 32 ff.
- Wahrnehmung der Pflichten durch Gemeinschaft 13 17 ff.
- Gemeinschaftsantenne**
- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Lasten- und Kostentragung 24 9
- Gemeinschaftsordnung** 5 30; 17 1 ff.
- Bauträgervollmacht zur Änderung 5 62 ff.
- Hausordnung als Bestandteil 21 28
- Information des Verwalters über Veräußerung 8 13 ff.
- Teilungserklärung 5 45
- Teilungsverbot 6 17
- Teilungsvertrag 5 30
- Zweckbestimmung mit Vereinbarungskarakter im weiteren Sinne 2 36 ff.
- *siehe Vereinbarungen der Wohnungseigentümer*
- Gemeinschaftsraum**
- Zweckbestimmung 3 19
- Gemeinschaftsvermögen** 3 16; 14 1 ff.
- Anspruch auf Mitgebrauch 14 14
- Ausübungs- und Wahrnehmungskompetenz 14 5
- Baumaßnahmen 14 15
- Beschlusskompetenz 14 2
- Einsichtsrecht 14 11
- Erhaltungsrücklage 14 7; 18 129
- Forderungen und Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümer 14 5
- Gegenstand 14 1 ff.
- keine Bruchteilsgemeinschaft 14 6
- Kosten und Früchte 14 13
- Notmaßnahmen des einzelnen Wohnungseigentümers 14 10
- sachenrechtliche Zuordnung 14 3
- Sozialansprüche und -verbindlichkeiten gegenüber Wohnungseigentümern 14 4
- Verwaltung 14 8 ff.
- Gerätehäuschen, Errichtung**
- Abgrenzung zulässiger/unzulässiger Gebrauch bzw. zulässige/unzulässige bauliche Maßnahmen 3 110
- bauliche Veränderung 27 20, 28
- bauliche Veränderung, Nachteil 28 4
- Geräuschbelästigungen**
- Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Geräusche**
- unbillige Benachteiligung 27 88

- Gerüche**
- unbillige Benachteiligung 27 88
- Geruchsbelästigung**
- Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Geruchsschutz**
- Abgrenzung Gebrauch/Verwaltung 3 111a
- Gesamtbelastungen 5 31**
- Gesamthänderische Bindung**
- Begründung Wohnungseigentum 5 29
- Gesamtheit der Wohnungseigentümer als Willensbildungsorgan 10 1 ff.**
- Begriff des Wohnungseigentümers 10 8 ff.
- Eigentümersammlung, Beschlussfassung 10 30 ff.
- Miteigentümer von Wohnungseigentum 10 24 ff.
- Mitglied 10 4
- organschaftliche Rechte und Pflichten der Mitglieder 10 4 ff., 27 ff.
- Organstellung 10 1 ff.
- Organteil 10 4 ff.
- Vereinbarungen, Abschluss 10 27 ff.
- Vollzugsorgan bei verwalterlosen Gemeinschaften 10 2
- werdender Wohnungseigentümer 10 13 ff.
- Willensbildung 10 1
- Gesamtjahresabrechnung 25 74 ff.**
- Gesamtwirtschaftsplan 25 21 ff.**
- Gesangsschule**
- Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Geschäftsordnungsbeschlüsse 17 107 ff.**
- Absenkungsbeschluss 10 465
- Anfechtbarkeit 17 110; 32 40
- Beschluss-Sammlung 17 182 f.
- Bestellung eines Schriftführers 10 376
- Streichung einzelner Anträge 10 135
- Tagesordnung, Änderung der Reihenfolge 10 134
- Tagesordnung, Erweiterung/Ergänzung 10 141
- Vorrang vor inhaltlichen Beschlussanträgen 17 109
- Wahl eines Versammlungsleiters 10 283 ff.
- Zulassung Dritter im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung durch – 10 238 ff.
- Zurückweisung der Stimmabgabe eines Vertreters 10 217
- Geschäftsräume**
- Zweckbestimmung 2 84, 98
- Geschäftsunfähigkeit**
- Adressat der Ladung zur Eigentümersammlung 10 117
- Geschossdecken**
- Gemeinschaftseigentum 3 28
- Gesellschaft bürgerlichen Rechts**
- Klagebefugnis 32 14
- Stimmrechtsausübung 10 299
- Übertragung an Gesellschafter als Erstveräußerung 8 34
- Veräußerungsbeschränkung bei Gesellschafterwechsel 8 21
- Verwalter 11 12
- Gesellschaft der Wohnungseigentümer zur einheitlichen Vermietung und Verwaltung**
- Lasten- und Kostentragung 24 11
- Gewerbe**
- vereinbarte Zweckbestimmung 2 77
- Gewerbliche Nutzung**
- Einwilligung des Verwalters 21 16b
- Vereinbarungen 21 22
- Giebelfenster, Vergrößerung und Umgestaltung**
- bauliche Veränderung 27 20
- Glasfasertapete**
- bauliche Veränderung 27 22
- GmbH**
- Verwalter 11 11
- Grenzzaun, Errichtung**
- Abgrenzung zulässiger/unzulässiger Gebrauch bzw. zulässige/unzulässige bauliche Maßnahmen 3 110
- bauliche Veränderungen 27 28
- Grillen auf Balkon**
- allgemeine Gestattung 21 16b
- Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Hausordnung 21 16a, 34
- Grundbuchblatt**
- Miteigentumsanteil 5 28
- Grundbuchfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 13 2**
- Grunddienstbarkeit 7 1**
- Abgeschlossenheit 5 5
- an anderem Grundstück 7 11
- Benützung eines Nachbargrundstücks 3 73
- am Nachbargrundstück 3 2
- Treppenhaus im Nachbargebäude 5 5
- Grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage 27 80 ff.**
- Begriff 27 80
- Beispiele 27 82 f.
- optische Veränderung 27 81
- Teilbereich der Wohnanlage 27 81
- Grundpfandrechte 5 31**
- Grundpfandrechtsgläubiger**
- Adressat der Ladung zur Eigentümersammlung 10 121
- Stimmrecht 10 290
- Zustimmung 5 31
- Grundschuld 5 31**
- Grundsteuer**
- Lasten- und Kostentragung 24 5
- Grundstück**
- Belastung als Ganzes 5 31
- Einzäunung, bauliche Veränderung 27 20
- Hinzuerwerb der Gemeinschaft 21 22
- Grundstückskauf- und Darlehensverträge durch Verwalter 13 118 ff.**
- Darlehensvertrag 13 123

- dingliche Rechtsgeschäfte 13 121
- Ermächtigungsbeschluss 13 118, 124 f.
- Ermächtigungsbeschluss, Anfechtung/Ungültigerklärung 13 127
- Genehmigung der Gemeinschaft 13 126
- Grundstückskaufvertrag 13 120
- Nachweis der Vertretungsmacht 13 122
- Vertreter ohne Vertretungsmacht 13 118, 126
- Grundstücksteile, unbebaute**
- Abgrenzung Gebrauch – bauliche Veränderung 27 27 f.
- Zweckbestimmung 27 27 f.
- Grünfläche**
- Hausordnung 21 34
- Grünfläche, Umgestaltung zur befestigten Fläche**
- bauliche Veränderung, Nachteil 28 4
- Gruppenondernutzungsrecht** 3 71; 16 13
- Gütergemeinschaft**
- Begründung Wohnungseigentum 5 29
- Gymnastikstudio**
- Zweckbestimmung 2 99
- Haftung**
- gegenüber Dritten 11 245
- des Erwerbers 15 7
- der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für Verwalterverschulden 11 245
- der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für Verwaltungsbeiratsmitgliedsverschulden 12 108
- der Mitglieder des Verwaltungsbeirats 12 104 ff.
- des Verwalters 11 241 ff.
- der Wohnungseigentümer neben der Gemeinschaft 15 1 ff.
- Haftung der Mitglieder des Verwaltungsbeirats** 12 104 ff.
- gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern 12 106
- Entlastung 12 112 ff.
- gegenüber Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 12 105
- Gesamtschuldner 12 105
- Haftungsmaßstab 12 111
- Haftungsschuldner 12 104
- Sorgfaltsmaßstab 12 110
- unerlaubte Handlung 12 107
- Vertreter ohne Vertretungsmacht 12 109
- Haftung der Wohnungseigentümer** 15 1 ff.
- ausgeschiedener Eigentümer 15 6
- Einwendungen und Einreden 15 5
- Erwerberhaftung neben Veräußerer 15 7
- gegenüber Gläubigern der Gemeinschaft 15 1
- entsprechend ihrer Miteigentumsanteile 15 1
- interne Kostenverteilung 15 4
- Nachhaftung eines ausgeschiedenen Eigentümers 15 6
- Sozialverbindlichkeiten 15 2 f.
- strenge Akzessorietät 15 5
- bei Untergemeinschaften 16 19
- Verbindlichkeiten der Gemeinschaft gegenüber einem Wohnungseigentümer 15 2 f.
- Haftung des Verwalters** 11 241 ff.
- AGB-Kontrolle 11 258
- als Amtsträger gegenüber der Gemeinschaft 11 241
- Beispiele aus der Rechtsprechung 11 272
- Beschränkung der vertraglichen – auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit 11 258 ff.
- deliktischer Schadensersatzanspruch der Gemeinschaft 11 244
- Entlastung 11 261 ff.
- Erfüllungsgehilfe 11 243, 257
- Gegenansprüche des Verwalters 11 273
- Geschäftsführung 11 273
- aus gesetzlichem Amtsverhältnis 11 241, 246 ff.
- gewerblich tätiger Verwalter 11 253
- Hilfspersonen 11 244
- Jahresabrechnung 11 272
- Kausalität 11 255
- bei ordnungsmäßigem Beschluss 11 250
- Pflichtverletzung 11 247 ff.
- Umfang der Schadensersatzpflicht 11 256
- unentgeltlich tätiger Verwalter 11 254
- Unterlassen 11 255
- Veräußerungszustimmung 11 273
- Verschulden 11 251
- Verschuldensmaßstab 11 252 ff.
- aus Vertragsverhältnis 11 242, 257 ff.
- Vertretung der Gemeinschaft 11 273
- bei Verzug 11 249
- Vorschussinkasso 11 272
- Wirtschaftsplan 11 272
- Wohnungseigentümerversammlung 11 274
- Haftungsklage eines Gläubigers der Gemeinschaft gegen einzelne Wohnungseigentümer**
- Gerichtsstand 31 7 f.
- Handelsgesellschaften**
- Verwalter 11 11
- Hauptent- und -versorgungsleitungen**
- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Sondereigentum 3 59
- Hauseingangsbereich**
- Videüberwachung 21 16a
- Hauseingangstür**
- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Hausflur**
- Kostenverteilung 24 91
- Hausgeld** 25 9 ff.
- Hausmeisterbüro**
- Nutzung von Gemeinschaftsräumen 21 16a
- Hausmeister-Dienstanweisung** 21 38
- Hausmeisterkosten**
- Lasten- und Kostentragung 24 9
- Willkür bei Änderung des Kostenverteilungsschlüssels 24 74

**Hausmeistervergütung**

- Gebrauchsregelung 21 16a

**Hausmeisterwohnung**

- Zweckbestimmung 2 105

**Hausordnung 21 23 ff.**

- durch Bauträger 21 27
- Begriff 21 24 ff.
- Bekanntmachung 21 35
- Benutzungsregelungen 21 33
- Berücksichtigung von Beschwerden 21 35
- Bestandteil der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung 21 28
- Bestimmtheit 21 31
- Entstehungsmöglichkeiten 21 27 ff.
- Ermächtigung des Verwalters 21 29
- Ferienhausanlagen 21 30
- Gebrauchsregelungen 21 16a, 24
- Gefahrvorbeugungspflichten 21 33
- gemeinschaftliches Eigentum, Verwaltung und Nutzung 21 32
- Gemeinschaftsordnung 21 26
- Grundzüge möglicher Regelungsinhalte 21 30 ff.
- Hausmeister-Dienstanweisung 21 38
- Parabolantennen, Regelungen zur Installation von 21 33
- Rechtsprechungs- und Literaturübersicht zu Regelungsinhalten und ihren Grenzen 21 34
- Regelungsgebiete 21 33
- Regelwerk für geordnetes und störungsfreies Zusammenleben 21 25
- Reinigungspflichten 21 33
- Schadensersatzansprüche des einzelnen Wohnungseigentümers 21 40
- Sicherheitspflichten 21 33
- Sondereigentum, Nutzung 21 32
- Sondernutzungsrecht 21 25
- Sorgfaltspflichten 21 33
- Stichproben 21 35
- Tierhaltungsverbot 21 28
- Turnusnutzung 21 25
- Überwachen der Einhaltung 21 35 ff.
- Vereinbarungscharakter 21 28
- vermittelnde Tätigkeiten 21 35 f.
- Verwalter 21 35 ff.
- Vorgehen gegen Störer 21 36 ff.

**Hausprechanlage**

- Gemeinschaftseigentum 2 23; 3 59
- Sondereigentum 3 59

**Haustierhaltung**

- Hausordnung 21 34
- Verbot 21 16b, 22, 34
- Verbot bestimmter Tiere 21 16a
- zahlenmäßige Begrenzung 21 16a, 34
- Zustimmung des Verwalters 21 34

**Haustür**

- Geschlossenhalten der – 21 16a, 34

**Haustürregelungen**

- Hausordnung 21 34

**Hauszentrale**

- Gebrauchsregelung 21 16a

**Hauszugangsweg**

- Räumung 3 111a

**Hebeanlage**

- Abgrenzung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum 2 23; 3 50 ff., 59

**Hebebühne**

- Abgrenzung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum 3 50 ff.

**Hecke**

- Anpflanzung 21 16a; 28 4
- bauliche Veränderung, Nachteil 28 4
- Schneiden eines Durchgangs 27 26, 28
- Zurückschneiden 3 111a; 21 16a

**Heimähnliche Unterbringung 2 45****Heizkörper**

- Entfernung, Gebrauchsregelung 21 16a
- Gemeinschaftseigentum/Sondereigentum 3 43 f.
- Sondereigentum 2 23

**Heizkosten**

- Jahresabrechnung 25 94 ff.

**Heizkosten, Kostenverteilung 24 77 ff.**

- abgesperrte Heizkörper 24 116
- anteiliger Verbrauch, Schätzung 24 115
- Ausstattung zur Verbrauchserfassung, Anbringung und Auswahl 24 112 f.
- Beschlusskompetenz zur Abänderung 24 111
- Einsatz ungeeichter Messgeräte 24 121 ff.
- Heizkostenabrechnung für mehrere Jahre 24 118
- Heizkostenverordnung *siehe Heizkostenverordnung*
- Heizkostenvorschüsse abweichend vom Heizkostenverteilungsschlüssel 24 119
- Lieferung von Fernwärme/Fernwärmewasser 24 114
- Messgeräte, deren Eichgültigkeit abgelaufen ist 24 121 ff.
- Messwerte ungeeichter Messgeräte 24 121 ff.
- rückwirkende Änderungen des Verteilungsschlüssels 24 55
- technischer Zustand der Heizanlage 24 120
- verbleibender Anwendungsbereich des WEG und von Vereinbarungen der Wohnungseigentümer 24 110 ff.
- Wärmebedarf, größerer 24 117
- Wirtschaftsplan 24 119

**Heizkostenverordnung 24 77 ff.**

- abgesperrte Heizkörper 24 116
- Abrechnungsmaßstab, Änderung 24 102 f.
- Abrechnungsmaßstab, Festlegung 24 102
- Anpassung an die Vorschriften der HeizkostenVO 24 105

- Anspruch auf Einführung eines entsprechenden Verteilerschlüssels 24 106
  - anteilige verbrauchsabhängige und verbrauchsunabhängige Kostenverteilung 24 88 ff.
  - anteiliger Verbrauch, Erfassung 24 81
  - anteiliger Verbrauch, Schätzung 24 95 ff., 115
  - Anwendung auf das Wohnungseigentum 24 99 ff.
  - Ausnahmen von der anteiligen verbrauchsabhängigen Kostenverteilung 24 95 ff.
  - Ausstattung zur Verbrauchserfassung 24 81 ff.
  - Ausstattung zur Verbrauchserfassung, Anbringung und Auswahl 24 112 f.
  - Ausstattung zur Verbrauchserfassung, Fernablesbarkeit 24 84
  - benachbarte Gemeinschaft, Heizungsanlage für eine 24 114
  - Beschlussgegenstand bei bisher nicht angepasster Verteilung 24 109
  - Beschlusskompetenz zur Abänderung 24 111
  - Betriebskosten einer zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage 24 78, 90
  - eichrechtliche Bestimmungen 24 83
  - Eigentümerwechsel 24 93 f.
  - Energieverbrauchsschätzung 24 115
  - Erfassungsgeräte, Ausfall oder Schadhafteit 24 95, 98
  - Ermittlung des anteiligen Verbrauchs durch Schätzung 24 95 ff., 115
  - Fernablesbarkeit 24 84
  - gemeinschaftlich genutzte Räume 24 91 ff.
  - Gradtagszahlen 24 93
  - Heizkostenabrechnung für mehrere Jahre 24 118
  - Heizkostenverteiler 24 82
  - Heizkostenvorschüsse abweichend vom Heizkostenverteilungsschlüssel 24 119
  - individueller Verbrauch 24 78
  - Kosten der Wärmelieferung 24 90
  - Kosten der Warmwasserlieferung 24 90
  - Kostenfaktoren 24 90
  - Kürzung um 15 % nach § 12 Abs. 1 HeizkostenV 24 108, 115
  - Lieferung von Fernwärme/Fernwarmwasser 24 78 f., 114
  - Messgeräte, deren Eichgültigkeit abgelaufen ist 24 83
  - Mieter 24 108
  - Mitteilung von Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen 24 85
  - nicht zugängliche Wohnung 24 95
  - Nutzer mit unterschiedlicher Ausstattung 24 86
  - Nutzerwechsel 24 93
  - Nutzfläche, Ermittlung nach der 24 89, 98
  - ordnungsmäßige Verwaltung 24 100
  - rechtsgeschäftliche Bestimmungen 24 104
  - Schätzung des anteiligen Verbrauchs 24 95 ff., 115
  - technischer Zustand der Heizanlage 24 120
  - umbauter Raum, Ermittlung nach dem 24 89, 98
  - umfassende Verbrauchsunabhängigkeit 24 107
  - Umstellung der Abrechnungsart 24 103
  - unmittelbare Geltung 24 99
  - verbleibender Anwendungsbereich des WEG und von Vereinbarungen der Wohnungseigentümer 24 110 ff.
  - verbrauchsabhängige Verteilung 24 78 ff.
  - Verbrauchserfassung 24 78 ff.
  - Verdunstungswerte 24 116
  - Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung 24 104
  - vermietende Wohnungseigentümer 24 108
  - Vorerfassung nach Nutzergruppen 24 86 f.
  - Wahl des Verteilungsmaßstabs 24 100
  - Wärmebedarf, größerer 24 117
  - Wärmezähler 24 82
  - Warmwasserzähler 24 82
  - Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraums 24 102
  - Wirtschaftsplan 24 119
  - Wohnfläche, Ermittlung nach der 24 89, 98
  - Wohnungsgröße 24 115
  - zeitanteilige Verteilung 24 93 f.
  - Zwischenablesung 24 93
- Heizkostenverteiler**
- Sondereigentum 2 23
  - Verbrauchserfassung 24 82
- Heizleitungen**
- Gemeinschaftseigentum/Sondereigentum 3 43 f., 59
- Heizung**
- Umstellung von Öl auf Erdgas 27 22
- Heizungsabsperrventile**
- Überprüfung, Neueinstellung und Verplombung 21 16a
- Heizungsanlage**
- Gebrauchsregelung 21 16a
  - Gemeinschaftseigentum/Sondereigentum 3 34 ff.
  - Grenzen des Gebrauchs, Betriebsgeräusche 21 7
- Heizungsgeräte**
- Sondereigentum 2 23
- Heizungskosten für gemeinschaftliche Einrichtungen**
- Lasten- und Kostentragung 24 9
- Heizungsraum**
- Beschränkung der Befugnis zum Betreten 21 16a
  - Gemeinschaftseigentum 3 35 ff.
- Heizungsrohre**
- Gemeinschaftseigentum/Sondereigentum 3 59

- Heizungsanierung**  
– Kostenverteilung 24 80
- Heizungstank**  
– im Kellerraum eines anderen Eigentümers 3 27
- Heizungstemperatur Nachtabsenkung**  
– Gebrauchsregelung 21 16a
- Heizungsversorgungsanlage, zentrale**  
– Betriebskosten 24 90  
– Kostenverteilung 24 78
- Hobbyraum**  
– Sondereigentum 2 1  
– Teileigentum 1 7  
– vereinbarte Zweckbestimmung 2 77  
– Zweckbestimmung 2 106 f.
- Hof**  
– Abgrenzung Gebrauch – bauliche Veränderung, Pflasterung 27 28  
– Benutzung 21 22
- Hof- und Ziergarten**  
– Abgrenzung zulässiger/unzulässiger Gebrauch bzw. zulässige/unzulässige bauliche Maßnahmen 3 110
- Holzfenster, Austausch**  
– bauliche Veränderung 27 20, 22
- Holzlatenzaun, Errichtung**  
– bauliche Veränderung 27 20  
– bauliche Veränderung, Nachteil 28 4
- Holzverschlag**  
– Abgrenzung zulässiger/unzulässiger Gebrauch Kfz-Stellplatz 3 110
- Holzzaun, Ersetzung**  
– bauliche Veränderung, Nachteil 28 4
- Hotel**  
– Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Hotelanlage**  
– nach WEG aufgeteilt 17 122; 21 20
- Hotelgesellschaft**  
– Verpachtung an – 21 13, 18, 20
- Humusschicht**  
– auf Dachterrasse 3 59
- Hunde, Herumlaufenlassen**  
– Hausordnung 21 34
- Hundehaltung**  
– Grenzen des Gebrauchs 21 7  
– Verbot 17 102
- Hybridversammlung 10 259**
- Hydraulikanlage**  
– Gemeinschaftseigentum 2 20  
– Sondereigentum 2 20
- Hygiene**  
– Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Hypothek 5 31**
- Hypothekengläubiger**  
– Zustimmung 5 31
- Ideeller Anteil, Übertragung**  
– Veräußerungsbeschränkung 8 18
- Imbissstube**  
– Zweckbestimmung 2 85
- Immobilienzwangsvollstreckung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus Vorschussstiteln gegen einzelne Wohnungseigentümer 35 1 ff.**  
– Zwangssicherungshypothek 35 2 ff.  
– Zwangsversteigerung 35 17 ff.  
– Zwangsverwaltung 35 5 ff.
- Informationsfreiheit**  
– Hausordnung 21 34
- Innenanstrich**  
– der Balkontür 3 59  
– der Brüstung 3 59  
– Sondereigentum 2 23  
– der Wohnungsabschlusstür 3 59
- Innenfenster**  
– Gemeinschaftseigentum 3 31
- Innenputz**  
– Sondereigentum 2 23
- Innentüren**  
– Sondereigentum 2 23
- Insolvenzunfähigkeit**  
– Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 13 15 f.
- Insolvenzverfahren über das Vermögen eines Wohnungseigentümers 36 1 ff.**  
– Vorschussforderungen nach Eröffnung 36 5  
– Vorschussforderungen vor Eröffnung 36 1 ff.
- Insolvenzverwalter**  
– Adressat der Ladung zur Eigentümerversammlung 10 118  
– Klagebefugnis 32 16 f.  
– Stimmrecht 10 292
- Installationsleitungen**  
– Sondereigentum 2 23
- Instandhaltung**  
– Begriff 18 95  
– siehe Erhaltungsmaßnahmen (Instandhaltungs- und -setzungsmaßnahmen)
- Instandsetzung**  
– Begriff 18 96  
– siehe Erhaltungsmaßnahmen (Instandhaltungs- und -setzungsmaßnahmen)
- Intensivere Nutzung**  
– bauliche Veränderung, Nachteil 27 73; 28 4
- Internet, schnelles**  
– privilegierte bauliche Veränderungen 27 70
- Isolierglas**  
– Gemeinschaftseigentum 3 30
- Isolierschicht**  
– Balkon 3 59
- Isolierter Miteigentumsanteil 2 4**  
– bei unwirksamer Begründung von Sondereigentum 3 26
- Isolierungsschicht**  
– Gemeinschaftseigentum 3 59
- Jägerzaun, Austausch**  
– bauliche Veränderung 27 20

**Jägerzaun, Errichtung**

- Abgrenzung zulässiger/unzulässiger Gebrauch bzw. zulässige/unzulässige bauliche Maßnahmen 3 110

**Jahresabrechnung 25 67 ff.**

- Abrechnungszeitraum Kalenderjahr 25 68
- Anfechtungsklage 25 134 ff.
- Anpassung der beschlossenen Vorschüsse 25 69, 112
- Anspruch der Wohnungseigentümer auf Aufstellung 25 70 f.
- Ansprüche der Gemeinschaft gegen einzelne Wohnungseigentümer 25 83 ff.
- Aufbau 25 104 ff.
- Ausfallsonderumlage 25 59
- Ausgaben für die Erhaltung des Sondereigentums aus Geldern der Gemeinschaft 25 82 f.
- betragsmäßige Zahlungspflichten 25 69
- Darstellung der Zahlungen 25 91
- direkte Umlage auf einzelnen Sondereigentümer 25 83 ff.
- Einnahmen und Ausgabenrechnung 25 69, 78 ff.
- Einzeljahresabrechnung 25 69, 74 ff.
- einzufordernde Nachschüsse 25 69
- Erhaltungsrücklage 18 155 ff.
- Ersatzanspruch der Gemeinschaft 25 84 f.
- Fälligkeit 25 72
- falscher Kostenverteilungsschlüssel 24 25
- Finanzierung konkreter (größerer) Erhaltungsmaßnahmen oder baulicher Veränderungen 25 59
- Gesamt- 25 74 ff.
- Gliederung des Wirtschaftsplans, Übernahme 25 106
- Heizkosten 25 92, 94 ff.
- inhaltliche Anforderungen 25 74 ff.
- Jahresgesamtabrechnung für die Gesamtgemeinschaft 16 42
- keine periodengerechte Rechnungsabgrenzung 25 90 ff.
- kombinierte Gesamt- und Einzeljahresabrechnung, Muster 25 113 f.
- Kontrollrechnung 25 101
- Liquiditätssonderumlage 25 59
- Mehrhausanlage 16 42
- Nachschusspflicht 25 111
- nicht verbrauchte Brennstoffe 25 99
- noch ausstehende - bei Verwalterwechsel 11 74 ff.
- noch nicht ausgeglichene Fehlbeträge früherer Abrechnungszeiträume 25 88 f.
- offene Forderungen 25 87
- Organpflicht des Verwalters 25 67
- Pflichtverletzungen des Verwalters 11 272
- Plausibilität 25 81, 100 ff.
- Prüfung durch Verwaltungsbeirat 12 78 ff.
- Rechnungsabgrenzungsposten 25 92
- Saldierungsverbot 25 103

- Sonderumlage 25 59
- Überdeckung/Unterdeckung 25 110 ff.
- unberechtigte Ausgaben 25 80 ff.
- Untergemeinschaft 16 42
- Verbindlichkeiten der Gemeinschaft 25 87
- Verbot der Selbstvollstreckung 25 84
- Verhältnis zum Beschluss über Nachschüsse/Herabsetzung der Vorschüsse 25 133 ff.
- Verständlichkeit 25 90
- Verteilungsschlüssel 25 83 ff., 107 ff.
- Verwalterhaftung 11 272
- bei Verwalterwechsel 11 74 ff.
- Warmwasserversorgung 25 92, 94 ff.
- Zahlungen, die in ein anderes Wirtschaftsjahr gehören 25 93

**Kabelanschlusskosten-Entscheidung 24 15****Kabelnutzungsgebühren**

- Kostenverteilungsschlüssel 24 64
- Lasten- und Kostentragung 24 9

**Kaltwasser-Entscheidung 24 14****Kameraüberwachung**

- Grenzen des Gebrauchs 21 7

**Kamin**

- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Grenzen des Gebrauchs 21 7
- offener - 3 59

**Sondereigentum 3 59****Kaminkehrergebühren**

- Lasten- und Kostentragung 24 9

**Kaminofen**

- Anschluss an gemeinschaftlichen Kaminzug 27 20
- bauliche Veränderung 27 20

**Kampfsportschule**

- Zweckbestimmung 2 99

**Kanalisation**

- Gemeinschaftseigentum 3 59

**Katzen, Herumlaufenlassen**

- Hausordnung 21 34

**Kegelbahn**

- Zweckbestimmung 2 97

**Keller**

- Sondereigentum 2 1
- Zweckbestimmung 2 100 f.

**Kellerausgang, gemeinschaftlicher**

- Gemeinschaftseigentum 3 29

**Kellerdecke**

- Gemeinschaftseigentum 3 59

**Kellergarage**

- Zweckbestimmung 2 104

**Kellerraum**

- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Sondereigentum 3 59
- Sondernutzungsrecht 3 71

**Kellervorbau**

- bauliche Veränderung 27 20
- bauliche Veränderung, Nachteil 28 4

**Kernbereich des Wohnungseigentums**

- Beschlüsse der Wohnungseigentümer 17 122
- Öffnungsklausel 17 39
- Vereinbarungen der Wohnungseigentümer 17 16

**Kettenbestellung**

- Verwalter 11 16; 17 122

**Kfz-Abstellplatz/-Stellplatz**

- Abgrenzung zulässiger/unzulässiger Gebrauch bzw. zulässige/unzulässige bauliche Maßnahmen 3 110
- Absicherung durch Absperrpfähle 27 28
- bauliche Veränderungen 27 28
- Freihalten für Müllentleerung/Aufstellung von Müllcontainern 21 16a
- Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Hausordnung 21 34
- Sondernutzungsrecht 3 71
- Verbot von Reinigungs-, Wartungs- oder Reparaturarbeiten 21 34
- Vergabe durch Losentscheid oder Punktesystem 21 16a
- *siehe auch Stellplätze*

**KG**

- Verwalter 11 11

**Kinderspielplatz**

- Anlegung 28 4
- bauliche Veränderung 27 28
- bauliche Veränderung, Nachteil 28 4
- Benutzungsregelung 21 16a
- Freigabe der Rasen- und Hoffläche 27 28
- Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Verlegung 27 28

**Kinderspielplatzordnung 21 34****Kinderspielzeiten**

- Hausordnung 21 34

**Kindertagesstätte**

- Zweckbestimmung 2 86

**Kinderwagen, Abstellen**

- Hausordnung 21 16a

**Klage auf Berichtigung der Versammlungsniederschrift 34 17 ff.**

- Begründetheit 34 23
- Frist 34 19 ff.
- Rechtsschutzinteresse 34 18

**Klage auf eine Vereinbarung 34 14 ff.****Klage auf Feststellung und Verkündung eines Beschlusses *siehe Beschlussfeststellungsklage*****Klavierspielzeit**

- Beschränkung der Spieldauer 21 16a

**Klimageräte**

- Betriebsverbot ruhestörender – 21 16a

**Kommunmauer**

- Gemeinschaftseigentum 3 59

**Konkurrenzschutzklausel 21 16b****Konkurrenzverbot 21 16b, 18****Konstruktive Teile 3 7 ff., 28**

- Doppelstockgaragen 3 50 ff.

- Einfamilienhaus 3 8

- Reihenhaushaus 3 9

**Kontoführungsgebühren, gemeinschaftliche Konten**

- Lasten- und Kostentragung 24 9

**Kopfprinzip 10 293 f.**

- Abstimmung im Verwaltungsbeirat 12 56
- Minderheitsquorum, Einberufungsverlangen 10 44
- Unbilligkeit 10 294
- unterschiedliche Eigentumsverhältnisse 10 297 f.
- Unterteilung von Miteigentumsanteilen 10 304
- Veräußerung 10 301
- Vereinigung von Miteigentumsanteilen 10 303

**Korridor**

- Gemeinschaftseigentum 3 59

**Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 24 4 ff.**

- Beispiele 24 9
- Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums 24 4
- Erhaltungskosten bzgl. des gemeinschaftlichen Eigentums 24 4
- Gebrauchskosten 24 4
- Kosten baulicher Veränderungen 24 8
- Kosten des Sondereigentums, die bei der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer angefallen sind, Verteilungsschlüssel 24 13 ff.
- Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums 24 5
- Sondereigentum 24 12
- Verwaltungskosten 24 4

**Kostentragungspflicht des Wohnungseigentümers 24 1 ff.**

- Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums 24 4
- Erhaltungskosten bzgl. des gemeinschaftlichen Eigentums 24 4
- Gebrauchskosten 24 4
- Kosten baulicher Veränderungen 24 8
- Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 24 4 ff.
- Kosten des Sondereigentums, die bei der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer angefallen sind, Verteilungsschlüssel 24 13 ff.
- Kostenarten 24 4 ff.
- Kostenverteilungsschlüssel 24 19 ff.
- Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums 24 5
- Nachschüsse, Beschlüsse über die sich aus der Jahresabrechnung ergebenden 24 2
- Rechtsgrundlage 24 2 f.
- Sondereigentum 24 12
- Verhältnis der Miteigentumsanteile 24 1
- Verwaltungskosten 24 4
- Vorschüsse, Beschlüsse über die gemäß Wirtschaftsplan zu leistenden 24 2

**Kostenverteilung**

- Verlangen nach Veränderung 17 55

**Kostenverteilungsschlüssel 24 19 ff.**

- Abänderung 3 14
- Abweichungen durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer 24 29 ff.
- Abweichungen durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer 24 23 ff.
- Änderung 5 52 ff.
- Anzahl der Einheiten 24 64
- bauliche Veränderungen 24 21
- Beschluss über Änderung 5 56
- Erhaltungsmaßnahmen bestimmter Teile des gemeinschaftlichen Eigentums 24 45 f.
- falscher – als Grundlage von Wirtschaftsplänen/Jahresabrechnungen 24 25
- Gebrauch/Gebrauchsmöglichkeit 24 61, 64
- gesetzlicher – 24 19 ff.
- Heizkosten 24 77 ff.
- Heizkostenverordnung 24 77 ff.
- Kostenarten 24 43 ff.
- Mehrhausanlagen 24 64
- Messgeräte 24 64
- mögliche abweichende Kostenverteilungsschlüssel 24 59 ff.
- Personenschlüssel 24 64
- rückwirkende Änderungen, abgeschlossene Zeiträume 24 54 ff.
- rückwirkende Änderungen, laufende Zeiträume 24 57
- nicht sondereigentumsfähige bauliche Bestandteile 24 26
- ungerechtfertigte Benachteiligung Einzelner 24 62
- Untergemeinschaften 24 64
- unterschiedlich für verschiedene Kosten 24 63
- Verbrauch 24 64
- vereinbarter – 5 54
- Verhältnis der Miteigentumsanteile 24 19 ff.
- Verursachung 24 64
- Vorverteilung auf Untergemeinschaften in Mehrhausanlage 24 64
- Warmwasserkosten 24 77 ff.
- Wohn- und Nutzfläche 24 64
- Zähler 24 64

**Kostenverteilungsschlüssel, Abweichungen durch Mehrheitsbeschluss 24 29 ff.**

- Ankündigung in Ladung 24 65
- Anzahl der Einheiten 24 64
- Ausschluss/Modifikation durch Vereinbarung 24 30
- Beschlussfassung, ordnungsgemäße 24 65 ff.
- Beschlusskompetenz 24 29 ff.
- Beschlusskompetenz, Inhalt 24 31 ff.
- besondere Nutzung/besonderer Verwaltungsaufwand 24 35
- Bestimmtheit 24 68
- dauerhafte Änderung 24 33
- Einzelkosten, Änderung der Verteilung 24 40 ff.

- Erhaltungsmaßnahmen bestimmter Teile des gemeinschaftlichen Eigentums 24 45 f.
- erstmalige Befreiung von Kosten 24 47 ff.
- erstmalige Einbeziehung bislang freigestellter Wohnungseigentümer 24 47 ff.
- Folgebeschlüsse 24 41 f.
- Gebot der Maßstabskontinuität 24 41 f.
- Gebrauch/Gebrauchsmöglichkeit 24 61, 64
- keine generelle Änderung des allgemeinen Kostenverteilungsschlüssels 24 37 ff.
- Kostenarten, Änderung der Verteilung von bestimmten 24 43 ff.
- Kreis der Kostenschuldner, Veränderung 24 47 ff.
- Mehrhausanlagen 24 64
- Mehrheitserfordernisse 24 66
- Messgeräte 24 64
- mögliche abweichende Kostenverteilungsschlüssel 24 59 ff.
- Personenschlüssel 24 64
- punktuelle Änderung konkret zu bestimmen der Kosten oder Kostenarten 24 31 f.
- rückwirkende Änderungen 24 54 ff.
- Sonderabgaben 24 36
- Stimmrecht 24 67
- ungerechtfertigte Benachteiligung Einzelner 24 62
- Untergemeinschaften 24 64
- unterschiedlich für verschiedene Kosten 24 63
- Verbrauch 24 64
- Verursachung 24 64
- Vorverteilung auf Untergemeinschaften in Mehrhausanlage 24 64
- Willkürverbot 24 70 ff.
- Wohn- und Nutzfläche 24 64
- Zähler 24 64
- Zahlungspflichten einzelner Wohnungseigentümer, Begründung 24 34
- Zweitbeschlüsse 24 75 f.

**Kostenverteilungsschlüssel, Abweichungen durch Vereinbarung 24 23 ff.**

- Erhaltungslast 24 27
  - falscher – als Grundlage von Wirtschaftsplänen/Jahresabrechnungen 24 25
  - klare und eindeutige Vereinbarung 24 28
  - Regelungen, erforderliche 24 24
  - nicht sondereigentumsfähige bauliche Bestandteile 24 26
  - Umdeutung einer Vereinbarung 24 26
- Kreditaufnahme durch Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 10 389; 18 169 ff.**
- Beschlussfassung 18 175 ff.
  - Beschlusskompetenz 18 170
  - Deckung eines kurzfristigen Finanzbedarfs in überschaubarer Höhe 18 171
  - Haftungsrisiken 18 173, 179
  - Kriterien für Ermessensprüfung 18 177
  - Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung 18 172

- Nachschusspflicht bei Zahlungsausfällen 18 173 ff., 179
- Überziehungskredit 18 171
- Küchengeräte**
- Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Kündigung des Verwaltervertrags** *siehe Verwaltervertrag, Kündigung*
- Kunststofffenster**
- bauliche Veränderung 27 20, 22
- Kur-Café**
- Zweckbestimmung 2 91
  
- Laden**
- Grenzen des Gebrauchs 21 7
- vereinbarte Zweckbestimmung 2 77, 79 ff.
- Zweckbestimmung 2 84 ff.
- Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge** 27 58 ff.
- Abstellrecht/Alleingebrauchsrecht 27 64
- erfasste Maßnahmen 27 59
- Erweiterung des Hausanschlusses 27 66
- Fahrzeuge 27 60
- Gestattungsvertrag mit Stromversorger 27 63
- Kapazitätsprobleme 27 65 ff.
- Ladeinfrastruktur einschließlich Leitungsinfrastruktur 27 61 f.
- Lastmanagementsystem 27 66
- privilegierte bauliche Veränderungen 27 58 ff.
- Rotationsprinzip 27 66
- Ladungsadressat** 10 108 ff.
- Betreuung 10 117
- Eigentümerwechsel 10 109, 115; 17 143
- Erbe 10 113
- Ersteigerer 10 112
- Geschäftsunfähigkeit 10 117
- Grundpfandrechtsgläubiger 10 121
- Insolvenzverwaltung 10 118
- juristische Person 10 111
- mehrere Eigentümer eines Wohnungseigentums 10 110
- Nachlassverwalter 10 113
- Nießbrauchsberechtigte 10 121
- Stimmrecht, Ausschluss oder Ruhen 10 122
- Testamentsvollstrecker 10 113
- Veräußerung 10 115
- Vertretung 10 116 f.
- Verwaltungsbeiratsmitglied, das nicht Wohnungseigentümer ist 10 120
- werdender Wohnungseigentümer 10 114
- Zwangsverwaltung 10 119
- Ladungsfrist** 10 88 ff.
- abweichende Vereinbarung 10 89 f.
- Beginn mit Absendung 10 95
- Beginn mit Zugang 10 94
- Berechnung 10 96 f.
- Dringlichkeit 10 98 ff.
- Ferienzeit 10 178
- gesetzliche – 10 88
- größerer Vorlauf 10 106
- Nachschieben von Tagesordnungspunkten 10 93
- Nichteinhaltung 10 102 ff.; 17 137, 144
- Verlängerung/Verkürzung durch Beschluss 10 91
- Verlängerung/Verkürzung durch Vereinbarung 10 89 f.
- Vorbereitung auf Tagesordnungspunkte 10 92
- Zeitpuffer 10 94
- Ladungsinhalt** 10 130 ff.
- alle notwendigen Informationen 10 139 f.
- außenstehende Fachleute 10 137 f.
- Gegenstand 10 131 ff.
- Gegenstand, Beispielfälle 10 138
- Gegenstand, genaue Bezeichnung 10 136
- Hausordnung, Änderung 10 138
- Hinweis auf Vertretungsmöglichkeit oder Stimmrechtsausschluss 10 147
- Sonderumlage 10 138
- Sonstiges 10 138
- Tagesordnung 10 131 ff.
- Themen rund um den Verwalter 10 138
- Versammlungsort 10 130
- Verschiedenes 10 138
- Zeitpunkt 10 130
- Ladungszugang** 10 123 ff.
- Absendung an zuletzt benannte Anschrift 10 124, 128
- Beweislast 10 125 f.
- Einwurfeinschreiben 10 129
- Fiktion in Gemeinschaftsordnung 10 124
- Übergabeeinschreiben 10 123
- Übermittlung mittels üblicher Kommunikationsmittel 10 127
- Zugangsnachweis 10 123 ff.; 17 144
- Zustellung durch Boten 10 129
- Lageplan** 5 7
- Sondernutzungsrecht 3 82
- Lagerhalle**
- Sondereigentum 2 1
- Lagerplatz**
- Benutzung 21 22
- Lagerraum**
- Zweckbestimmung 2 99
- Lärmschutz**
- Abgrenzung Gebrauch/Verwaltung 3 111a
- Lärmstörungen**
- Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums** 24 5 ff.
- Laufende Verwaltung** 11 92 ff.
- Beispiele 11 100
- Einschränkung durch Beschluss 11 119
- Entscheidungszuständigkeit des Verwalters 11 92 ff.
- nicht erhebliche Verpflichtung 11 92 ff., 96 ff.
- untergeordnete Bedeutung 11 92 ff., 99
- Lebensmittelmarkt**
- Grenzen des Gebrauchs 21 7

**Legalitätssicherungspflicht** 22 35 ff.

**Leistungsklage**

- Abgabe der Zustimmungserklärung 8 43
- Aufstellung der Jahresabrechnung 25 70
- Berichtigung der Versammlungsniederschrift 34 17 ff.
- Durchsetzung von Beitragsansprüchen 25 153 ff.
- einfaches Verwaltungshandeln 33 61
- ordnungsmäßige Verwaltung 18 5, 39
- Vereinbarung der Wohnungseigentümer 34 14 ff.
- Vollziehung von Beschlüssen 33 61

**Leuchtreklame**

- bauliche Veränderung 27 20

**Leuchtschriften**

- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Gestattung 21 16a

**Licht, Entzug**

- unbillige Benachteiligung 27 88

**Lichtschacht** 3 111a

**Lichtschacht mit Gitterrost**

- Grenzen des Gebrauchs 21 7

**Lift** *siehe Aufzüge*

**Liftbenutzungsordnung** 21 34

**Liquiditätssonderumlage** 25 53, 59

**Loggia**

- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Sondereigentum 2 23; 3 59
- Sondernutzungsrecht 3 71
- Vollverglasung 27 20

**Mahnverfahren**

- örtliche Zuständigkeit 31 6

**Majorität**

- Bauträger 5 50
- Missbrauch 11 33
- Stimmrechtsausübung, missbräuchliche 10 331 ff.
- Verwalterbestellung, missbräuchliche 11 33

**Maklertätigkeit des Verwalters** 11 237 ff.

- Verkauf 11 239 f.
- Vermietung 11 237 f.

**Markieren von Stellplätzen**

- ordnungsmäßige Verwaltung 27 28

**Markisen**

- Anbringung, bauliche Veränderung 27 20
- Gemeinschaftseigentum 2 23; 3 59

**Maschendrahtzaun, Errichtung**

- bauliche Veränderung 27 20, 28

**Maschinenbau**

- Grenzen des Gebrauchs 21 7

**Massageinstitut**

- Zweckbestimmung 2 99

**Massageraum**

- Zweckbestimmung 2 94

**Mauerdurchbrüche**

- Vereinbarungen 21 16b

**Mauerwerk**

- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Sondereigentum 3 59

**Medizintouristen** 2 47

**Mehrere Grundstücke**

- einheitliche Eigentumslage 1 4
- Wohnungseigentum 1 4

**Mehrfachglasscheiben**

- Gemeinschaftseigentum 3 31

**Mehrfachparkanlage**

- Abgrenzung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum 3 50 ff.
- Bezeichnung der Stellplätze 2 6
- konstruktive Teile 3 50 ff.
- Miteigentümergeinschaft 3 48
- Sondereigentum 5 8
- Sondereigentumsfähigkeit 3 45 ff.
- Zuweisung mittels Gebrauchsregelung 3 49

**Mehrglasscheiben**

- Gemeinschaftseigentum 3 30

**Mehrhausanlage**

- abweichende Stimmrechtsregelung durch objektbezogene Stimmrechtsausschlüsse 16 31 f.
- Auslegung der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung 16 9
- ausscheidbare Kosten 16 25 f.
- baukörperbezogene Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen 16 42
- bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums 27 98
- Begriff 16 1
- eigene Beschlusskompetenz/Verwaltungszuständigkeit 16 33 ff.
- einheitliche Versammlung 16 32
- Fallgruppen von Vereinbarungen 16 22 ff.
- Gebrauchsregelungen 21 21
- gemeinschaftliches Eigentum 16 12
- gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht zugunsten aller Mitglieder einer Untergemeinschaft 16 13
- geregelte – 16 11
- getrennte Abrechnungsgruppen innerhalb der Gemeinschaft 16 23 ff.
- getrennte Erhaltungsrücklagen 16 29 f.
- getrennte Teilversammlungen 16 33 ff.
- Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Klagebefugnis 32 10
- Kostenaufteilung durch Beschluss 16 28
- Kostenverteilungsschlüssel 24 64
- Rechtsfähigkeit der Untergemeinschaft 16 16 ff.
- Rechtsschutzbedürfnis bei Beschlussklagen 32 33
- Regelungen durch Vereinbarungen der Wohnungseigentümer in Gemeinschaftsordnung 16 5 ff.
- Streitgegenstand bei Beschlussklagen 32 49 ff.
- Tiefgarage als Fundament des Wohngebäudes 16 6, 44

- unregelte – 16 14 f.
- Untergemeinschaften 16 1 ff.
- unwirksame Vereinbarungen 16 10
- Vorverteilung der Kosten 24 64
- Menschen mit Behinderungen 27 56 f.**
- Betroffenheit 27 57
- privilegierte bauliche Veränderungen 27 56 f.
- Messgeräte**
- Installationskosten, Lasten- und Kostentragung 24 9
- Sondereigentum 2 23
- Methadon-Abgabestelle 2 99**
- Mieter**
- Stimmrecht 10 290
- Teilnahmerecht 10 250
- Mieter, Duldungspflichten**
- Ankündigung 26 11 ff., 15 ff.
- Ausschluss bei Härtefall 26 22 f.
- bauliche Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum 26 4 ff.
- Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum 26 4 ff.
- Erhaltungsmaßnahmen an Mietsache 26 1 ff.
- erstmalige ordnungsgemäße Herstellung 26 13
- gesetzliche Duldungspflicht von Mietern und anderen Fremdnutzern gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 26 4 ff.
- Informationspflicht der vermietenden Wohnungseigentümer 26 21
- Inhalt gesetzlicher Duldungspflichten 26 4 ff.
- mietvertragliche Duldungspflicht gegenüber dem Vermieter 26 1 ff.
- Modernisierungsmaßnahmen an Mietsache 26 1 ff.
- Schaffung von Baufreiheit 26 9
- unerhebliche Maßnahmen 26 20
- Voraussetzungen 26 11 ff.
- Widerspruchsrecht 26 18
- wohnungseigentumsrechtliche Maßstäbe 26 13 f.
- Minderheitsquorum, Einberufungsverlangen 10 37 ff.**
- Abberufung des Verwalters 10 41
- Abdingbarkeit 10 45
- dringliche Angelegenheiten 10 39 f.
- Ergänzung der Tagesordnung 10 47
- Erweiterung/Einschränkung 10 45 f.
- Kopfprinzip 10 44
- Missbrauch 10 43
- Prüfung, formelle 10 38
- Prüfung, materielle 10 43
- Voraussetzungen 10 37
- Miteigentümer von Wohnungseigentum 10 24 ff.**
- Miteigentümergeeinbarungen 17 5**
- Miteigentumsanteil 1 3**
- Änderung 5 52 f.
- Änderung bei Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum und umgekehrt 6 32
- Anspruch auf Anpassung 5 52
- Auflassung 5 39
- Dispositionsfreiheit 5 51
- Größe 5 32 ff., 48 ff.
- isolierter – 2 4; 3 26
- nachträgliche Änderung 5 35 f.
- Revision 5 34
- Vergrößerung 5 36
- Wertverhältnis zwischen Miteigentum und Sondereigentum 5 33, 49
- Miterbenanteil, Übertragung**
- Veräußerungsbeschränkung 8 18
- Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums 3 14; 21 1 ff.**
- Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme 21 6
- Gebrauchsregelungen mit Vereinbarungsscharakter 21 3 f.
- Gemeinschaftsvermögen 14 14
- Grenzen 21 7
- Grundzüge 21 1 ff.
- Hausordnung 21 3
- Schallschutz, Anforderungen 21 7
- Sondernutzungsrecht, Ausdehnung 21 7
- Stabilität und Erhaltung der Harmonie des Gebäudes 21 7
- Mitsondereigentum 2 28 f.**
- Abwasserleitungen 2 28
- gemeinschaftliche Hauptleitung, Zuleitung zur 2 28
- Nachbareigentum 2 28
- nichttragende Trennwände 2 28 f.
- Sondereigentumsfähigkeit 2 29
- zwingendes Gemeinschaftseigentum 2 29
- Monatsfrist zur Erhebung der Anfechtungsklage 33 3 ff.**
- Anwendungsbereich 33 11
- Beschluss außerhalb einer Versammlung 33 5 f.
- Fristbeginn 33 4 ff.
- Fristwahrung 33 12 ff.
- gewöhnliche Umstände für Kenntnisnahme der Beschlussfeststellung 33 5 f.
- materiell-rechtliche Ausschlussfrist 33 8
- Tag der Beschlussfassung 33 4 ff.
- unabhängig von tatsächlicher Kenntnisnahme bei Beschluss in Versammlung 33 4
- Verkündungszeitpunkt bei Beschluss außerhalb einer Versammlung 33 5 f.
- Versammlungstag 33 4
- Müllabwurfanlagen**
- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Müllbox**
- bauliche Veränderung 27 20
- Müllcontainerplatz**
- bauliche Veränderung 27 28

- bauliche Veränderung, Nachteil 28 4
- Schaffung auf Parkplatz 28 4
- Standortverlegung 27 28
- Umwandlung in Parkplatz 27 28
- Müllentsorgungsgebühren**
- Kostenverteilungsschlüssel 24 64
- Lasten- und Kostentragung 24 5
- Müllschlucker**
- Stilllegung 21 16b
- Mülltonnenanlage**
- Verlegung 21 16a
- Musikschule**
- Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Musizieren**
- Beschränkung der Spieldauer 21 16a, 34
- Hausordnung 21 34
- Verbot 21 16, 16a, 16b, 22, 34
  
- Nachbareigentum 2 28**
- siehe *Mitsondereigentum*
- Nachbarrechtliche Vorschriften über Grenzabstände 3 110**
- Nachhaftung eines ausgeschiedenen Eigentümers 15 6**
- Nachlassverwalter**
- Adressat der Ladung zur Eigentümerversammlung 10 113
- Stimmrecht 10 292
- Nachschüsse 25 67 ff.**
- Abrechnungsspitze 25 115 ff.
- Anfechtungsklage 25 134 ff.
- Beschluss 25 115 ff.
- Beschlussgegenstand 25 115 ff., 133 ff.
- Beschlussinhalt 25 139 ff.
- Bestimmbarkeit der angepassten Vorschusshöhe 25 139 ff.
- Eigentümerwechsel 25 149 ff.
- Jahresabrechnung 25 67 ff.
- zur Kostentragung 25 3, 67 ff.
- zur Kostentragung, Beschluss 25 115 ff.
- Nachschussverpflichtung 25 121 ff.
- zu Rücklagen 25 4, 67 ff.
- zu Rücklagen, Beschluss 25 115 ff.
- Unterdeckung 25 118 ff.
- Verhältnis des Beschlusses zur Jahresabrechnung 25 133 ff.
- Nachtabsenkung der Heizungstemperatur**
- Gebrauchsregelung 21 16a
- Nachteilsbegriff**
- bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums 27 73 ff.
- bauliche Veränderungen des Sondereigentums 28 4
- Nachtlokal**
- Zweckbestimmung 2 98
- Nachtportier**
- Gebrauchsregelung 21 16a
- Nachträgliche Schaffung von Wohnraum 5 50**
  
- Nachweis der Verwalterbestellung 11 44 ff.**
- bei Bestellung außerhalb der Versammlung 11 56
- bei Bestellung durch Beschluss in der Versammlung 11 44 ff.
- bei Bestellung in der Gemeinschaftsordnung 11 54
- fehlender Beirat 11 51
- Funktion des Unterzeichnenden 11 48 ff.
- bei gerichtlicher Bestellung 11 55
- Grundbuchamt 8 56; 10 400; 11 44 ff.
- mehrere gleichlautende Niederschriften 11 47
- Prüfung der Ordnungsmäßigkeit des Bestel-lungsbeschlusses 11 52
- Namensschilder**
- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Hausordnung 21 16a
- Nebengebäude**
- Sondereigentum 2 1
- Nebenräume**
- Sondereigentum 2 1
- Negativbeschluss 10 371 ff.**
- Neubelastungsverbot 27 117 f., 119 ff.**
- Nicht erhebliche Verpflichtung**
- Maßnahmen der laufenden Verwaltung 11 92 ff.
- Nichtigkeitsklage 33 52 ff.**
- Absehen von Rechtsmitteln 32 107
- aktive Parteiprozesshandlungen der Gemein-schaft 32 108 ff.
- Anerkenntnis durch Gemeinschaft 32 109 ff.
- ausschließliche örtliche Zuständigkeit 31 29 ff.
- Begründetheit 33 55
- Beklagte 32 22 f.
- Berufung 33 104 ff.
- besondere Verfahrensvorschriften 32 1 ff.
- besonderes Feststellungsinteresse 33 53
- fehlende Rechtskrafterstreckung auf Verwalter 32 93 ff.
- Feststellungsklage 33 52
- Frist 33 54
- Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Be-klagte 32 22 f.
- Gesamtvertretung durch alle Wohnungseigen-tümer, kufierte 32 27 ff.
- gewillkürte Prozessstandschaft 32 18
- Information der Wohnungseigentümer über Klageerhebung durch Verwalter 32 57 ff.
- klageabweisendes Urteil 32 90 ff.
- Klagebefugnis 32 2 ff.
- Klägervorbringen, zugeständenes 32 106
- klagestattgebendes Urteil 32 89
- Kosten, Verteilung unter den Wohnungseigen-tümern 32 119 ff.
- Nebenintervention eines Wohnungseigentü-mers 32 118, 123 ff.
- Parteien 32 2 ff.
- Passivlegitimation 32 22 ff.

- Prozesshandlungen der Gemeinschaft 32 104 ff.
- Prozessverbindung 32 65 ff.
- Prozessvergleich 32 112 ff.
- Rechtskrafterstreckung auf die Wohnungseigentümer 32 73 ff.
- Rechtsmittel 33 104 ff.
- Rechtsschutzbedürfnis 32 30 ff.
- Revision 33 134 f.
- Streitgegenstand 32 38 ff.; 33 56 f.
- Streitgenossenschaft 32 13
- Streitverkündung durch Gemeinschaft an Verwalter 32 97 ff.
- Streitwertermittlung 33 96 ff.
- Untätigbleiben der Gemeinschaft 32 105 ff.
- Urteil, klageabweisendes 32 90 ff.
- Urteil, klagestattgebendes 32 89
- Versäumnisurteil 32 105
- Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch Verwalter 32 24 ff.
- Verwalter, Klagebefugnis 32 19 ff.
- Widerspruch eines als Nebenintervenient beigetretenen Wohnungseigentümers zu Anerkennung oder Vergleich 32 118
- Wirkungen des Urteils 32 73 ff.
- Wohnungseigentümer, Klagebefugnis 32 2 ff.
- Nichtöffentlichkeit der Wohnungseigentümersammlung** 10 228 ff.
- Anwesenheitsrecht Dritter 10 228 ff.
- dogmatische Herleitung 10 233 ff.
- gemeinsame Versammlung mehrerer Gemeinschaften 10 243
- Individualrecht 10 237
- ordnungsmäßige Verwaltung 10 236
- Rechtsfolgen eines Verstoßes 10 251 ff.
- Teilnahme von Begleitern/Gästen 10 250
- Teilnahme von Beratern 10 244 ff.
- Teilnahmerecht Dritter 10 228 ff.
- Versammlungsort und -stätte 10 156
- Verstoß 17 144
- Wahrung bei Online-Teilnahme 10 267 ff.
- Zulassung Dritter im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung durch Geschäftsordnungsbeschluss 10 238 ff.
- Nichttragende Zwischenwände**
- Sondereigentum 2 23
- Niederschrift über Wohnungseigentümersammlung** 10 374 ff.
- Ablaufprotokoll 10 385 ff.
- Anfechtungsfrist 10 406, 408
- Aufbewahrung 10 409
- Auslegung des Beschlussinhalts 10 416
- Bedeutung 10 414 ff.
- Berichtigungsanspruch 10 419 ff.
- Beschlussbuch 10 402
- Beweiskraft/-wert 10 369, 399, 404, 414 ff., 418
- Einsichtnahme 10 409 f.
- Ergebnisprotokoll 10 378
- Ersteller 10 375 ff.
- Form 10 390 ff.
- Inhalt 10 378 ff.
- Kaufinteressent 10 410
- Klage auf Berichtigung 34 17 ff.
- Kreditaufnahme 10 389
- Nachtragsvermerk 10 428
- Nachweis der Verwalterbestellung 10 417
- Nachweis der Verwaltereigenschaft 10 400
- persönliche Anwesenheit der Unterzeichnenden 10 393, 398
- Privaturkunde 10 414, 418
- qualifizierte Protokollierungsklausel 10 403 f.
- Richtigkeitsgewähr 10 394 ff.
- Schriftführer 10 376
- Sonderrechtsnachfolger 10 380
- Unterschriftenleistung 10 375, 391 ff.
- unverzügliche Erstellung 10 405 ff.
- vereinbarte besondere Formerfordernisse 10 401 ff.
- Verletzung des Persönlichkeitsrechts 10 427
- Versendung 10 411 ff.
- Zeitpunkt der Erstellung 10 405 ff.
- Zustimmung der Wohnungseigentümersammlung zur Veräußerung 10 417
- Nießbrauch**
- Adressat der Ladung zur Eigentümersammlung 10 121
- Duldungspflicht 26 4
- Klagebefugnis, keine 32 3
- Stimmrecht 10 290
- Notarielle Beurkundung**
- Teilungserklärung 5 44
- Teilungsvertrag 5 25 f.
- Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum und umgekehrt 6 27
- Vereinigung von Wohnungseigentumsrechten 6 6
- Notgeschäftsführung** 20 1 ff.
- Abwendung eines dem Gemeinschaftseigentum unmittelbar drohenden Schadens 20 2
- Aufwendungsersatz 20 5
- im eigenen Namen 20 4
- keine Vertretungsbefugnis 20 4
- Rechtsfolgen bei Überschreiten des Rechts 20 6 f.
- Voraussetzungen und Umfang 20 2 ff.
- Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums** siehe *Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums*
- Nutzung eigenen Sondereigentums unter Ausschluss von Einwirkungen Dritter** 21 1 ff.
- Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme 21 6
- Gebrauchsregelungen mit Vereinbarungsscharakter 21 3 f.
- Grenzen 21 7
- Grundzüge 21 1 ff.

- Hausordnung 21 3
- Schallschutz, Anforderungen 21 7
- Stabilität und Erhaltung der Harmonie des Gebäudes 21 7
- Nutzung gemeinschaftlicher Flächen (insbesondere durch Kinder)**
- Hausordnung 21 34
- Nutzungsbefugnis**
- Wohnungs- oder Teileigentum 2 42 ff.
- Nutzungsentgelt**
- Gebrauchsregelung 21 16a
  
- Obdachlose 2 45**
- Oberbelag**
- der Dachterrasse 3 59
- Objektprinzip 10 295**
- Unterteilung von Miteigentumsanteilen 10 306
- Veräußerung 10 302
- Vereinigung von Miteigentumsanteilen 10 303
- Öffentlich-rechtliche Lasten**
- Lasten- und Kostentragung 24 5
- Officeservice**
- Zweckbestimmung 2 85
- Öffnungsklausel 17 33 ff.**
- Altbeschlüsse 17 48 f.
- Anforderungen an Beschlüsse auf Grund – 17 37 ff.
- Antragsberechtigung der Gemeinschaft 17 45
- Beschlussersetzung durch gerichtliche Entscheidung 17 44
- Beschlusskompetenz auf Grund einer – 17 33 ff.
- für einzelne Angelegenheiten 17 34
- gegenständliche Reichweite 17 34
- Grundbucheintragung 17 42 ff.
- Kernbereich des Wohnungseigentums 17 39
- Mehrheiten, erforderliche 17 35 f.
- qualifizierte – 17 36
- Reproduktion des Altbeschlusses 17 49
- Übergangsfrist für Altbeschlüsse 17 48 f.
- unbegrenzte – 17 34
- Verdinglichung von Beschlüssen 17 42 ff.
- Vorlage der Niederschrift beim Grundbuchamt 17 42
- Zustimmung dinglich Berechtigter 17 47
- OHG**
- Verwalter 11 11
- Öl-Zentral-Heizung**
- Umstellung auf Fernwärme 27 22
- Online-Teilnahme an Wohnungseigentümersammlung 10 33, 256 ff.**
- Anspruch auf Gestattung 10 276 f.
- Art und Umfang der Gestattung 10 258 ff.
- Beschränkung des Zugangs 10 267
- echte Online-Versammlung 10 259 ff.
- freies Ermessen der Wohnungseigentümer 10 276 f.
- (heimliche) Aufzeichnung 10 266
- Hybridversammlung 10 259
- Kosten 10 265
- Rechte der Wohnungseigentümer 10 262 ff.
- Schaffung der notwendigen technischen Voraussetzungen 10 264
- Verbindungsstörungen oder sonstige Unterbrechungen der elektronischen Kommunikation 10 272 ff.
- Wahrung des Nichtöffentlichkeitsgrundsatzes 10 267 ff.
- Online-Versammlung**
- echte – 10 259 f.
- durch Gestattungsbeschluss 10 261
- durch Gestattungsbeschluss, Formulierungsbeispiel 10 278
- Hybridversammlung 10 259
- durch Vereinbarung 10 260
- Optischer Gesamteindruck, Veränderung**
- bauliche Veränderung, Nachteil 27 73
- Ordnungsbedürfnis**
- Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Ordnungsmäßige Verwaltung 11 152; 18 1 ff.**
- Absehen von Anspruchsverfolgung 18 16
- alte Rechtslage 18 59 ff.
- angemessene Versicherung des Gemeinschaftseigentums zum Neuwert 18 87
- Auswahlermessen 18 34 f.
- Beauftragung eines Rechtsanwalts 18 30
- Beschlussersetzungsklage 18 5, 39
- Beschlussfassung 18 33 ff.
- Einsichtsrecht in Verwaltungsunterlagen 18 74 ff.
- einzelne Maßnahmen 18 87 ff.
- Entschließungsermessen 18 34 ff.
- Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums 18 88 ff.
- Erhaltungsmaßnahme, verzögerte 18 47 ff.
- Erhaltungsrücklage, Ansammlung einer angemessenen 18 128 ff.
- Ermessensausübung, ordnungsmäßige 18 14 ff.
- Ermessensfehler 18 18 ff.
- Ermessens Fehlgebrauch 18 21
- Ermessensschränken 18 17
- Ermessensüberschreitung 18 19
- Ermessensunterschreitung 18 20
- Ersatzvornahme 18 72 f.
- gerichtliche Entscheidung 18 22 f.
- Grundsätze 18 8 ff.
- Handeln im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer 18 10
- Kosten-Nutzen-Analyse 18 13, 25 f.
- Kreditaufnahme 18 169 ff.
- Leistungsklage 18 5, 39
- Maximalkosten, Benennung 18 31
- Nichttreffen einer Regelung 18 45
- Notmaßnahmen 18 29
- Nützlichkeit 18 11
- Primäranspruch gegen Gemeinschaft 18 1 ff.

- Rechtmäßigkeitsmaßstab für jedes Verwalterhandeln **18 7 ff.**
- Regress- und sonstige Schadensersatzansprüche der Gemeinschaft gegen ihre Organe **18 53 ff.**
- Schadensersatzansprüche gegen Gemeinschaft **18 41 ff.**
- Sekundäransprüche gegen Gemeinschaft **18 41 ff.**
- Selbstorganisationsrecht **18 14, 34**
- Untätigkeit des Verwalters **18 44**
- unwesentliche Angelegenheiten **18 29**
- Verfolgung bzw. Erfüllung von Ansprüchen durch die Gemeinschaft **18 37 ff.**
- Vergleichsangebote **18 26 ff.**
- Verjährung des Anspruchs **18 6**
- Verwaltungsmaßnahme, verzögerte **18 47 ff.**
- Verwaltungsunterlagen, Einsichtsrecht **18 74 ff.**
- wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Wohnungseigentümer **18 13**
- Wirtschaftlichkeitsgebot **18 13, 24 ff.**
- Ordnungsmäßige Verwaltung, Regress- und sonstige Schadensersatzansprüche der Gemeinschaft gegen ihre Organe 18 53 ff.**
- alte Rechtslage **18 59 ff.**
- Beurteilungsspielraum des Verwalters **18 58**
- gegen einzelne Wohnungseigentümer **18 67 ff.**
- Gesamtschuldner **18 71**
- Sicherstellung der Ausstattung der Gemeinschaft mit den erforderlichen Geldmitteln **18 69**
- Verschulden des Wohnungseigentümers **18 70**
- gegen Verwalter **18 55 ff.**
- Ordnungsmäßige Verwaltung, Schadensersatzansprüche gegen Gemeinschaft 18 41 ff.**
- Erfüllungsgehilfe **18 49**
- Erhaltungsmaßnahme, verzögerte **18 47 ff.**
- Kausalität **18 46**
- Mahnung **18 50 f.**
- Mitverschulden **18 52**
- Nichttreffen einer Regelung **18 45**
- Regress- und sonstige Schadensersatzansprüche der Gemeinschaft gegen ihre Organe **18 53 ff.**
- Untätigkeit des Verwalters **18 44**
- Verschulden der Gemeinschaft **18 42**
- Verzug **18 50 f.**
- Organe der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**
- Gesamtheit der Wohnungseigentümer **9 33; 10 1 ff.**
- kollegiales Hilfsorgan **9 36; 12 1 ff.**
- Rechtsbeziehungen zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **9 31 ff.**
- Verwalter **9 35; 11 1 ff.**
- Verwaltungsbeirat **9 36; 12 1 ff.**
- Vollzugs- und Vertretungsorgan **9 35; 11 1 ff.**
- Willensbildungsorgan **9 33; 10 1 ff.**
- Örtliche Zuständigkeit siehe Zuständigkeiten nach § 43**
- Pächter**
- Stimmrecht **10 290**
- Parabolantennen**
- Regelungen zur Installierung von **21 33**
- Verbot **21 16b**
- Pärchentreff**
- Zweckbestimmung **2 99**
- Parfüm im Treppenhaus**
- Grenzen des Gebrauchs **21 7**
- Parkbügel, Anbringung**
- bauliche Veränderung **27 20**
- Parkett**
- Sondereigentum **3 59**
- Parkhebebühnen**
- Sondereigentumsfähigkeit **3 45 ff.**
- Parkordnung, Änderung 27 28**
- Partnerschaftsgesellschaft**
- Verwalter **11 11**
- Partyservice**
- Zweckbestimmung **2 85**
- Peep-Shows**
- Zweckbestimmung **2 85**
- Pergola**
- Anbringung **27 20**
- bauliche Veränderung **27 20**
- auf Dachterrasse, Errichtung **27 20**
- nachträgliche Überdachung **27 20**
- Pflanzen einer Hecke**
- Gebrauchsregelung **21 16a**
- Pflanzkübel, Aufstellen**
- Gebrauch **27 23**
- Grenzen des Gebrauchs **21 7**
- Pflasterung eines Hofes**
- Abgrenzung Gebrauch – bauliche Veränderung **27 28**
- Pflichten des Wohnungseigentümers 22 1 ff.**
- gegenüber anderen Wohnungseigentümern **22 3, 25 ff.**
- gegenüber Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **22 3 f., 6 ff.**
- Rechtslage, alte **22 2**
- Rechtslage, neue **22 3 ff.**
- Pflichten des Wohnungseigentümers ggü. der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 22 3 f., 6 ff.**
- Abwehranspruch der Gemeinschaft **22 14**
- Aktivlegitimation **22 15 ff.**
- Ansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer **22 25 ff.**
- Ansprüche der Gemeinschaft **22 14**
- bauliche Veränderungen ohne Gestattungsbeschluss **22 10**
- Beachtung und Einhaltung von gesetzlichen Regelungen **22 9 ff.**

- Beachtung und Einhaltung von Vereinbarungen und Beschlüssen 22 8
- Beitragspflicht, konkrete 25 1 ff.
- Dauerverstöße 22 47
- Duldungspflichten 23 1 ff.
- Duldungspflichten, Inhalt 23 14 ff.
- Durchsetzung der Verpflichtung 22 15 ff.
- Einhaltung des Binnenrechts 22 6 ff.
- Erfüllungsgehilfe 22 40
- Geldausgleich bei Duldung von Einwirkungen, die über das zumutbare Maß hinausgehen 23 18 ff.
- Gleichbehandlungsgrundsatz 22 54 ff.
- Handlungsstörer 22 28 ff.
- kommunale Zweckentfremdungsverbote 22 13
- Kostentragungspflicht 24 1 ff.
- Legalitätssicherungspflicht 22 35
- Mieter eines Wohnungseigentümers 22 42 ff.
- nachbarrechtliche Vorschriften 22 12
- öffentlich-rechtliche Nachbarschutzansprüche 22 11
- Parallelansprüche aus BGB 22 18 ff.
- Passivlegitimation 22 28 ff.
- Sonderrechtsnachfolger, Handlungsstörer 22 31
- Sonderrechtsnachfolger, Zustandsstörer 22 32 ff.
- sonstige nicht nachteilige Maßnahmen 23 9 ff.
- Störung im Bereich des Sondereigentums eines anderen Wohnungseigentümers 22 25 ff.
- Unterlassungsanspruch der Gemeinschaft 22 14
- unzulässige bauliche Veränderungen 22 48
- unzulässiger Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums oder Sondereigentums 22 7
- Verjährung 22 46 ff.
- vermietender Wohnungseigentümer 22 35 ff.
- Verwirkung 22 49 ff.
- Vollzug von Vereinbarungen und Beschlüssen 23 4 ff.
- wiederholte unzulässige Nutzung 22 47
- Zustandsstörer 22 32 ff.
- Pilsbar**
- Zweckbestimmung 2 96
- Pilsstube**
- Zweckbestimmung 2 85, 94, 99
- Pizzeria**
- Zweckbestimmung 2 85
- Plakat, Anbringung**
- Gestattung 21 16a
- Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Plattenbelag**
- Abgrenzung Gebrauch/Verwaltung 3 111a
- bauliche Veränderung 27 28
- Privatrechtliche Lasten**
- Lasten- und Kostentragung 24 5
- Probeabstimmungen 10 355**
- Prostitution, gewerbliche**
- unzulässige/zweckwidrige Nutzung einer Wohnung 2 52
- Protokoll über Wohnungseigentümersammlung siehe Niederschrift über Wohnungseigentümersammlung**
- Prozessverbindung 32 65 ff.**
- altes Recht 32 65
- von Amts wegen 32 67
- Streitgenossenschaft 32 67 ff.
- Zweck 32 66
- Prozessvergleich 32 112 ff.**
- materiell-rechtliches Rechtsgeschäft 32 114 ff.
- Prozesshandlung 32 113
- Widerspruch eines als Nebenintervenient beigetretenen Wohnungseigentümers 32 118
- Pultdach, Anbringung**
- bauliche Veränderung 27 22
- Rasen- und Randbepflanzung**
- Abgrenzung Gebrauch/Verwaltung 3 111a
- Rasenfläche, Umgestaltung**
- Abgrenzung Gebrauch – bauliche Veränderung 27 28
- Ratten, Haltung**
- Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Rauchverbot 21 16b**
- Rauchwarnmelder 3 58 f.**
- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Pflicht zur Ausstattung von Wohnungen und Wartung 13 42
- Zubehör 3 59
- Raufasertapete, Ersetzung**
- bauliche Veränderung 27 22
- Raubbegriff 2 1 ff.**
- Fiktion bei Stellplätzen 2 5
- Räume eines Gebäudes**
- rechtsgeschäftlich begründetes Sondereigentum 2 1 ff.
- Raumeigentum 2 36 ff.**
- Räumspflicht**
- Hausordnung 21 34
- Raumtausch 2 32 ff.**
- Realobligationen 17 25**
- Realteilung**
- öffentlich-rechtliche Gründe gegen 5 22
- Rechtsanwaltskosten**
- Lasten- und Kostentragung 24 9
- Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 9 1 ff.; 13 1 ff.**
- BGH-Beschluss vom 2.6.2005 9 6 ff.
- eigene Rechte, Beispiele 13 5 ff.
- eigene Rechte, Erwerb 13 1 ff.
- eigene Rechte, Übertragung 13 11
- eigene Verbindlichkeiten, Beispiele 13 8 ff.
- eigene Verbindlichkeiten, Eingehung 13 1 ff.
- eigene Verbindlichkeiten, Übernahme 13 11
- Entwicklung 9 2 ff.

- Gesetz zur Änderung des WEG und anderer Gesetze vom 26.3.2007 **9** 10 ff.
- Grundbuchfähigkeit **13** 2
- Parteifähigkeit und Prozessführungsbefugnis **13** 3
- Teilrechtsfähigkeit **9** 6 ff., 10 ff.
- Untergemeinschaften **13** 4; **16** 16 ff.
- Verband sui generis **9** 13 f.
- WEG vom 15.3.1951 **9** 3 ff.
- Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) vom 16.10.2020 **9** 13 f.
- Rechtsformwechsel**
- des Verwalters während der Bestellzeit **11** 37 ff.
- Rechtskrafterstreckung auf die Wohnungseigentümer** **32** 73 ff.
- Rechtsschutzbedürfnis bei Beschlussklagen** **32** 30 ff.
- Anfechtung von Negativbeschlüssen **32** 37
- Fehlen bei objektiv sinnlosen Klagen **32** 32
- Mehrhausanlage **32** 33
- objektives Interesse der Wohnungseigentümer an einer ordnungsmäßigen Verwaltung **32** 30
- Vermutung **32** 30 ff.
- nach Vollziehung des angefochtenen Beschlusses **32** 34 ff.
- Zweitbeschluss **32** 36
- Rechtsstreit, Kosten**
- Beteiligung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **24** 9
- Rechtssubjektivität**
- Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **9** 1 ff.
- Rederecht**
- bei Online-Teilnahme an Eigentümerversammlung **10** 262
- Reihenhaus**
- Errichtung auf vorgesehenen Kfz-Abstellplätzen **27** 28
- konstruktive Teile **3** 9
- vertragliche Einräumung von Wohnungseigentum **5** 22
- Reinigungskosten**
- Lasten- und Kostentragung **24** 9
- Willkür bei Änderung des Kostenverteilungsschlüssels **24** 74
- Reinigungspflichten**
- Hausordnung **21** 16a, 33
- Reklame, Anbringung**
- Gestattung **21** 16a
- Reklameschilder**
- Gemeinschaftseigentum **3** 59
- Restaurant**
- Grenzen des Gebrauchs **21** 7
- Zweckbestimmung **2** 99
- Revision** **33** 134 f.
- Nichtzulassungsbeschwerde **33** 135
- Zulassung **33** 134
- Rezeption**
- Gebrauchsregelung **21** 16a
- Rollladen**
- Gemeinschaftseigentum **3** 59
- Rolläden mit Elektromotor**
- bauliche Veränderung **27** 22
- Rückstausicherung**
- Gemeinschaftseigentum **2** 23
- Ruhe**
- Grenzen des Gebrauchs **21** 7
- Ruheraum**
- Zweckbestimmung **2** 99
- Ruhestörungen**
- Grenzen des Gebrauchs **21** 7
- Ruhezeiten**
- Hausordnung **21** 16a, 34
- Sachenrechtliche Einordnung** **1** 1 ff.
- Sachverständigenkosten**
- Lasten- und Kostentragung **24** 9
- Salat-Restaurant ohne Alkoholausschank**
- Zweckbestimmung **2** 85
- Sammelgarage**
- Abgrenzung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum **3** 57
- Sondereigentum **2** 1
- Sondernutzungsrecht **3** 71
- Teileigentum **1** 7
- Sanierung von Altbauten** **5** 22
- Sauberkeit**
- Grenzen des Gebrauchs **21** 7
- Säulenhalle**
- Gemeinschaftseigentum **3** 59
- Sauna**
- Benutzungsordnung **21** 16a
- Kostenverteilung **24** 92
- Zweckbestimmung **2** 99
- Schallschutz**
- Grenzen des Gebrauchs **21** 7
- Schallschutzisolierung**
- Gemeinschaftseigentum **3** 59
- Schankräume**
- unzulässige/zweckwidrige Nutzung einer Wohnung **2** 52
- Schaufensterscheiben**
- Gemeinschaftseigentum **3** 59
- Schaukästen**
- bauliche Veränderungen **21** 7; **27** 20
- Gestattung **21** 16a
- Grenzen des Gebrauchs **21** 7
- Schaukelgerüst**
- Abgrenzung zulässiger/unzulässiger Gebrauch bzw. zulässige/unzulässige bauliche Maßnahmen **3** 110
- Scheidungsfolgenvereinbarung**
- Veräußerungsbeschränkung **8** 36
- Schenkung**
- Veräußerungsbeschränkung **8** 17

- Schilder**  
 – Gemeinschaftseigentum 3 59  
 – Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Schlangen, Haltung**  
 – Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Schnellreinigung**  
 – Zweckbestimmung 2 85
- Schornsteine**  
 – Gemeinschaftseigentum 3 28, 59
- Schreinerbetrieb**  
 – Hausordnung 21 34
- Schrottimmobilien**  
 – Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft 9 26
- Schuhe**  
 – Abstellen im Flur 21 34
- Schwimmbad**  
 – Benutzungsordnung 21 16a  
 – Kostenverteilung 24 92  
 – Schließung/Stilllegung 21 16b  
 – Zweckbestimmung 2 89, 99
- Schwimmbadordnung 21 34**
- Schwimmbecken**  
 – bauliche Veränderung 27 20  
 – bauliche Veränderung, Nachteil 28 4  
 – auf Sondernutzungsfläche 27 20
- Selbständiges Beweisverfahren**  
 – Lasten- und Kostentragung 24 9
- Selbstverteidigungsschule**  
 – Zweckbestimmung 2 99
- Sexclub**  
 – Zweckbestimmung 2 99
- Sex-Shop**  
 – Zweckbestimmung 2 85
- Sicherheit**  
 – Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Sicherheitspflichten**  
 – Hausordnung 21 33
- Sichtschutz**  
 – Abgrenzung Gebrauch/Verwaltung 3 111a
- Skulpturgarten, Anlage**  
 – bauliche Veränderung, Nachteil 28 4
- Sondereigentum 1 1 ff.; 2 1 ff., 30 ff., 35 ff.**  
 – Abgeschlossenheit 1 10  
 – Abgrenzbarkeit 2 2 f.  
 – Abgrenzung vom Gemeinschaftseigentum 1 9; 3 20 ff.  
 – Abweichung Teilungserklärung/Aufteilungsplan 2 81 ff.  
 – anderweitige Nutzung von Wohneigentum 2 50 ff.  
 – Annex zum – 1 12 f.; 2 24 ff.  
 – Anspruch der Gemeinschaft auf erforderliche Verwaltungsmaßnahmen 18 4  
 – Anspruch der Wohnungseigentümer auf ordnungsgemäße Benutzung 19 1 ff.  
 – Auflassung ohne Miteigentumsanteil 5 39  
 – Aufteilungsplan 1 9; 2 2 f.  
 – Ausstattung des Gebäudes 2 42  
 – Ausübung eines beliebigen Gewerbes und Berufs 2 99  
 – Ausübungsbefugnis für primäre und sekundäre Mängelansprüche 13 54 ff.  
 – bauliche Veränderungen 28 1 ff.  
 – Baupläne, Baubeschreibung 2 79  
 – Beeinträchtigung anderer Eigentümer 2 48 f.  
 – Begrenzung der Einräumungsbefugnis 2 10  
 – Begriff 2 1 ff.  
 – Begründung 1 14  
 – Beschluss der Wohnungseigentümer über Gebrauchsregelung 2 70 ff.  
 – Charakter der Gesamtanlage 2 43  
 – drittschützende öffentlich-rechtliche Norm 2 107  
 – Einzelbeispiele 2 23  
 – Erhaltungspflicht 18 89  
 – freiberufliche Nutzung 2 53 f., 109 ff.  
 – an Freiflächen 1 12 f.; 2 24 ff.  
 – Gebrauch und Nutzung 2 30 ff.  
 – Gebrauchsregelungen 21 8 ff.  
 – Gegenstand 2 1 ff.  
 – Gemeinschaftsordnung 2 40  
 – gewerbliche Nutzung 2 53 f., 109 ff.  
 – Hausordnung 21 23 ff.  
 – Inhalt, gesetzlicher 2 30 ff.  
 – Inhalt, rechtsgeschäftliche Ausgestaltung 2 35 ff.  
 – Kosten 24 12  
 – Kosten, die bei der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer angefallen sind, Verteilungsschlüssel 24 13 ff.  
 – Kostenverteilungsschlüssel 24 64  
 – Mängelansprüche, gewillkürte Prozessstandschaft 13 101  
 – Mischnutzung 2 56 ff.  
 – Nichtnutzung 2 55  
 – Nutzung unter Ausschluss von Einwirkungen Dritter 21 1 ff.  
 – Nutzung von Teileigentum zu Wohnzwecken 2 56 ff.  
 – Nutzungsbefugnis 2 42 ff.  
 – Nutzungsbestimmung bei Unterteilung 2 102 f.  
 – Öffnungsklausel 2 71 ff.  
 – Raumtausch/-übertragung 2 32 ff.  
 – rechtsgeschäftlich begründetes – 2 1 ff.  
 – rechtsgeschäftliche Ausgestaltung 2 35 ff.  
 – Rücksichtnahmepflichten untereinander 2 31  
 – an Stellplätzen 1 11, 13; 2 5 ff.  
 – Störelement 2 108 ff.  
 – Teilung 1 14  
 – Teilungserklärung 5 40 ff.  
 – Übertragung von Teilen des -s auf anderen Wohnungseigentümer 5 37 ff.  
 – Umwandlung in Gemeinschaftseigentum 6 27 ff.  
 – Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt 2 61 ff.

- unzulässige/zweckwidrige Nutzung **2 52**
- Vereinbarung der Wohnungseigentümer über Gebrauchsregelung **2 71 ff.**
- vertragliche Einräumung **1 14; 5 21 ff.**
- Verwaltungszuständigkeit der Gemeinschaft, keine **18 3**
- Verwirkung des Unterlassungsanspruchs **2 115**
- an wesentlichen Gebäudebestandteilen **2 11 ff.**
- Wohnzwecke **2 42 ff.**
- Zustimmung des Verwalters zu Nutzung **2 54**
- Zuweisung zum Gemeinschaftseigentum **2 22 f.**
- Zweckbestimmung mit Vereinbarungskarakter im engeren Sinne **2 70 ff.**
- Zweckbestimmung mit Vereinbarungskarakter im weiteren Sinne **2 36 ff.**
- zweckbestimmungsgemäße Nutzung **2 42 ff.**
- zweckbestimmungswidrige Nutzung **2 78 ff.**
- Sondereigentumsverwalter 11 238**
- Sonderkündigungsrecht**
- des Erstehers nach Zwangsversteigerung **35 35 f.**
- Sonderlastentragung 3 113 f.**
- Sondermitteigentum 2 28 f.**
- Sondernutzungsrecht 3 60 ff.**
- Abgrenzung Gebrauch/Verwaltung **3 111a**
- Abgrenzung zulässiger/unzulässiger Gebrauch bzw. zulässige/unzulässige bauliche Maßnahmen **3 110**
- Abtretung nicht eingetragener -e **3 99**
- Änderung **3 89 ff.**
- Aufgabe **3 91**
- Aufhebung **3 84, 93**
- aufschiebende Bedingung **3 86 f.**
- Ausdehnung **21 7**
- Ausgestaltung durch Hausordnung **21 34**
- Auslegung **3 104**
- Ausübung Grunddienstbarkeit an anderem Grundstück **7 11**
- Ausübungsgestattung **3 97**
- bauliche Veränderungen **3 106 ff.**
- Begriff **3 61 ff.**
- Begründung **3 75 ff.**
- Benutzung eines Nachbargrundstücks **3 73**
- Beschlusskompetenz **3 76 f.**
- Bestimmtheitsgrundsatz **3 82**
- Dienstbarkeit **3 65**
- Dienstbarkeit an - **7 9**
- dingliche Einigung **3 98**
- dingliches - **3 80**
- eigentumsrechtlicher Schutz **3 67 ff.**
- Entstehung **3 75 ff.**
- Entzug **3 93**
- Erhaltungs- und Kostenlast **18 127**
- Erhaltungspflichten **3 111a, 112 ff.**
- erstmalige Herstellung **3 111a**
- faktisches - **2 3**
- Gegenstand **3 71 ff.**
- gemeinschaftliches - zugunsten aller Mitglieder einer Untergemeinschaft **16 13**
- Gestaltungsraum **3 103**
- Grenzen des Gebrauchs **21 7**
- Grundbucheintragung **3 66, 80, 89, 98**
- Gruppensondernutzungsrecht **3 71**
- guter Glaube **3 102**
- immanente Grenzen **3 104**
- Inhalt **3 60 ff.**
- Inhaltsbestimmung des Sondereigentums **3 65**
- Instandhaltung **3 112 ff.**
- Instandsetzung **3 112 ff.**
- Kostenlast **3 112 ff.**
- Kostenverteilungsschlüssel **24 64**
- Lageplan **3 82**
- Löschung im Grundbuch **3 92**
- Löschung von Amts wegen **3 83**
- Mindestfläche **3 82**
- Miteigentumsbruchteil **3 78**
- Mitgebrauch, Ausschluss vom **3 64**
- Mitwirkung der Wohnungseigentümer bei Änderung **3 89**
- Mitwirkung der Wohnungseigentümer bei Übertragung **3 95**
- nachträgliche Zuordnung **3 85 f.**
- negative Komponente **3 62 ff.**
- Neuverteilung **3 84**
- Nichtigkeit eines Eigentümerbeschlusses **3 76**
- Nutzungsentschädigung/-entgelt **3 113 f.**
- Nutzungserweiterung, nachträgliche **3 90**
- Pflegemaßnahmen **3 115**
- positive Komponente **3 62 ff.**
- Praxisprobleme **3 103 ff.**
- rechtsgeschäftliche Begründung **3 75 ff.**
- Rechtsnachfolger **3 66, 80**
- Schadensersatzansprüche wegen Substanzschadens **3 69, 105**
- Schranken für Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums **3 109, 111a**
- schuldrechtliche Nutzungsberechtigung **3 66**
- Sondereigentumsfähigkeit **3 74**
- Sondernachfolger **3 81**
- Spielraum **3 103**
- an Stellplätzen **2 9**
- Tausch **3 84**
- Treuepflicht **3 70**
- Übertragung **3 95 ff.**
- Vereinbarung **3 75**
- Verfügung **3 72**
- Verkehrsfähigkeit **3 97**
- Verlegung **3 94**
- Vermietung **3 97**
- Verwaltungsbefugnisse **3 111**
- Verzicht **3 91**
- Wirkung unter den Vertragsschließenden ohne Eintragung **3 81**
- Zumutbarkeit der Beschränkung **3 104**
- Zustimmung der dinglich Berechtigten **3 75, 84 ff., 89 f., 100 f.; 17 30, 47**

- Zustimmung der Wohnungseigentümer zur Aufgabe 3 91
- Zuteilung durch Mehrheitsbeschluss 3 88
- Zuweisungsrecht des teilenden Eigentümers/Verwalters 3 85 f.
- an zwingendem Gemeinschaftseigentum 3 70
- Sondernutzungsrecht, faktisches**
- an Balkonräumen und Dachterrassen 2 3
- Sonderrechtsfähigkeit**
- Gebäude und Gebäudeteile 1 1
- Sonderumlage 25 51 ff.**
- anteilmäßige Beitragsverpflichtungen 25 63
- Ausfall- 25 53, 59
- Beschluss 25 60 ff.
- Deckung des Geldbedarfs 25 52
- Eigentümerwechsel 25 145 ff.
- Ermessen 25 62
- Fälligkeit 25 63
- Finanzierung konkreter (größerer) Erhaltungsmaßnahmen oder baulicher Veränderungen 25 54 f.
- Gesamtsumme 25 63
- Höhe, Bemessung 25 62
- Jahresabrechnung 25 59
- Liquiditäts- 25 53, 59
- Nachtrag zum Wirtschaftsplan 25 51
- Umlageschlüssel 25 63 ff.
- Verjährung 25 163
- Wahl der Eigentümer 25 56
- Zahlungsanspruch der Gemeinschaft 25 66
- Zweck 25 53 ff.
- Zweckbindung 25 58
- Sonnenkollektoren**
- bauliche Veränderung 27 20
- Sorgfaltspflichten**
- Hausordnung 21 33
- Speicher**
- nachträgliche Schaffung von Wohnraum 5 50
- Sondereigentum 2 1
- Teileigentum 1 7
- vereinbarte Zweckbestimmung 2 77
- Zweckbestimmung 2 106
- Speicherräume**
- Abgrenzung Gebrauch/Verwaltung 3 111a
- Gemeinschaftseigentum 3 29
- Sondernutzungsrecht 3 71
- Spenglerei**
- Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Spielplatz siehe Kinderspielplatz**
- Spielräume**
- Hausordnung 21 34
- Spielsalon**
- Zweckbestimmung 2 85
- Spitzboden**
- Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Teileigentum 1 7
- Sportvereinskantine**
- Zweckbestimmung 2 85
- Sprechanlage**
- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Sondereigentum 3 59
- Sprossenverglasung, Einbau**
- bauliche Veränderung 27 20
- Spruchbänder mit politischen Parolen**
- Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Statik des Gebäudes, Eingriff**
- bauliche Veränderung, Nachteil 27 73
- Staubschutz**
- Abgrenzung Gebrauch/Verwaltung 3 111a
- Stellplätze**
- innerhalb und außerhalb des Gebäudes 1 11; 2 1 ff.
- Maßangaben im Aufteilungsplan 1 13; 2 6
- rechtsgeschäftlich begründetes Sondereigentum 2 1 ff.
- Sondereigentumsfähigkeit 1 11; 2 5 ff.
- Sondernutzungsrecht 2 9
- Teileigentum 1 7; 2 7
- Übertragung auf Miteigentümer 2 8
- Stellplatznutzung**
- Hausordnung 21 34
- Steuerberaterkanzlei**
- Zweckbestimmung 2 113
- Stimmenmehrheit 10 351 ff.**
- Enthaltungen 10 352
- qualifizierte Mehrheitserfordernisse 10 353
- Stimmkraftregelung**
- Änderung 5 52 f.
- Stimmrecht 10 287 ff.**
- Abspaltung von der mitgliedschaftsrechtlichen Stellung 10 309
- abweichende Regelung durch objektbezogene Stimmrechtsausschlüsse 16 31 f.
- Ausschluss 10 310 ff.
- Bruchteilsgemeinschaft 10 298 f.
- Delegiertenversammlung 10 307 ff.
- gespaltene Stimmrechtsausübung 10 299
- Größe der Miteigentumsanteile 10 295 f.
- Kopfprinzip 10 293 f.
- mehrere Eigentümer eines Wohnungseigentums 10 293
- Missbrauch 10 330 ff.
- Objektprinzip 10 295
- bei Online-Teilnahme an Eigentümerversammlung 10 262
- Stimmberechtigte 10 287 ff.
- Stimmgewicht 10 293 ff.
- Stimmrechtsausübung, missbräuchliche 10 330 ff.
- Unterteilung 10 304 ff.
- Veräußerung 10 301 f.
- verdrängende Vollmacht 10 307 ff.
- Vereinigung von Miteigentumsanteilen 10 303
- Vertreterversammlung 10 308 f.
- Verwalterbestellung 11 26
- Wertprinzip 10 295
- Zahl der Sondereigentumsrechte 10 295

- Stimmrechtsausschluss** 10 310 ff.
- Abdingbarkeit von § 25 Abs. 4 WEG 10 327
  - analoge Anwendung des § 25 Abs. 4 WEG 10 316 ff.
  - bei einem von mehreren Miteigentümern 10 322
  - Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits gegen den Wohnungseigentümer 10 311 ff.
  - enge personelle, rechtliche und wirtschaftliche Verflechtung mit Vertragspartner der Gemeinschaft 10 318
  - Interessenkollision 10 316 ff.
  - private Sonderinteressen eines Wohnungseigentümers 10 312
  - Rechtsfolgen eines Verstoßes 10 327 ff.
  - Tatbestandsvoraussetzungen des § 25 Abs. 4 WEG 10 312 ff.
  - Teilnahmerecht 10 326
  - Unentziehbarkeit, grundsätzliche 10 310
  - Vertretung 10 323 ff.
  - Verurteilung zur Veräußerung 10 311
  - Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts mit dem Wohnungseigentümer 10 311 ff.
  - Vorschussrückstände 10 315
  - Wahrnehmung mitgliedschaftlicher Interessen 10 314
  - Wirkung 10 320 ff.
- Stimmrechtsausübung, missbräuchliche** 10 330 ff.
- Beispiele 10 341
  - Feststellung des Beschlussergebnisses 10 338
  - Majorisierung 10 331 ff.
  - Mehrheitseigentümer 10 331 ff.
  - negative Stimmabgabe 10 337
  - positive Stimmabgabe 10 336
- Stimmrechtsverbot**
- Klagebefugnis 32 5
- Straßenreinigungskosten**
- Kostenverteilungsschlüssel 24 64
  - Lasten- und Kostentragung 24 5
- Streit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit Wohnungseigentümern** 31 20 ff.
- ausschließliche örtliche Zuständigkeit 31 20 ff.
  - Beispiele 31 24
  - ehemaliger Wohnungseigentümer 31 22
  - Insolvenz-/Zwangsverwalter 31 22
  - Vorschussklagen 31 22
  - Wohnsitz im EU-Ausland 31 23
- Streit der Wohnungseigentümer untereinander** 31 13 ff.
- altes Recht 31 15
  - ausschließliche örtliche Zuständigkeit 31 13 ff.
  - Beispiele 31 16 f.
  - Beschlussersetzungsklagen 31 15
  - Negativ-Beispiele 31 17
  - Parteien des Rechtsstreits 31 18
  - sachenrechtliches Grundverhältnis 31 14
  - Wahrnehmung von Rechten und Pflichten durch Gemeinschaft 31 19
- Streit über Rechte und Pflichten des Verwalters** 31 25 ff.
- ausschließliche örtliche Zuständigkeit 31 25 ff.
  - Beispiele 31 28
  - Beklagte 31 26
  - ehemaliger Verwalter 31 26
  - Kläger 31 27
- Streitgegenstand bei Beschlussklagen** 32 38 ff.
- Auswirkung auf Kostenentscheidung 32 47
  - Beschluss der Wohnungseigentümer 32 39 f.
  - einheitlicher Streitgegenstand nach altem Recht 32 41 f.
  - einzelner Gestaltungs- oder Nichtigkeitsgrund als gesonderter Streitgegenstand 32 43 ff.
  - Fallbeispiel 32 48 ff.
  - Geschäftsordnungsbeschlüsse 32 40
  - Mehrhausanlage 32 49 ff.
  - praktische Auswirkungen 32 48 ff.
  - zweigliedriger Streitgegenstands begriff 32 43 ff.
- Streupflicht**
- Hausordnung 21 34
- Strip-Live-Shows**
- Zweckbestimmung 2 85
- Stromkosten, gemeinschaftliches Eigentum**
- Lasten- und Kostentragung 24 9
- Stundenquartier**
- unzulässige/zweckwidrige Nutzung einer Wohnung 2 52
- Subtraktionsmethode** 10 349
- Sukzessivbeschluss bei kombinierter Beschlussfassung** 10 448 ff.
- Swingerclub**
- Zweckbestimmung 2 99
- Tagesordnung** 10 131 ff.
- Antrag auf Aufnahme 10 142 ff.
  - bauliche Veränderung 27 47
  - Erweiterung/Ergänzung 10 141 ff.
  - Gegenstand, Beispielfälle 10 138
  - Gegenstand, genaue Bezeichnung 10 136
  - Geschäftsordnungsbeschluss 10 134 f., 141
  - pflichtwidrige Nichtaufnahme 10 145 f.
  - Reihenfolge 10 134
  - Sonstiges 10 138
  - Streichung einzelner Anträge 10 135
  - Themen rund um den Verwalter 10 138
  - Verschiedenes 10 138
  - Vollversammlung 10 141
- Tankhaftpflichtversicherung**
- Kostenverteilung 24 80
- Tanzcafé**
- Zweckbestimmung 2 85
- Tanzschule**
- Grenzen des Gebrauchs 21 7

- Tanzstudio**  
– Zweckbestimmung 2 99
- Tapeten**  
– Sondereigentum 2 23
- Tauchbecken**  
– Zweckbestimmung 2 99
- Tausch von Teilen des Sondereigentums zwischen Wohnungseigentümern 5 37 ff.**  
– Abgeschlossenheitsbescheinigung 5 38  
– Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer 5 38 f.  
– Zustimmung dinglich Berechtigter 5 39
- Teestube**  
– Zweckbestimmung 2 85
- Teileigentum 1 6 ff.**  
– Ausübung eines beliebigen Gewerbes und Berufs 2 99  
– Begriff 2 38  
– Nutzung zu Wohnzwecken 2 56 ff.  
– Nutzungsbestimmung bei Unterteilung 2 102 f.  
– Störelement 2 108 ff.  
– Umwandlung in Wohneigentum und umgekehrt 2 61 ff.  
– Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter im engeren Sinne 2 70 ff.  
– Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter im weiteren Sinne 2 36 ff.
- Teilnahmerecht**  
– Dritter 10 228 ff.  
– bei Online-Teilnahme an Eigentümersammlung 10 262 ff.  
– bei Stimmrechtsausschluss 10 326
- Teilrechtsfähigkeit**  
– Wohnungseigentümergeinschaft 9 6 ff., 10 ff.
- Teilung nach § 8 WEG 1 14; 5 40 ff.**  
– siehe *Teilungserklärung*
- Teilungsanordnung im Testament, Erfüllung**  
– Veräußerungsbeschränkung 8 18
- Teilungserklärung 5 40 ff.**  
– Alleineigentümer 5 40  
– Änderung durch aufteilenden Alleineigentümer 5 57 ff.  
– nach Anordnung der Zwangsversteigerung 5 47  
– Auflassungsvormerkung 5 59  
– Bauträger 5 50 f.  
– Bauträgervollmacht zur Änderung 5 62 ff.  
– Belastungen 5 46  
– Bruchteils- oder Gesamthandsgemeinschaft 5 41  
– Gemeinschaftsordnung 5 45  
– Gesamtbelastungen 5 46  
– Größe der Miteigentumsanteile 5 48 ff.  
– Hausordnung als Bestandteil 21 28  
– notarielle Beglaubigung/Beurkundung 5 44  
– Schließung der Wohnungsgrundbücher 5 58  
– Unterteilung 5 61  
– Verfügungsbefugnis, alleinige 5 59  
– Vollmacht zur Änderung 5 62 ff.  
– Wertverhältnis zwischen Miteigentum und Sondereigentum 5 49  
– Widerspruch zum Aufteilungsplan 5 13  
– Wirksamkeit der Teilung 5 43
- Teilungserklärung, Änderung durch aufteilenden Alleineigentümer 5 57 ff.**  
– Auflassungsvormerkung 5 59  
– Grundbucheintragung 5 58  
– nur einzelner Wohnungseigentumsrechte 5 60  
– Verfügungsbefugnis, alleinige 5 59  
– Zulässigkeit 5 58  
– Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger 5 58
- Teilungsvertrag 5 21 ff.**  
– Abgrenzung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum 5 25  
– Auflassung 5 34, 35  
– Bauherrenmodell 5 27  
– Bauträgermodell 5 27  
– Bruchteilsgemeinschaft 5 29  
– dingliche Einigung 5 26  
– Gemeinschaftsordnung 5 30  
– Gesamtbelastungen 5 31  
– gesamthänderische Bindung 5 29  
– Größe der Miteigentumsanteile 5 32 ff.  
– Grundbuchblatt für Miteigentumsanteil 5 28  
– Grundbucheintragung 5 28  
– Hausordnung als Bestandteil 21 28  
– nachträgliche Änderung des Miteigentumsanteils 5 35 f.  
– notarielle Beurkundung 5 25 f.  
– Stellvertretung 5 27  
– Treuhänder der Bauherren 5 27  
– Treuhandvertrag 5 27  
– Veränderung der ursprünglichen Miteigentumsanteile 5 34  
– Vergrößerung des Miteigentumsanteils 5 36  
– Vertragsfreiheit 5 48  
– Vollmacht 5 27  
– Zustimmung von Grundschuld-/Hypotheken-/Pfandgläubigern 5 31
- Telefonanschluss**  
– Gemeinschaftseigentum 3 59  
– Sondereigentum 3 59
- Telekommunikationsnetz, Anschluss**  
– privilegierte bauliche Veränderungen 27 70
- Teppich**  
– Sondereigentum 3 59
- Terrasse**  
– Abgrenzung zulässiger/unzulässiger Gebrauch bzw. zulässige/unzulässige bauliche Maßnahmen 3 110  
– Anlegung auf Grünfläche 27 28  
– bauliche Veränderung 27 20, 28  
– bauliche Veränderung, Nachteil 28 4  
– ebenerdig – 2 24; 3 71  
– erdgeschossige – 3 59

- Errichtung 27 20
- Erstellung mit Plattenbelag 28 4
- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Höhenabgrenzung 3 59
- Sondereigentumsfähigkeit 3 59
- Sondernutzungsrecht 3 59, 71
- Überdachung 28 4
- Vergrößerung 27 73
- Vollverglasung 27 20
- Terrassennutzung**
- Inhalt einer Dienstbarkeit 7 7 f.
- Testamentsvollstrecker**
- Adressat der Ladung zur Eigentümerversammlung 10 113
- Klagebefugnis 32 16 f.
- Stimmrecht 10 292
- Thermopane-Scheiben/Verglasung**
- bauliche Veränderung 27 20
- Gemeinschaftseigentum 3 30
- Thermostatventile**
- Gemeinschaftseigentum/Sondereigentum 3 43 f.
- Sondereigentum 3 59
- Tiefgarage**
- Abgrenzung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum 3 57
- Erhaltungs- und Kostenlast 18 125
- als Fundament des Wohngebäudes 16 6, 44; 18 125
- Sondereigentum 3 27
- Tiefgaragenstellplatz**
- Hausordnung 21 34
- Kostenverteilungsschlüssel 24 64
- *siehe auch Garagenstellplatz*
- Tierhaltung**
- Hausordnung 21 28, 34
- Verbot 21 16b, 22, 34
- zahlenmäßige Begrenzung 21 34
- Zustimmung des Verwalters 21 34
- Trafokasten**
- bauliche Veränderung 27 20
- Tragende Mauern**
- Gemeinschaftseigentum 3 28
- Trampolin**
- Gebrauch 27 23
- Trennungstheorie**
- Verwalterbestellung 11 7
- Trennwand**
- zum Nachbarbalkon 3 59
- Treppe**
- Gemeinschaftseigentum 3 29, 59
- Treppen in der Wohnung**
- Sondereigentum 2 23
- Treppenhaus**
- Gemeinschaftseigentum 2 10; 3 29, 59
- Kostenverteilung 24 91
- im Nachbargebäude, Abgeschlossenheit 5 5
- Treppenhausrenovierung**
- bauliche Veränderung 27 22
- Treppennutzung**
- Hausordnung 21 16a
- Treuepflicht der Wohnungseigentümer**
- Anpassung der Teilungserklärung 5 9
- Treuhänder der Bauherren** 5 27
- Treuhandvertrag** 5 27
- Trinkwasserenthärtungsanlage, Einbau**
- bauliche Veränderung 27 20
- Trittschalldämmung**
- Gemeinschaftseigentum 2 17
- Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Trockenplatz**
- Benutzung 21 22
- Hausordnung 21 34
- Trockenraum**
- Kostenverteilung 24 91
- Trockenraumordnung**
- Hausordnung 21 16a
- Türen**
- Austausch 18 121 f.
- Erhaltungs- und Kostenlast 18 121 f.
- Instandhaltung und Instandsetzung 3 33
- Kostenverteilungsschlüssel 24 64
- Turnusmäßige Benutzung von Gemeinschaftsanlagen** 21 16a
- Turnusmäßige Dienste**
- Hausordnung 21 16a, 34
- Turnusnutzung**
- Hausordnung 21 25, 34
- Türschilder**
- Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Übermaßnutzung** 21 7
- Übertragung von Teilen des Sondereigentums auf anderen Wohnungseigentümer** 5 37 ff.
- Abgeschlossenheitsbescheinigung 5 38
- Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer 5 38 f.
- Zustimmung dinglich Berechtigter 5 39
- Überziehungskredit** 18 171
- Umgestaltung der Wohnanlage, grundlegende**  
*siehe Grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage*
- Umlagen, städtische**
- Lasten- und Kostentragung 24 5
- Umlaufverfahren**
- Mehrheitsbeschlüsse/-entscheidungen 10 32
- schriftliche Beschlüsse 10 441
- Umstrukturierung**
- während Bestellzeit eines Verwalters 11 41
- Umwandlung**
- während Bestellzeit eines Verwalters 11 37 ff.
- von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum und umgekehrt 6 27 ff.
- von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt 2 61 ff.
- von Wohnungserbbaurecht in Wohnungseigentumsrechte 4 10

- Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum und umgekehrt** 6 27 ff.
- Abgeschlossenheitsbescheinigung 6 31, 35
  - Änderung der Kostenverteilung 6 33 f.
  - Änderung der Miteigentumsanteile 6 32
  - Auflassung 6 27
  - Bildung neuer Wohnungseigentumsrechte 6 27
  - Grundbucheintragung 6 27
  - kraft Gesetzes 6 28
  - Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer 6 27, 36
  - notarielle Beurkundung 6 27
  - sachenrechtliches Grundverhältnis 6 29
  - Zustimmung dinglich Berechtigter 6 30
- Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt** 2 61 ff.
- Abgeschlossenheitsbescheinigung 2 68
  - Änderung einer im Grundbuch eingetragenen Vereinbarung 2 61
  - Änderungsvorbehalt 2 64 ff.
  - Aufteilungsplan 2 67
  - Ausschluss der Mitwirkung der übrigen Wohnungs- bzw. Teileigentümer 2 64
  - Bewilligung der nachteilig betroffenen dinglich Berechtigten 2 63
  - fehlende Beschlusskompetenz 2 69
  - Grundpfandrechtsgläubiger, Zustimmung 2 63
  - Mitwirkung der übrigen Wohnungs- bzw. Teileigentümer 2 63
  - Vereinbarung aller Wohnungseigentümer 2 63
- Unbebaute Grundstücksteile**
- Abgrenzung Gebrauch – bauliche Veränderung 27 27 f.
  - Zweckbestimmung 27 27 f.
- Unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers** 27 84 ff.
- Beispiele 27 88
  - Benachteiligung 27 84
  - Betroffenheit aller Wohnungseigentümer 27 85
  - Einverständnis, formlose 27 89
  - Sonderopfer 27 84
  - Sonderopfer, unerhebliche 27 87
  - Unbilligkeit 27 86
- Ungezieferbekämpfung**
- Hausordnung 21 16a
- Universalversammlung** *siehe Vollversammlung*
- Unschädlichkeitsgesetz** 3 101
- Unterbringung von Flüchtlingen/Asylbewerbern in Gemeinschaftsunterkunft** 2 45
- Untergemeinschaften** 16 1 ff.
- abweichende Stimmrechtsregelung durch objektbezogene Stimmrechtsausschlüsse 16 31 f.
  - Auslegung der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung 16 9
  - ausscheidbare Kosten 16 25 f.
  - baukörperbezogene Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen 16 42
  - eigene Beschlusskompetenz/Verwaltungszuständigkeit 16 33 ff.
  - eigener Verwalter 16 20
  - einheitliche Versammlung 16 32
  - Erhaltungsrücklage, gesonderte 18 154
  - Fallgruppen von Vereinbarungen 16 22 ff.
  - gemeinschaftliches Eigentum 16 12
  - gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht zugunsten aller Mitglieder einer – 16 13
  - geregelte Mehrhausanlagen 16 11
  - getrennte Abrechnungsgruppen innerhalb der Gemeinschaft 16 23 ff.
  - getrennte Erhaltungsrücklagen 16 29 f.
  - getrennte Teilversammlungen 16 33 ff.
  - keine Regelungen im WEG 16 2 ff.
  - Kostenaufteilung durch Beschluss 16 28
  - Kostenverteilungsschlüssel 24 64
  - in Mehrhausanlage 16 1 ff.
  - Parteifähigkeit 16 21
  - Rechtsfähigkeit 13 4; 16 16 ff.
  - Regelungen durch Vereinbarungen der Wohnungseigentümer in Gemeinschaftsordnung 16 5 ff.
  - Teil der Gesamtgemeinschaft 16 16 ff.
  - Tiefgarage als Fundament des Wohngebäudes 16 6, 44
  - unregelmäßige Mehrhausanlagen 16 14 f.
  - unwirksame Vereinbarungen 16 10
  - Verträge mit Dritten 16 18 f.
  - Verwalterbestellung 11 9
  - Vorverteilung der Kosten 24 64
- Untergeordnete Bedeutung**
- Maßnahmen der laufenden Verwaltung 11 92 ff.
- Unternehmergesellschaft, haftungsbeschränkte**
- Verwalter 11 11
- Unterteilung von Wohnungseigentum** 6 15 ff.
- Abgeschlossenheitsbescheinigung 6 20
  - bauliche Veränderung 6 18
  - durch Bauträger 5 61
  - Belastungen 6 24 f.
  - Erklärung des Wohnungseigentümers 6 15
  - Gebot der Komplettaufteilung 6 22
  - Grundbucheintragung 6 24 f.
  - Nummerierung 6 21
  - Rückgängigmachung einer Zusammenlegung 6 20
  - Schaffung neuen Wohnraums durch – 6 19
  - Stimmrecht 10 304 ff.
  - Unterteilungsplan 6 20
  - Verbot in Gemeinschaftsordnung 6 17
  - Zustimmung anderer Wohnungseigentümer 6 16, 18 f.
  - Zustimmung des Verwalters 6 18
  - Zweckbestimmung 6 23

**Unterteilungsplan** 6 20**Urteilswirkungen bei Beschlussklagen** 32 73 ff.

- fehlende Rechtskrafterstreckung auf Verwalter 32 93 ff.
- klageabweisendes Urteil 32 90 ff.
- klagestattgebendes Urteil 32 78 ff.
- Rechtskrafterstreckung auf die Wohnungseigentümer 32 73 ff.
- Streitverkündung durch Gemeinschaft an Verwalter 32 97 ff.

**Veräußerung**

- Adressat der Ladung zur Eigentümerversammlung 10 115

- Beitragspflicht, konkrete 25 143 ff.
- Eigentumsumschreibung 10 9 f.
- Klagebefugnis 32 7 ff.
- Regelungen im Kaufvertrag 10 10
- Stimmrecht 10 301 f.
- eines Verwaltungsunternehmens 11 43

**Veräußerungsbeschränkungen** 8 1 ff.

- Abkömmlinge, Veräußerung an 8 19
- Anspruch auf Erteilung der Zustimmung 8 47 ff.
- Aufhebung durch Mehrheitsbeschluss, § 12 Abs. 4 8 4, 102 ff.
- Aufhebung durch Vereinbarung 8 102
- Auflassungsanspruch, Übertragung 8 36
- Auflassungsvormerkung 8 6
- Beschlusskompetenz 8 4
- dingliche Einigung über Eigentumsübergang 8 6 ff.
- „dingliche Wirkung“ 8 11
- Ehegatten, Veräußerungen nach Scheidung 8 36
- Eigentümerversammlung, Zustimmung durch 8 38
- Eigentumswechsel, Eintragung trotz fehlender Zustimmung 8 9
- Erbengemeinschaft 8 18
- Erklärung der Zustimmung 8 55
- Erklärungsempfänger 8 55
- Erstveräußerung 8 27 ff.
- Erstveräußerung, Rückabwicklung 8 26
- Form 8 56
- Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Veräußerung an 8 24
- Gemeinschaftsfrieden 8 3
- Gemeinschaftsinteresse 8 51
- Gesellschaft bürgerlichen Rechts, Gesellschaftswechsel 8 21
- gleichzeitige Veräußerung durch die beiden einzigen Wohnungseigentümer 8 20
- Grundbuchberichtigungsanspruch 8 9
- Grundbucheintragung trotz Fehlens der Zustimmung 8 9
- Grundpfandgläubiger, Zustimmungsbefugnis 8 62 ff.
- ideeller Anteil, Übertragung 8 18

- Information des Verwalters über Veräußerung 8 13 ff.

- Insolvenzverwalter, Veräußerung durch den 8 10, 16 ff.

- Kosten der Erteilung der Zustimmung 8 60 f.
- Kreditfähigkeit 8 10

- Lasten- und Kostentragung 24 9

- Maklertätigkeit des Verwalters 11 239 f.

- Miteigentumsquote, Übertragung 8 25

- Miterbenanteil, Übertragung 8 18

- Mitglied der Gemeinschaft, Veräußerung an 8 23

- Nachweis der Verwalterbestellung und Fortdauer 8 56

- Nachweis der Zustimmung der Wohnungseigentümerversammlung zur Veräußerung 10 417

- Negativbeschluss 8 48

- Nichtigkeit des Versagungsbeschlusses 8 46

- § 12 Abs. 1 WEG 8 1

- Pflicht des Verwalters zur Zustimmung 11 273

- rechtsgeschäftliche Veräußerung 8 10, 16 ff.

- Rechtswirkungen 8 1 ff.

- Rücktrittsrecht 8 26

- Rückübertragung 8 26

- sämtliche Sondereigentumseinheiten, Veräußerung 8 19

- Schadensersatz 8 52 ff.

- Scheidungsfolgenvereinbarung 8 36

- Schenkung 8 17

- schuldrechtlicher Veräußerungsvertrag 8 6 ff.

- schwebende Unwirksamkeit 8 6

- Sondereigentum, Übertragung an anderen Wohnungseigentümer 8 25

- Teilungsanordnung, Erfüllung 8 18

- Umwandlung, Verwaltereigenschaft 8 59

- ungerechtfertigte Bereicherung 8 26

- Unwiderruflichkeit der Zustimmung 8 8

- Veräußerungsfälle 8 16 ff.

- Vereinbarung 8 2

- Vermächtnis, Erfüllung 8 18

- Vermietung 8 12

- Verpachtung 8 12

- Verschmelzung 8 22

- Verwalter, Zustimmung durch 8 39 ff.

- Verwalterstellung, Beendigung 8 57

- Verweigerung der Zustimmung 8 53 f.

- Verzug 8 50

- wichtiger Grund 8 65 ff.

- Wohnungseigentümer, Zustimmung durch 8 38, 45 ff.

- Ziel 8 3

- Ziel, Verfehlung 8 13

- Zustimmung des Verwaltungsbeirats 12 90

- Zustimmung zur Veräußerung durch Zwangsversteigerung betreibenden Gläubiger 35 34

- Zustimmungsbefugte/-verpflichtete 8 37 ff.

- Zustimmungserfordernis, Vereinbarung 8 2

- Zustimmungsversagungsbeschluss 8 46

- Zustimmungsversagungsgründe 8 51, 65 ff.
- Zwangsvollstreckung, Veräußerung im Wege der 8 10, 16 ff.
- *siehe auch Verwalterzustimmung*
- Veräußerungsbeschränkungen, Aufhebung durch Mehrheitsbeschluss 8 102 ff.**
- Beschlusskompetenz, Aufhebung 8 103
- dinglich Berechtigte, keine Mitwirkung 8 112
- Grenzen der Beschlusskompetenz 8 114
- Grundbucheintragung der Löschung 8 110 ff.
- Grundbucheintragung, Wirksamkeit der Aufhebung ohne 8 109
- gutgläubiger Erwerb nach Aufhebungsbeschluss 8 113
- ordnungsgemäße Verwaltung 8 104 ff.
- Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses 8 102 ff.
- Stimmkraft, Maßgeblichkeit der vereinbarten 8 108
- Wiederaufhebung der Aufhebung durch Beschluss, keine 8 115
- Veräußerungsbeschränkungen, Erstveräußerung**
- Auslegung 8 31 ff.
- Ausnahme in Gemeinschaftsordnung 8 27
- Bauträgerveräußerung 8 31 ff.
- nach Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft 8 28 f.
- Gemeinschaftsordnung 8 31 ff.
- Gesellschaft bürgerlichen Rechts, Übertragung an Gesellschafter als Erstveräußerung 8 34
- Grundbucheintragung trotz fehlender Zustimmung 8 29 f.
- Hausmeisterwohnung 8 35
- öffentlicher Glaube des Grundbuchs 8 33
- Wohnungsgrundbücher, Anlegung 8 29
- Veräußerungsbeschränkungen, Zustimmungsversagungsgründe 8 65 ff.**
- anstößige Nutzung 8 92 ff.
- bauliche Veränderungen 8 95
- beabsichtigte gewerbliche Nutzung von Wohnraum 8 86 ff.
- Beurteilungszeitpunkt 8 73
- bordellartiger Betrieb 8 92
- charakterliche Gründe 8 98 ff.
- Darlegungs- und Beweislast 8 66
- diskriminierende Gesichtspunkte 8 101
- Eigenschaften des Erwerbers 8 99
- ethische Gründe 8 98 ff.
- Fallgruppen aus der Praxis 8 82 ff.
- Gemeinschaftsordnung 8 81
- GmbH als Erwerber 8 85
- Hausgeldrückstände 8 78
- Hausmeisterwohnung 8 74
- insolventer Erwerber 8 83 ff.
- Konkurrenzschutz 8 77, 90
- Meinungsverschiedenheiten 8 97
- Nichtvorlage des Kaufvertrages 8 70
- ordnungsgemäße Verwaltung 8 68
- persönliche Gründe 8 98 ff.
- soziale Gründe 8 98 ff.
- Spannungen 8 97
- unwichtige Gründe 8 80
- Verein als Erwerber 8 101
- Versagung aus sozialen, ethischen, persönlichen oder charakterlichen Gründen 8 98 ff.
- Voraussetzungen für Entziehung 8 71 f.
- Vorgänge in Vergangenheit 8 96
- wichtiger Grund 8 69 ff.
- Wohnwert, Schmälerung 8 86
- Veräußerungsvertrag**
- Übergang von Nutzungen, Kosten und Lasten 10 10
- Zustimmungsvorbehalt 8 6 ff.
- Verband**
- sui generis 9 13
- Verbindungsflur**
- Gemeinschaftseigentum 3 59; 5 5
- Verbindungsstörungen**
- bei Online-Teilnahme an Eigentümerversammlung 10 272 ff.
- Verbrauchereigenschaft**
- Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 11 147; 13 12 ff.
- Verbrauchszähler**
- Sondereigentum 2 23
- Verbundglasscheiben**
- Gemeinschaftseigentum 3 31
- Verdinglichung**
- Beschlüsse auf Grund Öffnungsklausel 17 42 ff.
- Vereinbarungen der Wohnungseigentümer 10 27; 17 21 ff.
- Vereinbarungen der Wohnungseigentümer 10 27 ff.; 17 1 ff.**
- Abgrenzung zu Beschlüssen 17 76 ff.
- Abgrenzung zur Teilungserklärung/zum Teilungsvertrag 17 2
- abweichender Kostenverteilungsschlüssel 24 23 ff.
- AGB-Kontrolle 17 57e
- Anpassung/Änderung, Anspruch auf 5 53; 17 50 ff.
- Auslegung 17 20, 32, 57, 79 ff.
- Ausübung organschaftlicher Mitwirkungsrechte 10 27 ff.
- Begriff 17 3 ff.
- Bindung von Sonderrechtsnachfolgern 17 18
- Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die zum ausschließlichen Gebrauch eines Wohnungseigentümers bestimmt sind 18 123 f.
- Eintragungsbewilligung 17 27 f.
- Erhaltungslast bzgl. Gemeinschaftseigentum 18 113 ff.
- Gebrauchsregelungen 21 17 ff.
- Gesamtrechtsnachfolger 17 24
- Grundbucheintragung 10 27; 17 18, 21 ff.
- guter Glaube des Erwerbers 17 31

- über Haftung von Sonderrechtsnachfolgern für Geldschulden 17 29
- als Inhalt des Sondereigentums 17 22
- Kernbereich des Wohnungseigentums 17 16
- Kostenlast bzgl. Erhaltung von Gemeinschaftseigentum 18 113 ff.
- Kostenverteilung, Verlangen nach Veränderung 17 55
- notarielle Beglaubigung 17 27
- objektiver Erklärungswille – objektiver Inhalt der Regelung 17 80 ff.
- Öffnungsklausel, vereinbarte 17 33 ff.
- Realobligationen 17 25
- Rechtsnatur 17 17 ff.
- Regelung des Innenverhältnisses 17 6 ff.
- durch schlüssiges Verhalten 17 17
- schuldrechtlicher Vertrag 17 17 ff.
- Sonderrechtsnachfolger 17 21 ff.
- treuwidrige – 17 57 d
- unzulässige/nichtige – 17 13 ff.
- über Veräußerungsbeschränkungen 17 29
- Verdinglichung 10 27; 17 21 ff.
- Verhältnis der Eigentümer untereinander 10 27
- Zulässigkeit 17 13 ff.
- Zustimmung dinglich Berechtigter 17 30
- Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter 17 19
- Zweckbestimmung, Verlangen nach Veränderung 17 56
- Vereinigung von Wohnungseigentumsrechten 6 1 ff.**
  - Abgeschlossenheit 6 11
  - bauliche Verbindung/Veränderung 6 1 ff.
  - einheitlicher Miteigentumsanteil/einheitliches Wohnungseigentum 6 10
  - Erklärung des Wohnungseigentümers 6 5
  - Gestattungsbeschluss 6 2 f.
  - Gründe für – 6 13
  - Grundsteuer 6 12
  - notarielle Beurkundung 6 6
  - rechtliche Fragen 6 4
  - Stimmrecht 10 303
  - Verstoß gegen Gemeinschaftsordnung 6 9
  - Vorabgestattung durch Vereinbarung 6 2
  - Zustimmung dinglich Berechtigter 6 7
- Verfahren außerhalb der Versammlung gemäß § 23 Abs. 3 WEG 10 430 ff.**
  - Absenkungsbeschluss 10 451 ff.
  - allstimmige Zustimmung in Textform 10 430 ff.
  - Beschluss-Sammlung 17 185
  - Beschlussverfahren 10 439 ff.
  - bloße Einstimmigkeit 10 432
  - Feststellung des Abstimmungsergebnisses und Beschlussverkündung/-mitteilung 10 440, 443 f.
  - Folgen des Nichterreichens der Allstimmigkeit 10 446 f.
  - Heilung aller Formmängel 10 445
  - Mehrhausanlage 10 436
  - Stimmrechtsausschlüsse 10 435
  - Sukzessivbeschluss bei kombinierter Beschlussfassung 10 448 ff.
  - Textform der Zustimmungserklärung 10 442
  - Umlaufverfahren 10 441
  - Unwiderruflichkeit der Zustimmung 10 437
  - Vereinbarung von Mehrheitsbeschlüssen 10 434
  - Verwalterbestellung, Nachweis 11 56
  - Zustimmung bzgl. Form und Inhalt 10 433
- Verfahrensrecht**
  - Grundzüge 30 1 f.
- Verkehrssicherungspflicht**
  - Hausordnung 21 34
- Vermächtnis, Erfüllung**
  - Veräußerungsbeschränkung 8 18
- Vermietung**
  - Grenzen des Gebrauchs 21 7
  - an täglich/wöchentlich wechselnde Feriengäste 2 47
  - Verbot 21 16b, 22
- Vermietungsbeschränkung 8 12**
- Vermögensbericht**
  - Bankkontenstände 25 76
  - Erhaltungsrücklage 25 76
  - Erhaltungsrücklage, Darstellung der Entwicklung 18 155 ff.
  - noch nicht ausgeglichene Fehlbeträge früherer Abrechnungszeiträume 25 88 f.
  - offene Forderungen 25 87
  - Verbindlichkeiten der Gemeinschaft 25 87
- Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz Anhang**
- Versammlung der Wohnungseigentümer siehe Wohnungseigentümerversammlung**
- Versammlungsleiter 10 279 ff.**
  - Aufgaben 10 286
  - Dritter 10 281 ff.
  - GmbH 10 280
  - Mitarbeiter 10 280
  - Wahl 10 283 ff.
- Versammlungsniederschrift siehe Niederschrift über Wohnungseigentümerversammlung**
- Versammlungsort und -stätte 10 148 ff.**
  - Angabe in Ladung 10 130
  - barrierefreier Versammlungsraum 10 157
  - Beschlüsse der Wohnungseigentümer über – 10 151
  - Nichtöffentlichkeit, Grundsatz der 10 156
  - Ordnungsmäßigkeit der Auswahl 10 149
  - räumlicher Bezug zum Objekt 10 153 f.
  - störungsfreier Ablauf 10 156
  - Vereinbarungen der Wohnungseigentümer über – 10 150
  - Verlegung 10 152
  - Zumutbarkeit 10 149

- Versammlungszeitpunkt** 10 158 ff.
- Abstimmung mit Verwaltungsbeirat 10 163
  - Beschlüsse der Wohnungseigentümer über – 10 161
  - Ende vor 0:00 Uhr 10 168
  - Feiertage 10 173 ff.
  - Ferienzeit 10 177 f.
  - Sonntag 10 173
  - Tageszeit 10 166 ff.
  - Unzeit 10 159, 162; 17 144
  - Vereinbarungen der Wohnungseigentümer über – 10 159 f.
  - zwischen Weihnachten und Neujahr 10 172
- Verschmelzung**
- während Bestellzeit eines Verwalters 11 37 ff.
  - Veräußerungsbeschränkung 8 22
- Versicherungsprämien für gemeinschaftliche Sach- und Haftpflichtversicherungen**
- Lasten- und Kostentragung 24 9
- Versorgungsleitungen**
- Gemeinschaftseigentum 3 29, 39 ff.
  - Sondereigentum 2 23
- Verstopfung des Abwasserleitungssystems**
- Hausordnung 21 16a
- Vertragliche Einräumung von Sondereigentum nach § 3 WEG** 1 14; 5 21 ff.
- siehe *Teilungsvertrag*
- Vertragsfreiheit**
- Teilungsvertrag 5 48
- Vertreter**
- Adressat der Ladung zur Eigentümerversammlung 10 116 f.
- Vertreterversammlung** 10 308 f.
- Verwalter** 11 1 ff.; 13 105 ff.
- Abberufung durch Mehrheitsbeschluss 11 60 ff.
  - Abwicklung des Zahlungsverkehrs 11 81
  - Aktivprozess 11 108 ff.
  - Alleinvertreter im Außenverhältnis 11 3
  - Amtsniederlegung 11 70 ff.
  - Anfechtungsrecht gegen Abberufung 11 63
  - Anspruch auf Bestellung 11 6
  - Aufwändungsersatz 11 202
  - Bankvertrag 11 100
  - Bauüberwachungstätigkeit 11 90
  - Beauftragung eines Sachverständigen/Rechtsanwalts 11 100; 13 112
  - Beschränkungen des § 181 BGB 13 113 f., 137 f.
  - Bestellung 11 7 ff.
  - Dauer der Bestellung, zu lange 17 122
  - dringliche Maßnahmen 11 102 ff.
  - Durchführung von Eigentümerbeschlüssen und Vereinbarungen 11 82 ff.
  - Eigentümerbeschlüsse, Durchführung 11 82 ff.
  - Eilkompetenz 10 101
  - Einberufung der Wohnungseigentümersammlung als zuständiges Organ 10 49 ff.
  - einvernehmliche und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Verwaltungsbeirat 12 68 f.
  - Ende der Amtsstellung 11 57 ff.
  - Entlastung 11 261 ff.
  - Entscheidungszuständigkeit 11 91 ff.
  - Erhaltungsmaßnahmen 11 87 ff., 273
  - Erhaltungsmaßnahmen, dringende 11 114 ff.
  - Erhaltungsrücklage 18 148
  - erweiterte Zuständigkeiten durch Beschluss 11 122 ff.
  - erweiterte Zuständigkeiten im Verwaltervertrag 11 136 ff.
  - fehlende Organkompetenz 13 117
  - Freigabe von Daten 11 195
  - Fristwahrung 11 102 ff.
  - Führung der Beschluss-Sammlung 17 175, 187 ff.
  - gerichtlich bestellter – 11 55
  - Geschäfte mit Wohnungseigentümern 13 116
  - gesetzliche Zuständigkeiten 11 80 ff.
  - gesetzliche Zuständigkeiten, Einschränkung durch Beschluss 11 117 ff.
  - gesetzliche Zuständigkeiten, Erweiterung durch Beschluss 11 117, 122 ff.
  - gesetzliche Zuständigkeiten, Erweiterung im Verwaltervertrag 11 136 ff.
  - gesetzlicher Vertreter der Gemeinschaft 11 3; 13 21, 105 ff.
  - Grundstückskauf- und Darlehensverträge 13 109 ff., 118 ff.
  - Grundstückskauf- und Darlehensverträge, Ermächtigungsbeschluss 13 118, 124 f., 127
  - Grundstückskauf- und Darlehensverträge, Nachweis der Vertretungsmacht 13 122
  - Haftung 11 241 ff.
  - Haftungsdreieck 11 1
  - Hausgeldinkasso 11 81, 273
  - Hausmeistervertrag 11 100
  - Hausordnung, Einhaltung 11 86
  - Information über Veräußerung 8 13 ff.
  - Innenverhältnis – Außenverhältnis 11 110
  - Insihgeschäfte 13 113 f., 137 f.
  - Interessenkonflikt 13 137 ff.
  - juristische Person 11 11
  - Kettenbestellung 11 16; 17 122
  - Klagebefugnis 32 19 ff.
  - Konkretisierung von Maßnahmen 11 131
  - Laufzeitende der Bestellung 11 59
  - Leistungsansprüche gegen – 9 48
  - Leistungsbild 11 206
  - Letztentscheidungsrecht der Wohnungseigentümer 11 133
  - Maklertätigkeit bei Zustimmungserfordernis wegen Veräußerungsbeschränkung 11 239 f.
  - Maklertätigkeit bezogen auf Vermietung 11 237 f.
  - Maßnahmen der laufenden Verwaltung mit untergeordneter Bedeutung und nicht erheblichen Verpflichtungen 11 92 ff.

- Maßnahmen zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums 11 87 ff., 273
- mehrere Personen 11 12
- Mehrfachvertretung 13 113 f., 137 f.
- Missbrauch der Vertretungsmacht 13 113, 115
- Nachteilsabwendung 11 102 ff.
- Nachweis der Bestellung 10 417
- nachwirkende vertragliche Pflichten 11 191 ff.
- natürliche Person 11 10
- Notmaßnahmen 11 102 ff.
- nur ein Verwalter 11 9
- Organisationszuständigkeit 11 80
- Organisationszuständigkeit, Einschränkung durch Beschluss 11 121
- organschaftliche Rechte und Pflichten 11 79 ff.
- Organstellung, Begründung und Beendigung 11 7 ff.
- Organstellung, Grundzüge 11 1 ff.
- Passivprozess 11 113
- Person 11 10 ff.
- Rechtsbeziehung zu den einzelnen Wohnungseigentümern 11 4
- Rechtsformwechsel während der Bestellzeit 11 37 ff.
- Regress- und sonstige Schadensersatzansprüche der Gemeinschaft 18 55 ff.
- Sondereigentumsverwalter 11 238
- Streit über Rechte und Pflichten 31 25 ff.
- Überwachung durch Verwaltungsbeirat 12 72 ff.
- Unabhängigkeit von interner Willensbildung 13 111 f.
- uneingeschränkte Vertretungsmacht 13 109 ff.
- uneingeschränkte Vertretungsmacht, Ausnahmefälle 13 109 ff.
- Untätigkeit 18 44
- Untergemeinschaft 11 9; 16 20
- Unterstützung durch Verwaltungsbeirat 12 60
- unverzügliche Beschlussdurchführung 11 83, 273
- Vereinbarungen, Durchführung 11 82 ff.
- Vergütung 11 142 f., 145, 201 ff.
- Versammlungsleiter 10 279 ff.
- vertraglicher Vergütungsanspruch nach Abberufung 11 187 ff.
- Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bei Beschlussklagen 32 24 ff.
- Vertreter ohne Vertretungsmacht 13 118, 126
- Vertretung der Gemeinschaft gegenüber – 13 136 ff.
- Verwaltervertrag 11 144 ff.
- Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens 11 81
- Verwaltungsbeirat, Zustimmung/Anhörung 11 129
- Vollzugs- und Vertretungsorgan der Gemeinschaft 9 35; 11 1 ff.
- Vollzugszuständigkeit 11 81 ff.
- Wartungsverträge 11 100
- Weisungen, Erteilung 11 128
- Weiterbildungspflicht 11 285
- Wiederbestellung 11 14 ff., 23, 31 f.; 17 122
- Wirksamkeit einer Klageerhebung 13 111 f.
- Wirtschaftsplan, Pflicht zur Aufstellung 25 17
- zertifizierter – 11 275 ff.
- Zuständigkeiten, gesetzliche 11 80 ff.
- Zustimmung zur Datenübertragung 11 195
- Zustimmung zur Veräußerung 8 39 ff.
- Verwalter, Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung 10 49 ff.**
- abberufener Verwalter 10 54
- Absage ohne Angabe triftiger Gründe 10 69
- Bestellzeit, abgelaufen 10 53
- fehlerhaft bestellter Verwalter 10 51 f.
- pflichtwidrige Weigerung 10 60 ff.
- Verzögerung 10 63
- Zeitpunkt 10 62 f.
- Verwalterbestellung 11 7 ff.**
- Abberufung durch Mehrheitsbeschluss 11 60 ff.
- Amtsniederlegung 11 70 ff.
- Anfechtung 10 52; 11 29 ff.
- Annahme durch Verwalter 11 13, 19
- Anspruch 11 6
- Auswahlmöglichkeit 11 21 ff.
- Beendigung 8 57
- Bestellsakt 11 7, 20
- Beststellungsbeschluss, anfechtbar 10 52
- Beststellungsbeschluss, nichtig 10 51
- bestimmte Dauer 11 13
- Dauer 11 13
- Dauer, zu lange 17 122
- Ende 11 57 ff.
- vor Entstehen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 11 8
- Ermessen der Wohnungseigentümer 11 30
- erste Verwalterbestellung 11 13
- Erstverwalter 11 13
- in der Gemeinschaftsordnung 11 34 ff.
- gerichtliche – 11 55
- Kettenbestellung 11 16; 17 122
- Laufzeitende 11 59
- Majorität 11 33
- mehrere Angebote 11 21 ff.
- mehrere Bewerber, getrennte Abstimmung nacheinander 11 28
- mehrere Bewerber, gleichzeitige Abstimmung 11 27
- durch Mehrheitsbeschluss 11 18 ff.
- Nachweis der – 8 56; 10 400, 417; 11 44 ff.
- Neutralität 11 29
- nur ein Verwalter 11 9
- Person des Verwalters 11 10 ff.
- persönliche Vorstellung und Anhörung von Kandidaten 11 24
- Rechtsformwechsel während der Bestellzeit 11 37 ff.
- Stimmgewicht 11 33

- Stimmrecht 11 26
- in der Teilungserklärung 11 34 ff.
- Trennungstheorie 11 7
- unbestimmte Dauer 11 13
- Untergemeinschaft 11 9; 16 20
- Unzumutbarkeit 11 31 f.
- Veräußerung des Verwaltungsunternehmens 11 43
- Verwaltervertrag 11 7
- Vorab-Beschluss des aufteilenden Alleineigentümers 11 35
- werdender Wohnungseigentümer 11 36
- wichtiger Grund gegen Bestellung 11 29
- Wiederbestellung 11 14 ff., 23, 31 f.; 17 122
- zertifizierter Verwalter 11 275 ff.
- Verwalterlose Gemeinschaften**
- Ermächtigung zur Vertretung 13 133
- gemeinschaftliche Vertretung durch die Wohnungseigentümer 13 128 ff.
- Klage der Gemeinschaft gegen einen Wohnungseigentümer 13 135
- kupierte Gesamtvertretung durch alle Wohnungseigentümer bei Beschlussklagen 32 27 ff.
- Passivvertretungsberechtigung 13 134
- Vollzugsorgan 10 2
- Wirtschaftsplan, Pflicht zur Aufstellung 25 18
- Zustellung der Klageschrift an Gemeinschaft 33 14
- Verwaltervergütung 11 201 ff.**
- nach Abberufung 11 187 ff.
- Anpassung 11 218 ff.
- gemeinschaftsinterner Verteilerschlüssel 11 233 ff.
- Grundvergütung 11 207 f.
- Höhe und Bestandteile der Vergütung 11 201 ff.
- Kosten der Gemeinschaft 11 233 ff.; 24 9
- Kostenelementeklauseln 11 222
- Kostenerstattungsregelungen 11 209 f.
- Kostenverteilungsschlüssel 11 229, 233 ff.
- Kriterien 11 206
- Leistungsbild 11 206
- Leistungsvorbehaltsklauseln 11 220
- mangelhafte oder nicht erbrachte Leistung 11 231 f.
- Nachhaftung, fünfjährige 11 229
- Pauschalvergütung 11 207
- Regelung im Verwaltervertrag 11 142 f., 145
- Sätze der II. Berechnungsverordnung 11 217
- Sondervergütung 11 207 ff.
- Spannungsklauseln 11 220 ff.
- Staffelvereinbarung 11 225
- teilschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer 11 229
- Verjährung 11 226 f.
- Wertsicherungsklauseln 11 218 ff.
- Zahlungsschuldner 11 213 ff., 228 ff.
- Verwaltervertrag 11 144 ff.**
- Ablauf der vereinbarten Dauer 11 169
- AGB-Kontrolle 11 166
- Angebot und Annahme 11 160, 162
- auflösende Bedingung der Abberufung 11 180 ff.
- Auftrag 11 144
- Ausgestaltungsermessen der Wohnungseigentümer 11 164 f.
- Aushandeln 11 157 f.
- Auskunfts- und Rechenschaftspflicht 11 145
- Beauftragung des Verwaltungsbeirats oder eines sonstigen Gremiums mit Abschluss 11 157 f.
- Beendigung 11 171 ff.
- Beschluss der Wohnungseigentümer über – 11 156 ff.
- Bestellungsbeschluss, Mitteilung als Annahme 11 162
- bestimmte Zeit 11 169
- Bindung an Weisungen 11 145
- Ergänzungsvertrag 11 162
- Ermächtigung des Verwaltungsbeirats zum Aushandeln und Abschließen 13 143 ff.
- Erweiterung der Zuständigkeiten 11 136 ff.
- feste Laufzeit 11 169
- Festlegung der wichtigsten Vertragsinhalte im Bestellungsbeschluss 11 158
- Form 11 159
- Freigabe von Daten 11 195
- Geschäftsbesorgungsvertrag 11 144
- Herausgabe, Pflicht zur 11 145, 191 ff.
- Koppelung der Vertragslaufzeit an Verwalterbestellung 11 185 f.
- Kostenelementeklauseln 11 222
- Kündigung 11 171 ff.
- Kündigung, außerordentliche 11 171 ff.
- Kündigung, ordentliche 11 168
- Leistungsvorbehaltsklauseln 11 220
- nachwirkende vertragliche Pflichten 11 191 ff.
- Schutzwirkung zugunsten der einzelnen Wohnungseigentümer 11 150 ff.
- Spannungsklauseln 11 220 ff.
- Staffelvereinbarung 11 225
- Trennung vom Bestellsakt 11 155, 162
- unbestimmte Zeit 11 168
- Verbrauchervertrag 11 147 ff.
- Vergütung 11 142 f., 145, 201 ff.
- vertraglicher Vergütungsanspruch nach Abberufung 11 187 ff.
- Vertragsabschluss 11 155 ff.
- Vertragsangebot vor/zur Versammlung 11 162
- Vertragsende kraft Gesetzes im Falle der Abberufung 11 180 ff.
- Vertragsinhalte 11 163
- Vertragslaufzeit 11 167 ff.
- Vertragsnatur 11 144 ff.
- Vertretung der Gemeinschaft 11 161
- Verzinsung, Pflicht zur 11 145
- Wertsicherungsklauseln 11 218 ff.
- Widerrufsrecht der Gemeinschaft 11 148 f.

- Wiederbestellungsbeschluss 11 162
- Zeitpunkt des Vertragsschlusses 11 162
- Zusatzaufgaben 11 211
- Zustandekommen 11 155 ff.
- Zustimmung zur Datenübertragung 11 195
- Verwaltervertrag, Kündigung 11 171 ff.**
- bei Abberufung des Verwalters 11 179, 182 f.
- außerordentliche – 11 171 ff.
- Frist 11 177 f.
- ordentliche – 11 168
- vorherige Abmahnung 11 176
- wichtiger Grund 11 171 ff.
- Verwalterwechsel**
- Jahresabrechnung, noch ausstehende 11 74 ff.
- Wirtschaftsplan, Pflicht zur Aufstellung 25 17
- Verwalterzustimmung 8 39 ff.**
- Abhängigmachung von Kostenübernahme 8 56
- Anspruch auf Erteilung 8 47 ff.
- zu baulichen Veränderungen 27 48
- Einräumung der Zustimmungsbefugnis 8 41
- Entziehung der Zustimmungsbefugnis 8 45
- Erklärung der Zustimmung 8 55
- Erklärungsempfänger 8 55
- Form 8 56
- Frist, angemessene für Erteilung 8 49
- Gemeinschaftsinteresse 8 51
- Kosten der Erteilung 8 60 f.
- Lasten- und Kostentragung 24 9
- Maklertätigkeit des Verwalters 11 239 f.
- Nachforschungs- und Untersuchungspflicht 8 51
- Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 8 44
- Pflicht des Verwalters 11 273
- Treuhänder (Vertreter) der Wohnungseigentümer 8 42
- Umwandlung, Verwaltereigenschaft 8 59
- Ungültigerklärung des Bestellungsbeschlusses 8 40
- verspätete Erteilung 8 50
- Verwalterstellung, Beendigung 8 57
- Verweigerung 8 53 f.
- Verzug 8 50
- wichtiger Grund 8 65 ff.
- Zustimmungsversagungsgründe 8 51, 65 ff.
- Verwalterzustimmung, Zustimmungsversagungsgründe 8 51, 65 ff.**
- anstößige Nutzung 8 92 ff.
- bauliche Veränderungen 8 95
- beabsichtigte gewerbliche Nutzung von Wohnraum 8 86 ff.
- Beurteilungszeitpunkt 8 73
- bordellartiger Betrieb 8 92
- charakterliche Gründe 8 98 ff.
- Darlegungs- und Beweislast 8 66
- diskriminierende Gesichtspunkte 8 101
- Eigenschaften des Erwerbers 8 99
- ethische Gründe 8 98 ff.
- Fallgruppen aus der Praxis 8 82 ff.
- Gemeinschaftsordnung 8 81
- GmbH als Erwerber 8 85
- Hausgeldrückstände 8 78
- Hausmeisterwohnung 8 74
- insolventer Erwerber 8 83 ff.
- Konkurrenzschutz 8 77, 90
- Meinungsverschiedenheiten 8 97
- Nichtvorlage des Kaufvertrages 8 70
- ordnungsgemäße Verwaltung 8 68
- persönliche Gründe 8 98 ff.
- soziale Gründe 8 98 ff.
- Spannungen 8 97
- unwichtige Gründe 8 80
- Verein als Erwerber 8 101
- Versagung aus sozialen, ethischen, persönlichen oder charakterlichen Gründen 8 98 ff.
- Voraussetzungen für Entziehung 8 71 f.
- Vorgänge in Vergangenheit 8 96
- wichtiger Grund 8 69 ff.
- Wohnwert, Schmälerung 8 86
- Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums 9 37 ff.**
- Ansprüche der Wohnungseigentümer 9 47
- Außenverhältnis 9 45, 50
- Begriff der Verwaltung 9 37 ff.
- Erteilung Zustimmung zur Veräußerung 9 51
- Gesamtheit der Wohnungseigentümer 9 53
- Haftungsdreieck 11 1
- Inhalt 9 38 ff.
- Innenverhältnis 9 45, 51
- keine Verwaltung 9 40, 52
- Leistungsansprüche gegen Verwalter 9 48
- Pflichten 9 46
- rechtsgeschäftliche (Außen-)Vertretung 9 49 f.
- Rechtslage bis 30.11.2020 9 41 ff.
- Rechtslage seit 1.12.2020 9 44 ff.
- Verwaltungsentscheidungen 9 38, 53
- Verwaltungsmaßnahmen 9 38 f., 50
- Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens 14 8 ff.**
- Anspruch auf Mitgebrauch 14 14
- Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung 14 10
- Aufgabe der Gemeinschaft 14 9
- Baumaßnahmen 14 15
- Beschluss der Wohnungseigentümer über – 14 12
- Einsichtsrecht 14 11
- Kosten und Früchte 14 13
- Notmaßnahmen des einzelnen Wohnungseigentümers 14 10
- Zuständigkeit des Verwalters 14 12
- Verwaltungsbeirat 12 1 ff.**
- Abberufung 12 37 ff.
- Abberufung, wichtiger Grund 12 40
- Abmahnung des Verwalters 12 76
- Allstimmigkeit 12 17
- Amtsniederlegung 12 37, 41

- Annahmeerklärung 12 18
- Aufgaben des Verwaltungsbeirats 12 2 f., 35, 60 ff.
- Aufwendersersatz 12 26 ff.
- Auskunfts- und Einsichtsrecht 12 70, 79
- Auskunftsspflicht 12 59
- Ausscheiden aus Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 12 42
- Außenstehende 12 7 f.
- Beauftragung eines Rechtsanwalts 13 139
- Beendigung der Mitgliedschaft 12 36 ff.
- Beiratsseminar 12 29
- Beiratsvertrag, Kündigung 12 44
- Beiratsvertrag, Zustandekommen 12 23 ff.
- Beschränkung der Aufgaben durch Beschluss 12 91
- Beschränkung der Aufgaben durch Vereinbarung 12 86
- besondere Anforderungen oder Qualifikationen 12 10 ff.
- Bestelldauer 12 36
- Bestellung zum Mitglied 12 13 ff.
- Bestellung/Abberufung des Verwalters 12 100
- Blockwahl 12 16
- Ehrenamt 12 26
- eigene Entscheidungszuständigkeit 12 62
- Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung 10 55 ff.
- einvernehmliche und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Verwalter 12 68 f.
- Entgeltvereinbarung 12 25
- Entlastung 12 112 ff.
- Entlastung des Verwalters 12 89
- Erhaltungsmaßnahmen 12 102 f.
- Ermächtigungsbeschluss für Vertretung 13 140 f.
- Ersatzmitglieder 12 21
- Erweiterung der Aufgaben durch Beschluss 12 91 ff.
- Erweiterung der Aufgaben durch Vereinbarung 12 86 ff.
- fakultatives Organ 12 1
- Genehmigung der Jahresabrechnung 12 89
- Geschäftsordnung 12 50 ff.
- gesetzliche Aufgaben 12 60 ff.
- gesetzliche Vertretungsmacht des Vorsitzenden 12 3, 96
- Grundzüge der Organstellung 12 1 ff.
- Haftung 12 104 ff.
- Hausordnung, Aufstellung 12 88
- Herausgabe, Pflicht zur 12 45
- interne Willensbildung durch Beschlüsse 12 54 ff.
- Jahresabrechnung, Aufstellung 12 101
- Jahresabrechnung, Prüfung 12 2, 60, 78 ff.
- juristische Person 12 6
- kollegiales Hilfsorgan der Gemeinschaft 9 36; 12 1 ff.
- Kontrollfunktion 12 2
- Kopfstimmrecht 12 56
- Kündigung des Verwaltervertrages 12 100
- Mängel des Bestellungsbeschlusses 12 30 ff.
- Mehrheitsbeschluss 12 13 ff.
- Mitgliedschaft, Befähigung zur 12 5 ff.
- Neubestellung anderer Wohnungseigentümer 12 37, 39
- nichtige Beschlüsse 12 57, 98
- Nicht-Wohnungseigentümer 12 7 f., 32 f.
- Niederschrift über Sitzung 12 53
- organschaftliche Rechte und Pflichten 12 58 ff.
- Personenhandelsgesellschaft 12 6
- Prüfbericht 12 82
- rechnerische Richtigkeit der Abrechnung 12 80 f.
- Rumpfverwaltungsbeirat 12 43
- Sitzung 12 51 ff.
- Stellungnahme 12 82
- stellvertretender Vorsitzender 12 46 ff.
- Stimmrecht des zu Bestellenden 12 15
- Tagesordnungswünsche 12 66
- Trennung in Amt und Vertrag 12 19
- turnusmäßige Information der Wohnungseigentümer 12 65
- Überwachung der laufenden Verwaltungstätigkeit des Verwalters 12 88
- Überwachung des Verwalters 12 2, 60 f., 72 ff.
- Unterstützung des Verwalters 12 2, 60, 64 ff.
- Vertreter ohne Vertretungsmacht 12 109
- Vertretung der Gemeinschaft gegenüber Verwalter durch Vorsitzenden 13 136
- Verwalter als Mitglied 12 9
- Verwalterkandidaten, Einholung von Angeboten und Vorauswahl 12 95
- Verwaltervertrag, Ermächtigung zum Aushandeln und Abschließen 12 95 f.; 13 143 ff.
- Vorsitzender 12 46 ff.
- werdender Wohnungseigentümer 12 5
- wichtiger Grund für Abberufung 12 40
- wichtiger Grund gegen Bestellung 12 34 f.
- widerrechtliche Delegationsbeschlüsse 12 98
- Wirtschaftsplan, Aufstellung 12 101
- Wirtschaftsplan, Prüfung 12 2, 60, 78 ff.
- Wohnungseigentümer 12 5 ff.
- Wohnungseigentümerversammlungen, Vorbereitung 12 65 f.
- Zahl der Mitglieder 12 20, 46
- Zustimmung aller Wohnungseigentümer zur Einsetzung 12 22
- Zustimmung zur Veräußerung 12 90
- Verwaltungsbeiratsvergütung**
- Lasten- und Kostentragung 24 9
- Verzicht**
- Wohnungseigentum 9 27
- Vestibül**
- Gemeinschaftseigentum 3 59
- Videoaufzeichnung**
- Grenzen des Gebrauchs 21 7

- Videüberwachung des Hauseingangsbereichs**  
– Gebrauchsregelung 21 16a
- Videovorführung**  
– Zweckbestimmung 2 85
- Vogelkäfige auf Balkon**  
– Hausordnung 21 34
- Vollmacht**  
– Teilungsvertrag 5 27  
– verdrängende – 10 307 ff.  
– Wohnungseigentümersammlung, Teilnahme 10 182 ff.
- Vollverglasung eines Balkons, einer Loggia oder einer Terrasse**  
– bauliche Veränderung 27 20
- Vollversammlung**  
– Heilung aller formellen Mängel der Beschlussfassung 10 445  
– Tagesordnung, Erweiterung/Ergänzung 10 141
- Vorflur**  
– Gemeinschaftseigentum 3 59
- Vorhalle**  
– Gemeinschaftseigentum 3 59
- Vorschüsse 25 9 ff.**  
– Beschluss 25 41 ff.  
– Beschluss über Anpassung der beschlossenen – 25 115 ff.  
– Eigentümerwechsel 25 145 ff.  
– gerichtliche Durchsetzung von Beitragsansprüchen 25 153 ff.  
– zur Kostentragung 25 3, 9 ff., 33  
– zur Kostentragung, Beschluss 25 41 ff.  
– laufende – entsprechend Wirtschaftsplan 25 41 ff.  
– zu Rücklagen 25 4, 9 ff.  
– zu Rücklagen, Beschluss 25 41 ff.  
– Sonderumlage 25 51 ff.  
– Verjährung 25 163  
– Wirtschaftsplan 25 11 ff.
- Vorschüsse, Herabsetzung 25 126 ff.**  
– Beschluss 25 115 ff.  
– Beschlussgegenstand 25 115 ff.  
– Beschlussinhalt 25 139 ff.  
– Bestimmbarkeit der Zahlungspflichten 25 139 ff.  
– Eigentümerwechsel, Anspruch auf Erstattung eventueller Überzahlungen 25 149 ff.  
– Rückzahlungsanspruch des Wohnungseigentümers gegen Gemeinschaft 25 127  
– Überdeckung 25 126 ff.  
– Verhältnis des Beschlusses zur Jahresabrechnung 25 133 ff.  
– Verzugszinsen, bereits angefallene 25 128
- Vorschussinkasso**  
– Pflichtverletzungen des Verwalters 11 272  
– Verwalterhaftung 11 272
- Vortüre, Anbringung**  
– bauliche Veränderung 27 20
- Wachstation für Polizeibeamte**  
– Nutzung als – 2 110
- Wahlmännersystem 10 307**
- Wandschränke, eingebaute**  
– Sondereigentum 2 23
- Wandverkleidung**  
– Sondereigentum 2 23
- Warenaufstellung im Korridor**  
– Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Wärmecontracting**  
– Gemeinschaftseigentum/Sondereigentum 3 38
- Wärmedämmung**  
– bauliche Veränderung 27 20
- Wärmelieferung**  
– Kosten 24 90
- Wärmeschutzisolierung**  
– Gemeinschaftseigentum 3 59
- Wärmezähler**  
– Verbrauchserfassung 24 82
- Warmwasserkosten für gemeinschaftliche Einrichtungen**  
– Lasten- und Kostentragung 24 9
- Warmwasserkosten, Kostenverteilung 24 77 ff.**  
– anteiliger Verbrauch, Schätzung 24 115  
– Ausstattung zur Verbrauchserfassung, Anbringung und Auswahl 24 112 f.  
– Beschlusskompetenz zur Abänderung 24 111  
– Einsatz ungeeichter Messgeräte 24 121 ff.  
– Heizkostenverordnung *siehe Heizkostenverordnung*  
– Lieferung von Fernwärme/Fernwarmwasser 24 114  
– Messgeräte, deren Eichgültigkeit abgelaufen ist 24 121 ff.  
– Messwerte ungeeichter Messgeräte 24 121 ff.  
– verbleibender Anwendungsbereich des WEG und von Vereinbarungen der Wohnungseigentümer 24 110 ff.
- Warmwasserlieferung**  
– Kosten 24 90
- Warmwasserversorgung**  
– Jahresabrechnung 25 94 ff.
- Warmwasserversorgungsanlage, zentrale**  
– Betriebskosten 24 90  
– Kostenverteilung 24 78
- Warmwasserzähler**  
– Verbrauchserfassung 24 82
- Wartungskosten für gemeinschaftliche Einrichtungen**  
– Lasten- und Kostentragung 24 9
- Waschanlage**  
– Hausordnung 21 34
- Wascheinrichtungen**  
– Sondereigentum 2 23
- Wäschekosten**  
– Kostenverteilungsschlüssel 24 64
- Wäschepflegeraum**  
– Grenzen des Gebrauchs 21 7

- Wäscherei**
- Zweckbestimmung 2 85
- Wäschetrockenstangen, Anbringung**
- bauliche Veränderung 27 20
- Wäschetrocknen**
- Hausordnung 21 16a, 34
- Waschküche**
- Benutzung 21 22
- Grenzen des Gebrauchs 21 7
- Waschmaschine**
- Betrieb in Wohnung 21 34
- turnusmäßige Benutzung 21 16a
- Waschmünzenerlös 18 152**
- Waschordnung**
- Hausordnung 21 16a
- Wasser, Einrichtungen für die Versorgung mit**
- Gemeinschaftseigentum 3 29
- Wasserverschwendung**
- Hausordnung 21 16a
- WC-Einrichtungen**
- Sondereigentum 2 23
- Wechselseitige Verpflichtung zur Begründung von Wohnungseigentum 5 24**
- Bruchteilsmiteigentümergeinschaft 5 24
- Veräußerung vor Begründung 5 24
- Wege, Anlegung**
- bauliche Veränderung, Nachteil 28 4
- WEG-Streitigkeiten**
- ausschließliche örtliche Zuständigkeit 31 9 ff.
- Begriff 31 12
- Berufung 33 104 ff.
- Beschlussklagen 31 29 ff.
- Rechtsmittel 33 104 ff.
- Revision 33 134 f.
- Streit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit Wohnungseigentümern 31 20 ff.
- Streit der Wohnungseigentümer untereinander 31 13 ff.
- Streit über Rechte und Pflichten des Verwalters 31 25 ff.
- Wohnungseigentümer 31 11
- Weinhandlung**
- Zweckbestimmung 2 86
- Weinkeller**
- Zweckbestimmung 2 97
- Weinstube**
- Zweckbestimmung 2 91
- Werdende Wohnungseigentümergeinschaft 9 21**
- Werdender Wohnungseigentümer 10 13 ff.**
- Adressat der Ladung zur Eigentümerversammlung 10 114
- Anspruch auf Anpassung von Vereinbarungen 17 51
- Aufteilung durch Teilungsvertrag 10 22
- Außenverhältnis zu Dritten 10 19
- Befähigung zur Mitgliedschaft im Verwaltungsbeirat 12 5
- Entzug durch Vereinbarung 10 21
- Ersterwerb vom aufteilenden Alleineigentümer 10 16
- Innenverhältnis 10 18
- Klagebefugnis 32 2
- Rechtsfolgen 10 18
- Stimmrecht 10 288
- Übergabe der zum Sondereigentum gehörenden Räume 10 17
- Verlust der Eigenschaft 10 20
- Verwalterbestellung 11 36
- Voraussetzungen 10 14 ff.
- Vormerkung am noch ungeteilten Grundstück 10 16
- zeitliche Grenzen 10 15
- Zweiterwerber 10 23
- Wertminderung**
- durch Vollmachtausübung 5 63
- Wertprinzip 10 295 f.**
- Unterteilung von Miteigentumsanteilen 10 305
- Veräußerung 10 302
- Vereinigung von Miteigentumsanteilen 10 303
- Wertverhältnis zwischen Miteigentum und Sondereigentum 5 33, 49**
- Wesentliche Gebäudebestandteile, Sondereigentum 2 11 ff.**
- Auslegung der Teilungserklärung 2 21
- Beeinträchtigung anderer Eigentümer/des Gemeinschaftseigentums 2 17
- für Bestand oder Sicherheit des Gebäudes erforderliche Teile 2 19 ff.
- gemeinschaftlicher Gebrauch 2 19 ff.
- gesetzliche Tatbestände 2 13 ff.
- räumlicher oder funktionaler Zusammenhang zum Sondereigentumsraum 2 15 f.
- Veränderung der äußeren Gestaltung 2 18
- Widerspruch zwischen Teilungserklärung und Aufteilungsplan 5 13**
- Wiederbestellung**
- Verwalter 11 14 ff., 23, 31 f.
- Windfang, Einbau**
- bauliche Veränderung 27 20
- Wirtschaftsplan 25 11 ff.**
- Anspruch der Wohnungseigentümer auf Erstellung 25 19
- Aufstellungszeitpunkt 25 16
- Aufstellungszeitraum 25 11 ff.
- Bindung des Verwalters an Ansätze 25 29
- Einzel- 25 30 ff.
- einzelne Kostenpositionen 25 22
- Erhaltungsrücklage 18 144
- erhebliche Nachschüsse 25 28
- Ermessensspielraum 25 24
- Ermittlung der Höhe der Beitragsverpflichtung der einzelnen Wohnungseigentümer 25 30 f.
- zu erwartender Ausfall 25 40
- falscher Kostenverteilungsschlüssel 24 25

- Finanzierungsbedarf der Gemeinschaft **25 26**
- Fortgeltungsbeschluss **25 15**
- Gesamt- **25 21 ff.**
- Gliederung nach Betriebskostenverordnung **25 22**
- Heizkosten **25 35**
- Heizkostenvorschüsse abweichend vom Heizkostenverteilungsschlüssel **24 119**
- Kalenderjahr **25 11 ff.**
- keine Zahlungsansprüche **25 20**
- kombinierter Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan **25 32**
- Kostenansatz **25 22**
- Kostenverteilungsschlüssel **25 34**
- mangelhafter – **25 28**
- Mehrhausanlage **16 42**
- Organpflicht des Verwalters **25 17**
- Pflicht der Gemeinschaft **25 15**
- Pflichtverletzungen des Verwalters **11 272**
- Prognoseentscheidung **25 23**
- Prüfung durch Verwaltungsbeirat **12 78 ff.**
- Rücklagen **25 27**
- Untergemeinschaft **16 42**
- Verwalterhaftung **11 272**
- verwalterlose Gemeinschaft **25 18**
- Verwalterwechsel **25 17**
- voraussichtliche Einnahmen und Ausgaben **25 21, 25 f.**
- Vorschuss zur Kostentragung **25 33**
- wesentlich überhöhte Vorschüsse **25 28**
- Wirtschaftsräume**
- Teileigentum **1 7**
- Wohngeld 25 9 ff.**
- Wohnheim**
- unzulässige/zweckwidrige Nutzung einer Wohnung **2 52**
- Wohnmobil, Abstellen**
- Abgrenzung zulässiger/unzulässiger Gebrauch Kfz-Stellplatz **3 110**
- Grenzen des Gebrauchs **21 7**
- Hausordnung **21 34**
- Wohnungsabschlusstür**
- Abgrenzung Gebrauch/Verwaltung **3 111a**
- Erhaltungs- und Kostenlast **18 121 f.**
- Gemeinschaftseigentum **3 59**
- Sondereigentum **3 59**
- Wohnungseigentum**
- Abgeschlossenheit der Sondereigentumsräume **5 1 ff.**
- Abgeschlossenheitsbescheinigung **5 16 ff.**
- anderweitige Nutzung **2 50 ff.**
- Aufteilungsplan **5 6 ff.**
- Begriff **1 5; 2 37**
- Begründung **1 14 f.; 5 1 ff.**
- Begründung durch Teilungserklärung **5 40 ff.**
- Begründung durch vertragliche Einräumung (Teilungsvertrag) **5 21 ff.**
- Dereliktion **9 27**
- Dienstbarkeiten **7 1 ff.**
- Eigentum sui generis **1 3**
- freiberufliche Nutzung **2 50 ff.**
- mehrere Grundstücke **1 4**
- Nichtnutzung **2 55**
- Nutzungsbestimmung bei Unterteilung **2 102 f.**
- rein gewerbliche Nutzung **2 51**
- sachenrechtliche Einordnung **1 1 ff.**
- Störelement **2 108 ff.**
- Teilaufhebung **6 35**
- Teilungserklärung **5 40 ff.**
- Teilungsvertrag **5 21 ff.**
- Übertragung von Teilen des Sondereigentums auf anderen Wohnungseigentümer **5 37 ff.**
- Umwandlung in Teileigentum und umgekehrt **2 61 ff.**
- Unterteilung **6 15 ff.**
- unzulässige/zweckwidrige Nutzung **2 52; 13 35**
- Veräußerungsbeschränkungen **8 1 ff.**
- Vereinigung **6 1 ff., 5 ff.**
- Verzicht **9 27**
- wechselseitige Verpflichtung zur Begründung **5 24**
- Zusammenlegung **6 1 ff.**
- Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter im engeren Sinne **2 70 ff.**
- Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter im weiteren Sinne **2 36 ff.**
- Wohnungseigentümer**
- Anspruch auf Anpassung von Vereinbarungen **17 50 ff.**
- Anspruch auf Duldung von Erhaltungsmaßnahmen/Modernisierungsmaßnahmen an Mietsache gegenüber Mieter **26 1 ff.**
- Anspruch gegen die Gemeinschaft auf ordnungsgemäße Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums **19 1 ff.**
- Anspruch gegen die Gemeinschaft auf ordnungsmäßige Verwaltung **11 152; 18 1 ff.**
- ausgeschiedener, Klagebefugnis **32 7 ff.**
- Außenhaftung der – neben der Gemeinschaft **15 1 ff.**
- Befähigung zur Mitgliedschaft im Verwaltungsbeirat **12 5 ff.**
- Begriff **10 8 ff.**
- Beitragspflicht, konkrete **25 1 ff.**
- Beschlüsse **17 58 ff.**
- Duldungspflichten **23 1 ff.**
- Eigentümerversammlung, Beschlussfassung **10 30 ff.**
- Eigentümerwechsel, kraft Gesetzes **10 11 f.**
- Eigentümerwechsel, rechtsgeschäftlicher **10 9 f.**
- gemeinschaftliche Vertretung der Gemeinschaft **13 128 ff.**
- im Grundbuch eingetragener – **10 8 ff.**

- Informationspflicht der vermietenden Wohnungseigentümer 26 21
- Insolvenzverfahren über das Vermögen eines -s 36 1 ff.
- Kostentragungspflicht 24 1 ff.
- Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums 21 1 ff.
- Mitglieder der Gemeinschaft 9 32; 10 4 ff.
- Notgeschäftsführung 20 1 ff.
- Nutzung seines Sondereigentums unter Ausschluss von Einwirkungen Dritter 21 1 ff.
- organschaftliche Rechte und Pflichten 10 4 ff., 27 ff.
- Pflichten 22 1 ff.
- Rechtsbeziehungen zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 9 31 ff.
- Regelungen im Erwerbsvertrag 10 10
- Regress- und sonstige Schadensersatzansprüche der Gemeinschaft gegen einzelne – 18 67 ff.
- Schadensersatzansprüche gegen Gemeinschaft 18 41 ff.
- Stimmrecht 10 287
- Streit untereinander 31 13 ff.
- Vereinbarungen, Abschluss 10 27 ff.
- Vereinbarungen über Verhältnis untereinander und zur Gemeinschaft 17 1 ff.
- Verletzung seiner Mitwirkungspflichten 10 7
- Verpflichtung zur Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen aus Treu und Glauben 17 54
- Vertretung durch ermächtigten – 13 136 ff.
- werdender – 10 13 ff.
- Zustimmung zur Veräußerung durch – 8 38
- Wohnungseigentümergeinschaft** *siehe Gemeinschaft der Wohnungseigentümer*
- Wohnungseigentümerversammlung** 10 30 ff.
- Absage 10 80 f.
- Anwesenheitsrecht Dritter 10 228 ff.
- Ausübung organschaftlicher Mitwirkungsrechte 10 30 ff.
- Begriff 10 33
- Beschlussfähigkeit 10 179 ff.
- Beschlussfassung 10 342 ff.
- Beschlussfassung außerhalb der – 10 430 ff.
- Bevollmächtigung 10 182 ff.
- Delegiertenversammlung 10 307 ff.
- Durchführung 10 148 ff.
- Einberufung 10 34 ff.
- Einberufung, ordnungsgemäße 10 82 ff.
- gemeinsame Versammlung mehrerer Gemeinschaften 10 243
- geregelte gemeinsame Diskussion 10 31 f.
- Grundzüge 10 30 ff.
- Hybridversammlung 10 259
- Kopfprinzip 10 293 f.
- Lasten- und Kostentragung 24 9
- laufende Willensbildung 10 30 ff.
- Miteigentümer eines Wohnungseigentums 10 225 ff.
- Nichtöffentlichkeit, Grundsatz der 10 156, 228 ff.; 17 144
- Niederschrift 10 374 ff.
- Online-Teilnahme 10 33, 256 ff.
- Pflichtverletzungen des Verwalters 11 274
- Stimmrecht 10 287 ff.
- Stimmrechtsausschluss 10 310 ff.
- Stimmrechtsmissbrauch 10 330 ff.
- Tagesordnung 10 131 ff.
- Tagesordnung, Erweiterung/Ergänzung 10 141 ff.
- Teilnahme von Begleitern/Gästen 10 250
- Teilnahme von Beratern 10 244 ff.
- Teilnahmerecht Dritter 10 228 ff.
- unwirksame Stimmabgabe eines Vertreters auch ohne Zurückweisung 10 222
- verdrängende Vollmacht 10 307 ff.
- Verlegung 10 80
- Versammlungsleiter 10 279 ff.
- Versammlungsort und -stätte 10 148 ff.
- Verstoß gegen Nichtöffentlichkeitsgrundsatz 10 251 ff.
- Vertreterversammlung 10 308 f.
- Vertretung auf Grund Vollmacht 10 182 ff.
- Vertretung, gesetzliche 10 209
- Vorsitz 10 279 ff.
- Zeitpunkt 10 158 ff.
- Zulassung Dritter im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung durch Geschäftsordnungsbeschluss 10 238 ff.
- Zurückweisung der Stimmabgabe eines Vertreters 10 216 ff.
- Wohnungseigentümerversammlung, Einberufung**
- Abberufung des Verwalters 10 41
- Absage ohne Angabe triftiger Gründe 10 69
- Absendung an zuletzt benannte Anschrift 10 124, 128
- anderweitige Bekanntmachung 10 86
- dringliche Angelegenheiten 10 39
- Einberufungsverlangen durch einzelnen Wohnungseigentümer 10 48
- Einberufungsverlangen durch Minderheitsquorum 10 37 ff.
- ermächtigter Wohnungseigentümer 10 55 ff.
- Fehlen eines Verwalters 10 55, 59
- Form 10 82 ff.
- formlose Ankündigung 10 107
- gerichtliche Hilfe 10 75 ff.
- größerer Vorlauf 10 106
- Ladungsadressat 10 108 ff.
- Ladungsfrist 10 88 ff., 178
- Ladungsinhalt 10 130 ff.
- Ladungsmangel bei Nichteinhaltung der Ladungsfrist 10 102 ff.
- Ladungszugang 10 123 ff.
- Liste der Wohnungseigentümer 10 70

- Nichtberechtigter 10 71 ff.; 17 137, 144
- ordnungsgemäße – 10 82 ff.
- pflichtwidrige Weigerung des Verwalters 10 60 ff.
- Übermittlung mittels im Geschäftsverkehr üblicher Kommunikationsmittel 10 85
- unterbliebene Einladung eines Eigentümers 10 87
- Verpflichtung der Gemeinschaft zur Einberufung 10 35 ff.
- Verwalter 10 49 ff.; *siehe auch Verwalter, Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung*
- Verwaltungsbeirat, Vorsitzender oder Stellvertreter 10 55 ff.
- Verzögerung 10 63
- Vollversammlung 10 72
- Zeitpunkt 10 62 f.
- zugangsbedürftige Willenserklärung 10 123
- Zugangsnachweis 10 123 ff.; 17 144
- zuständiges Organ: Verwalter 10 49 ff.
- Wohnungseigentümerversammlung, Vollmacht** 10 182 ff.
- Abdingbarkeit des Formerfordernisses 10 213
- Ausschluss von Teilnahme an Versammlung 10 218
- Blankettvollmacht 10 224
- Ehegatten 10 225 ff.
- Einzelanweisungen an Vertreter im Innenverhältnis 10 204
- Erwerber 10 196
- Form der Vollmacht 10 206 ff.
- inhaltlich beschränkte Vollmacht 10 205
- juristische Person 10 192
- Kontrolle durch Versammlungsleiter 10 215
- mehrere Bevollmächtigte 10 186
- mehrere Wohnungseigentumsrechte 10 187
- Miteigentümer eines Wohnungseigentums 10 225 ff.
- nichtehelicher Lebenspartner 10 193
- Person des Vertreters 10 185 ff.
- Prüfungsrecht 10 214
- Schriftformvereinbarung 10 211 f.
- Textform 10 207 ff.
- Treu und Glauben 10 223
- Umfang 10 201 ff.
- umfassende Ausübungsermächtigung 10 227
- Untervollmacht 10 203 f.
- unwirksame Stimmabgabe eines Vertreters auch ohne Zurückweisung 10 222
- Unzumutbarkeit 10 194
- Verstoß gegen Vertretungsausschluss 10 197 f.
- Vertretungsbeschränkung durch Beschluss 10 188
- Vertretungsbeschränkung durch Vereinbarung 10 189 ff.
- Verwaltungsbeirat 10 200
- Zurückweisung der Stimmabgabe eines Vertreters 10 216 ff.
- Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) vom 16.10.2020** 9 13 f.
- Wohnungserbbaurecht** 4 1 ff.
  - bestimmte Zeit 4 7
  - Entschädigung 4 8
  - Entstehung 4 3
  - Erbbauzins 4 12
  - Erlöschen 4 7 f., 11
  - Gesamterbbaurecht 4 5
  - Heimfall 4 9
  - mehrere einzelne Erbbaurechte 4 5
  - Mitberechtigung am Erbbaurecht 4 2
  - Sondereigentum an einer Wohnung 4 2
  - Umwandlung in Wohnungseigentumsrechte 4 10
  - Zustimmung des Eigentümers zur Aufteilung 4 6
  - zwei Rechtsverhältnisse 4 4
- Wohnungsgrundbücher** 9 16
  - Anlegung trotz formell nicht ordnungsgemäßem Aufteilungsplan 5 15
  - erstmalige Anlegung 5 12
  - Prüfung der Abgeschlossenheitsbescheinigung bei Anlegung 5 20
- Wohnungsrecht**
  - Stimmrecht 10 290
- Zähler**
  - gemeinschaftlichen Verbrauch wiedergebende – 3 59
- Zaun, Ersetzung**
  - bauliche Veränderung 27 20
- Zaunanlage mit integrierter Überwachungs-sensorik**
  - bauliche Veränderung 27 20
- Zentralheizung**
  - Gemeinschaftseigentum 3 29, 35 ff., 43 f.
  - Sondereigentum 2 23; 3 35 ff., 43 f.
- Zertifizierter Verwalter** 11 275 ff.
  - bereits bestellter Verwalter 11 278
  - Beschlussanfechtung 11 275 f.
  - Eigenverwaltung in Kleinanlagen 11 277
  - gleichgestellte Personen 11 281 ff.
  - Prüfung vor einer Industrie- und Handelskammer 11 279 ff.
  - Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentums-gesetz **Anhang**
  - Verwaltungsunternehmen 11 283 f.
  - Weiterbildungspflicht 11 285
  - Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung 11 280
- Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung** 11 280; **Anhang**
- Ziergarten**
  - Abgrenzung zulässiger/unzulässiger Gebrauch bzw. zulässige/unzulässige bauliche Maßnahmen 3 110
- Zitterbeschlüsse** 17 94

**Zugang**

- zur gemeinschaftlichen Heizungsanlage 5 5
- zum Gemeinschaftseigentum 2 10; 3 59; 5 5
- zum Kellerausgang 3 59
- zu zentralen Versorgungseinrichtungen 5 5

**Zumauern eines Fensters**

- bauliche Veränderung 27 20

**Zurechtschneiden von Bäumen**

- bauliche Veränderung 27 26

**Zurückschneiden einer Hecke**

- Instandhaltung 21 16a

**Zurückweisung der Stimmabgabe eines Vertreters 10 216 ff.**

- Geschäftsordnungsbeschluss über – 10 217
- Nachreichen der Vollmacht 10 220
- Rechtsmissbrauch 10 219
- unrechtmäßige – 10 221
- unverzügliche – 10 216
- unwirksame Stimmabgabe eines Vertreters auch ohne – 10 222
- Unwirksamkeit dennoch erfolgter Stimmabgabe 10 220

**Zusammenlegung von Wohnungseigentumsrechten 6 1 ff.**

- Abgeschlossenheit 6 11
- bauliche Verbindung/Veränderung 6 1 ff.
- einheitlicher Miteigentumsanteil/einheitliches Wohnungseigentum 6 10
- Erklärung des Wohnungseigentümers 6 5
- Gestattungsbeschluss 6 2 f.
- Gründe für – 6 13
- Grundsteuer 6 12
- notarielle Beurkundung 6 6
- rechtliche Fragen 6 4
- Stimmrecht 10 303
- Verstoß gegen Gemeinschaftsordnung 6 9
- Vorabgestattung durch Vereinbarung 6 2
- Zustimmung dinglich Berechtigter 6 7

**Zuständigkeiten nach § 43 31 1 ff.**

- allgemeiner Gerichtsstand der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 31 1 ff.
- ausschließliche Gerichtsstände 31 9 ff.
- Beschlussersetzungsklagen 31 15
- Beschlussklagen 31 29 ff.
- besonderer Gerichtsstand der Haftungsklage gegen einzelne Wohnungseigentümer 31 7 f.
- Klagen Dritter gegen die Gemeinschaft 31 4
- Mahnverfahren 31 6
- sachenrechtliches Grundverhältnis 31 14
- sachliche Zuständigkeit 31 5
- Streit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit Wohnungseigentümern 31 20 ff.
- Streit der Wohnungseigentümer untereinander 31 13 ff.
- Streit über Rechte und Pflichten des Verwalters 31 25 ff.
- WEG-Streitigkeiten 31 9 ff.
- zentrales Mahngericht 31 6

**Zustimmung dinglich Berechtigter/Grundschuld-/Hypotheken-/Pfandgläubiger 5 31**

- Änderung durch aufteilenden Alleineigentümer 5 58
- Beschlüsse auf Grund Öffnungsklausel bzgl. Sondernutzungsrechte 17 47
- bei Übertragung von Teilen des Sondereigentums auf anderen Wohnungseigentümer 5 39
- Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum und umgekehrt 6 30
- Vereinbarungen der Wohnungseigentümer bzgl. Sondernutzungsrechte 17 30
- Vereinigung von Wohnungseigentumsrechten 6 7

**Zuweisungsrecht**

- des teilenden Eigentümers/Verwalters 3 85 f.

**Zwangssicherungshypothek 35 2 ff.****Zwangsversteigerung 35 17 ff.**

- und Auflassungsvormerkung eines Erwerbers 35 33
- Befriedigung durch nachrangige Grundschuldgläubiger 35 26 ff.
- Beitritt zu Zwangsversteigerungsverfahren durch anderen Gläubiger 35 30
- besondere Wirkungen 35 33 ff.
- eigenständige Vollstreckung der Gemeinschaft 35 30 f.
- erneute Inanspruchnahme des Vorrechts nach Befriedigung 35 26 ff.
- Forderungsanmeldung zu Zwangsversteigerungsverfahren durch anderen Gläubiger 35 30, 32
- Höchstbetrag 35 21 f.
- Möglichkeiten der Geltendmachung von bevorrechtigten Vorschussansprüchen 35 30 ff.
- Privilegierung der Vorschussansprüche 35 17 ff.
- Prozesskosten 35 20
- Teilung nach Anordnung der – 5 47
- übersteigende Ansprüche 35 25
- Vorrecht der Gemeinschaft aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG für Vorschussansprüche 35 17 ff.
- zeitliche Grenze 35 23
- Zeitpunkt der Beschlagnahme 35 24
- Zustimmung zur Veräußerung durch Zwangsversteigerung betreibenden Gläubiger 35 34

**Zwangsversteigerung, Eigentumserwerb**

- 10 11 f.
- Adressat der Ladung zur Eigentümerverksammlung 10 112
- Sonderkündigungsrecht 35 35 f.
- Stimmrecht 10 287

**Zwangsverwalter**

- Adressat der Ladung zur Eigentümerverksammlung 10 119
- Klagebefugnis 32 15 ff.
- Stimmrecht 10 291 f.

**Zwangsverwaltung 35 5 ff.**

- Altschulden 35 9, 16

- Haftung des Eigentümers neben dem Zwangsverwalter **35** 10
- und Insolvenz des Wohnungseigentümers **35** 12 f.
- laufende Vorschüsse als Ausgaben der Verwaltung **35** 6 ff.
- Selbstnutzung durch Schuldner **35** 11
- werdender Wohnungseigentümer **35** 14
- Zahlungen des Zwangsverwalters **35** 15 f.
- Zweckbestimmung**
- Beschlüsse der Wohnungseigentümer **17** 122
- Gebrauchsregelungen **21** 18
- Grenzen des Gebrauchs **21** 7
- Unterteilung **6** 23
- mit Vereinbarungscharakter **17** 19
- Verlangen nach Veränderung **17** 56
- Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter**
- Abweichung Teilungserklärung/Aufteilungsplan **2** 81 ff.
- anderweitige Nutzung **2** 50 ff.
- Ausübung eines beliebigen Gewerbes und Berufs **2** 99
- Baupläne, Baubeschreibung **2** 79
- Beeinträchtigung anderer Eigentümer **2** 48 f.
- Beschluss der Wohnungseigentümer über Gebrauchsregelung **2** 70 ff.
- drittschützende öffentlich-rechtliche Norm **2** 107
- im engeren Sinne **2** 70 ff.
- freiberufliche Nutzung **2** 109 ff.
- gewerbliche Nutzung **2** 109 ff.
- Öffnungsklausel **2** 71 ff.
- Störelement **2** 108 ff.
- Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt **2** 61 ff.
- unentziehbares, aber verzichtbares Recht **2** 58
- Unterteilung **2** 102 f.
- Vereinbarung der Wohnungseigentümer über Gebrauchsregelung **2** 71 ff.
- Verwirkung des Unterlassungsanspruchs **2** 115
- im weiteren Sinne **2** 36 ff.
- zweckbestimmungswidrige Nutzung **2** 78 ff.
- Zweckentfremdungsverbote, kommunale** **22** 13
- Zweckentfremdungsverordnung** **2** 106
- Zweitbeschlüsse** **17** 145 ff.
- abändernde - **17** 157 ff.
- Bestandskraft des Erstbeschlusses **17** 153, 159
- Bestandskraft des Zweitbeschlusses **17** 154
- bestätigende inhaltsgleiche **17** 149 ff.
- Ein-Personen-Gemeinschaft **17** 119
- grundlose - **17** 156
- Heilung formeller Fehler **17** 150
- Kostenverteilung, Änderung **17** 163
- Kostenverteilungsschlüssel, Änderung **24** 75 f.
- Missbrauch **17** 155 f.
- Rechtsfolgen **17** 152
- nach rechtskräftiger gerichtlicher Ungültigerklärung eines Beschlusses **17** 147
- Rechtsschutzbedürfnis für Anfechtung **17** 153, 159
- schutzwürdige Rechtsposition durch Erstbeschluss **17** 160 ff.
- Wirkung der gerichtlichen Ungültigerklärung auf Erstbeschluss **17** 158
- Wirkungen des Erstbeschlusses **17** 151
- Zweiter Rettungsweg** **3** 27; **5** 5
- Zweiterwerber**
- rechtsgeschäftlicher - **10** 9
- werdender Wohnungseigentümer **10** 23
- Zwischenwände, nichttragende**
- Sondereigentum **2** 23