

Bauliche Maßnahmen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Pause

2025

ISBN 978-3-406-82031-1

C.H.BECK

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

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.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://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit:

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

Sachverzeichnis

Die fetten Zahlen bezeichnen das Kapitel, die mageren die Randnummern.

Abnahme 9 1 ff.

- beim VOB/B-Vertrag Abnahmefiktion 9 104
 - Abnahmeprotokoll 9 20
 - Mängelanerkenntnis Abnahmeprotokoll 9 22
 - Unterzeichnung Abnahmeprotokoll 9 21
 - Verjährungsfrist Abnahmeprotokoll 9 23
 - Abnahmeverweigerung 9 30, 85
 - Abrechnungsverhältnis 9 65 f.
 - Anfechtung 9 17
 - Architekten- und Ingenieurleistungen 9 44
 - Teilabnahme Architektenleistungen 9 48
 - Beweislastumkehr 9 80
 - Beweisvereitelung 9 81
 - Fälligkeit des Architektenhonorars 9 60
 - Fälligkeit des Werklohns 9 60
 - Fälligkeit ohne Abnahme 9 65
 - Fertigstellung 9 6
 - fiktive 9 33 ff.
 - beim VOB/B-Vertrag fiktive Abnahme 9 97
 - förmliche Abnahme 9 18
 - vergessene förmliche Abnahme 9 31
 - förmliche Abnahme, VOB/B-Vertrag 9 88
 - Gefährübergang 9 76
 - konkludente 9 26
 - durch Nutzungsaufnahme konkludente 9 28
 - durch Zahlung konkludente 9 29
 - Leistungsverweigerungsrecht wg. Mängeln 9 61
 - unwesentliche Mängel 9 8
 - wesentliche Mängel 9 7
 - Mängelansprüche ohne Abnahme 9 75
 - Rechtsnatur 9 11
 - stillschweigende 9 26
 - Teilabnahme 9 40
 - beim VOB/B-Vertrag Teilabnahme 9 91
 - förmliche Teilabnahme 9 43
 - stillschweigend vereinbarte Teilabnahme 9 41
 - Wirkung der Teilabnahme 9 42
 - unförmliche 9 24
 - Verjährungsbeginn 9 83 f.
 - Verpflichtung zur 9 2
 - Vertretung durch den Architekten 9 14
 - Vertretung durch den Verwalter 9 12
 - VOB/B-Vertrag 9 88 ff.
 - Voraussetzungen 9 4 ff.
 - Vorbehalt in Kenntnis von Mängeln 9 53
 - Vorbehalt von Mängeln 9 52
 - Vorbehalt von Vertragsstrafe 9 57, 102
- ### **Abnahmefiktion**
- Belehrung gegenüber Verbraucher 9 37
 - Fristsetzung 9 34

- VOB/B-Vertrag 9 39
- Wirkung 9 38
- Zurückweisung durch Mangelmitteilung 9 36

Abrechnung

- eines gekündigten Pauschalvertrages 10 19
- von Nachtragsleistungen 10 24 ff.

Abrechnungsverhältnis 9 65 f.

Abschlags- und Vorauszahlungen

- bereits geleistete 10 52

Abschlagsrechnung

- Fälligkeit 8 64 ff.
- formelle Anforderungen 8 64 ff.
- Berücksichtigung von Mängeln 8 79 ff.; *s. a. Leistungsverweigerungsrecht*
- Prüfbarkeit 8 65 ff.
- Prüfung 8 73 ff.
- Zahlung 8 84 f.

Abschlagszahlung 2 112

Anderweitige Honorarvereinbarung

- 10 112 ff.
- aufgrund Pauschalhonorarvereinbarung 10 113
- nach Zweitaufwand 10 114

Anerkannte Regeln der Technik 12 15

Anerkenntniswirkung

- der Abschlagszahlung 8 84 f.

Anfechtungsklage *s. a. Beschlussanfechtung*

Anordnungsrecht

- des AG bei Geltung des BGB 8 24 ff.; *s. a. Nachtrag*
- des AG bei Vereinbarung der VOB/B 8 16 ff.; *s. a. Nachtrag*

Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung 15 5

Architektenvertrag 5 1

- Abnahme 5 101; 9 44
- Abschlagszahlungsanspruch 5 99
- Akquisition 5 6
- Anfechtung 5 132
- Auftragserteilung und Honorarvereinbarung 5 5
- Beauftragung bedingt 5 12
- Beauftragung – Form 5 15
- Beauftragung konkludent 5 8
- Beauftragung – Leistungsumfang 5 35
- Beauftragung – Leistungsumfang – Grundleistungen HOAI 5 39
- Beauftragung – Schriftform 5 13
- Beauftragung stufenweise 5 20
- Bedenkenhinweis durch Architekten 5 34
- Beschaffenheit des Planungsobjekts 5 25

- Gesamtschuldnerische Haftung mit Bauunternehmer **13** 18
- HOAI **5** 62
- Honorarvereinbarung **5** 83
- Leistungen – Abklären des wirtschaftlichen Rahmens **5** 58
- Leistungen – Einhaltung Kostenobergrenze **5** 61
- Leistungen – Einzelne Leistungspflichten **5** 45
- Leistungen – Erforderlichkeit **5** 43
- Leistungen – Nichterbringung von Teilleistungen **5** 104
- Mängelansprüche – Grundlagen **13** 1
- Mängelansprüche – Nichteinhaltung Kostenobergrenze **13** 5
- Mängelansprüche – Verjährung **13** 12
- Mängelansprüche – Verstöße gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz **13** 3
- Optionsvertrag **9** 50
- Planungs- und Überwachungsziele **5** 22
- Rechtsnatur **5** 2
- Risikoübernahme durch den Besteller **5** 33
- Schlussrechnung – prüfbar **5** 102
- Schlusszahlungsanspruch **5** 100
- Sonderkündigungsrecht **5** 115
- stufenweise Beauftragung **9** 50
- Teilabnahme **9** 48
- Vergütungsanspruch **5** 62
- Vergütungsanspruch – Verjährung **5** 112
- Verjährungsbeginn **9** 50
- Widerruf **5** 133
- Zahlungsanspruch – Fälligkeit **13** 99
- Auslegung**
- Beschluss **4** 160
- Bauausschuss** **3** 23
- Kompetenzen **3** 25
- Baubeschreibung** **6** 102
- beim Verbraucherbauvertrag **6** 54
- beim Verbrauchervertrag **6** 41
- Bauhandwerkersicherung**
- bei Architekten- und Ingenieurverträgen **7** 81
- Bauhandwerkersicherheit**
- Folgen bei Nichtstellen der Sicherheit **7** 72
- Folgen bei Nichtstellen der Sicherheit – Auswirkungen von Mängeln **7** 77
- Folgen bei Nichtstellen der Sicherheit – Kündigung **7** 74
- Folgen bei Nichtstellen der Sicherheit – Leistungsverweigerungsrecht **7** 73
- Folgen bei Nichtstellen der Sicherheit – Schadensersatz **7** 76
- Folgen bei Stellen der Sicherheit (Kostenerstattungsanspruch) **7** 69
- Bauhandwerkersicherung** **7** 40
- Anwendungsbereich/Berechtigter **7** 43
- Ausschluss des Anspruchs **7** 44
- Einwendungen des Bestellers **7** 78
- Frist für das Stellen der Sicherheit **7** 64
- Höhe der Sicherheit **7** 56
- nach Kündigung **7** 67
- Sicherbare Ansprüche **7** 50
- Sicherungsmittel **7** 63
- Unabdingbarkeit **7** 49
- bei Verträgen mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **7** 47
- Zweck **7** 42
- Bauherrenhaftpflichtversicherung** **4** 56
- Bauleistungsversicherung** **9** 78
- Bauliche Veränderung**
- Amortisation **1** 118 ff.; s. a. *bauliche Veränderung*
- Auflagen **1** 106
- Definition **1** 60
- Folgekosten **1** 113
- Gestattung **1** 91
- abweichende Kostentragung **1** 135 ff.; s. a. *Kostenverteilungsbeschluss*
- gesetzliche Kostentragung **1** 107 ff.
- Nutzungen **1** 108
- Sollzustandsbestimmung **1** 83
- Verwalter **2** 134
- aufhebender Zweitbeschluss **1** 86
- Bauträger**
- Insolvenz **16** 19 f.
- Mängel **16** 1 ff.
- Verwalter **2** 40
- Bauvertrag**
- Form **6** 14
- Gegenstand **6** 18
- Parteien **6** 4
- Vertragsschluss **6** 2
- Bauzeit**
- Ermittlung der geschuldeten Bauzeit **8** 130 ff.
- Folgen bei Überschreitung **8** 133 ff.; s. a. *Verzug*
- Bedenken**
- Anzeige/Anmeldung **8** 119
- bei Geltung des BGB **8** 127
- bei Vereinbarung der VOB/B **8** 120 ff.
- Folgen **8** 124 ff.
- gegen Plaungsvorgaben des AG **8** 118 ff.
- Bedenkenhinweis** **12** 91, 147
- Behinderung**
- Ansprüche des AN **8** 142 ff.
- Anzeige **8** 94 ff.
- des AN bei Geltung des BGB **8** 111
- des AN bei Vereinbarung der VOB/B **8** 93 ff.
- Folgen für die Bauzeit **8** 101
- Folgen für die Vergütung **8** 110; s. a. *Entschädigungsanspruch*
- Gründe **8** 102 ff.
- Prüfung der Anzeige durch den AG **8** 114
- Witterung **8** 108
- Beirat**
- Prüfung der Jahresabrechnung **11** 11
- s. a. *Verwaltungsbeirat*

Belege

- Übersendung **11** 14

Beschleunigung

- Anspruch des AG auf **8** 141

Beschluss

- Anfechtung **4** 164
- Aufklärungsmaßnahmen **4** 8
- Auslegung **4** 160
- Beschlussanfechtung **2** 95
- Bestimmtheit **4** 157; **11** 16
- Durchführungsbeschluss **4** 44
- Erhaltungsmaßnahme **2** 94, 96
- Feststellung **4** 156
- Grundbeschluss **4** 26 ff.; s. a. *Grundbeschluss*
- vorbereitende Maßnahmen **4** 8 ff.
- Verpflichtung zur Durchführung **14** 23
- Vorbereitende Beschlüsse **4** 19

Beschlussanfechtung **4** 165

- Anfechtungsfrist **4** 167
- Begründetheit **4** 178
- Darlegungs- und Beweislast **4** 181
- Fehlen des Verwalters **4** 170
- Kausalität **4** 184
- Klageantrag **4** 173
- Kostenverteilung **4** 185
- Parteien **4** 168
- Rechtsmittel **4** 189
- Streitgegenstand **4** 174
- Vergleich **4** 187
- Zustellung der Klage **4** 176

Beschlussdurchführung

- Verwalter **2** 100

Beschlussersetzungsklage **4** 195

- Antrag **4** 199
- Begründetheit **4** 203
- Darlegungslast **4** 202
- Erhaltungsmaßnahme **15** 29
- Klarstellung **4** 198
- Urteil **4** 205
- Vorbefassung **4** 200

Beschlussammlung **4** 156**Besondere Abrechnungsvoraussetzungen**

- für die Stundenlohnvergütung **10** 23

Beweislastumkehr **9** 80**Darlehen**

- Abwendungsbefugnis **4** 77
- Haftungsrisiken **4** 72
- Jahresabrechnung **11** 53

Denkmalschutz **2** 65**Dringende Maßnahmen** **4** 15**Drittnutzer**

- Ankündigung **2** 148

Eigentümerversammlung

- Beschlussfassung **4** 155
- Einberufung **4** 144
- Niederschrift **4** 150

Einbehalte

- Leistungsverweigerungsrecht **10** 54
- Sicherheitseinbehalt **10** 55

Einberufung

- Beschlussgegenstand **4** 145
- Eigentümerversammlung **4** 144

Einnahmen-/Ausgabenrechnung **11** 5**Entlastung**

- Verwalter **14** 6

Entschädigung

- Anspruch des AN auf Behinderung **8** 146; s. a. *Behinderung*

Erhaltung

- Übertragung der Erhaltungslast **1** 37 ff.
- Ermessen **1** 23; s. a. *modernisierende Instandsetzung*
- Individualanspruch **1** 17; s. a. *bauliche Veränderung*
- Maßnahme der Instandhaltung **1** 2
- abweichende Kostentragung **4** 141 ff.
- gesetzliche Kostentragung **1** 50 ff.; s. a. *Kostenverteilungsbeschluss*
- Modernisierung **1** 13
- Nutzungsverbot **1** 31
- Einhaltung öffentlich-rechtlicher Pflichten **1** 12
- Sanierungsplan **1** 34
- Sanierungszwang **1** 29
- Soll-Zustand **1** 5
- Sondernutzungsrecht **1** 43

Erhaltungsmanagement **2** 6**Erhaltungsmaßnahme**

- erstmalige plangerechte Herstellung **15** 17
- öffentlich-rechtliche Verpflichtung **15** 18
- Sanierungsplanung **15** 19
- Schadensersatzanspruch **15** 42
- sofortige Vornahme **15** 15

Erhaltungsmaßnahmen

- Abrechnung **2** 112
- Baukosten **2** 71
- Finanzierung **2** 68
- Kompetenzzuweisung **2** 5
- Überwachung **2** 105

Erhaltungsrücklage **2** 78

- Entnahme **11** 33
- Jahresabrechnung **11** 26
- Kostenverteilung **11** 58
- abweichende Kostenverteilung **4** 109
- Sonderrücklage **4** 136
- Zweckbindung **4** 135

Ermessen

- Auswahlermessen **4** 31
- dringende Maßnahmen **1** 29
- Entschließungsermessen **4** 31
- Erhaltungsverpflichtung **1** 23 ff.
- Ermessensreduktion **2** 34
- Kriterien **1** 26
- Luxussanierung **1** 32

- Reduzierung auf Null **1** 82
- Prioritätenliste **1** 34
- Überschreitung **1** 32
- Vergleichsangebote **2** 50; *s. a. Vergleichsangebote*
- Wiederaufbau **1** 141; *s. a. Wiederaufbau*
- Wirtschaftlichkeit **4** 34
- Wohnungseigentümer **2** 33

Erstmalige Herstellung **2** 13**Erstmalige plangerechte Herstellung** **15** 17**Fachplaner** **2** 62**Fälligkeit**

- Voraussetzungen **10** 5 ff.
- des Werklohnanspruchs **10** 3 f.

Fehlende Schlussrechnungslegung **10** 31

- beim VOB-Vertrag **10** 84

Fertigstellung **6** 122

- Bauzeitenplan **6** 127
- vertragliche Vereinbarung **6** 125
- Verzug **6** 130

Feuchtigkeitsschaden **2** 18**Finanzierung**

- durch Darlehen **4** 69 ff.; *s. a. Darlehen*
- Darlehensaufnahme **2** 88
- Erhaltungsmaßnahme **2** 68
- Erhaltungsrücklage **2** 86
- aus der Erhaltungsrücklage **4** 62 ff.; *s. a. Erhaltungsrücklage*
- durch Fördermittel **4** 80 ff.; *s. a. Fördermittel*
- Sonderumlage **2** 74
- durch Sonderumlage **4** 66 ff.

Fördermittel **2** 72

- Antragstellung **4** 85
- Förderprogramme **4** 81 ff.
- Informationspflicht **4** 86
- Sanierungsfahrplan **4** 23

Fristsetzung **12** 32**GdWE**

- Organ **2** 1

Geänderte Leistung

- bei Geltung des BGB **8** 25 ff., 49 ff.; *s. a. Anordnungsrecht; s. a. Nachtragsvergütung*
- Anordnung einer bei Vereinbarung der VOB/B **8** 17 ff.; *s. a. Anordnungsrecht*
- Vergütung einer bei Vereinbarung der VOB/B **8** 35 ff.; *s. a. Nachtragsvergütung*

Gebäudeversicherung **9** 78**Gefahr in Verzug**

- Verwalter **2** 21

Gefahrübergang **9** 76**Gemeinschaftliches Eigentum**

- Verwaltung **2** 1

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**(GdWE)**

- Entstehung **16** 21

Geschäftsführung ohne Auftrag **8** 58 ff.**Gestaltungsrecht** **12** 66**Gewährleistungsanspruch**

- An-Sich-Ziehen **2** 19
- Bauträger **2** 19

Grundbeschluss

- Bestimmtheit **4** 29
- Ermessen **4** 31
- Inhalt **4** 27

Grundlagenbeschluss **2** 46**Haftungsbeschränkungen** **12** 109, 155**Herausgabe von Bauunterlagen** **6** 62**Hinweis**

- Schadensersatzpflicht **2** 45

HOAI **5** 62

- Abnahme **5** 101
- Abschlagszahlungsanspruch **5** 99
- Anrechenbare Kosten **5** 74
- Anrechenbare Kosten – mitzuverarbeitende Bausubstanz **5** 74
- Basishonorarsatz **5** 78
- Grundlagen **5** 62
- Grundlagen Honorarermittlung **5** 81
- Grundleistungen/Besondere Leistungen **5** 72
- Honorarvereinbarung **5** 83
- Honorarvereinbarung – Textform **5** 84
- Honorarvereinbarung – Unwirksamkeit **5** 98
- Honorarvereinbarung – Verbraucherbeteiligung **5** 93
- Honorarzone **5** 77
- Nebenkosten **5** 97
- Schlussrechnung – prüfbar **5** 102
- Schlusszahlungsanspruch **5** 100
- Umbauzuschlag **5** 79
- Vergütungsanspruch – Verjährung **5** 112
- Zahlungsanspruch – Fälligkeit **5** 99

Honorarvereinbarung aufgrund der HOAI **10** 102 ff.

- Anrechenbare Kosten **10** 105
- Honorarzone **10** 107
- Honorarzuschläge **10** 110
- Tafelwert **10** 108
- Umfang der Leistung **10** 106

Information

- Verwalter **2** 29, 38

Informationspflicht

- Verwalter **2** 97

Ingenieurvertrag **5** 1

- Abnahme **5** 101
- Abschlagszahlungsanspruch **5** 99
- Akquisition **5** 6
- Anfechtung **5** 132
- Auftragserteilung und Honorarvereinbarung **5** 5
- Beauftragung bedingt **5** 12
- Beauftragung – Form **5** 15
- Beauftragung konkludent **5** 8
- Beauftragung – Leistungsumfang **5** 35

- Beauftragung – Leistungsumfang – Grundleistungen HOAI 5 39
- Beauftragung – Schriftform 5 13
- Beauftragung– stufenweise 5 20
- Bedenkenhinweis durch Ingenieur 5 34
- Beschaffenheiten des Planungsobjektes 5 25
- Gesamtschuldnerische Haftung mit Bauunternehmer 13 18
- HOAI 5 62
- Honorarvereinbarung 5 83
- Leistungen – Abklären des wirtschaftlichen Rahmens 5 58
- Leistungen – Einhaltung Kostenobergrenze 5 61
- Leistungen – Einzelne Leistungspflichten 5 45
- Leistungen – Erforderlichkeit 5 104
- Leistungen –Nichterbringung von Teilleistungen 5 43
- Mängelansprüche – Grundlagen 13 1
- Mängelansprüche – Nichteinhaltung Kostenobergrenze 13 5
- Mängelansprüche – Verjährung 13 12
- Mängelansprüche – Verstöße gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz 13 3
- Planungs- und Überwachungsziele 5 22
- Rechtsnatur 5 2
- Risikoübernahme durch den Besteller 5 33
- Schlussrechnung – prüfbar 5 102
- Schlusszahlungsanspruch 5 100
- Sonderkündigungsrecht 5 115
- Vergütungsanspruch 5 62
- Vergütungsanspruch – Verjährung 5 112
- Widerruf 5 133
- Zahlungsanspruch – Fälligkeit 5 99
- Inhaltliche Richtigkeit der Schlussrechnung** 10 32 ff.
- Anrechenbare Kosten 10 123
- beim Einheitspreisvertrag 10 33
- nach der HOAI 10 122 ff.
- bei Nachtragsleistungen 10 41 ff.
- beim Pauschalpreisvertrag 10 35
- Schwierigkeitsgrad der vereinbarten Planung 10 125
- beim Stundenlohnvertrag 10 36 ff.
- Überschreitung des Mindest-Basishonorarsatzes 10 122
- beim VOB-Vertrag 10 85 ff.; s. a. *Inhaltliche Richtigkeit der Schlussrechnung*
- Inhaltskontrolle**
- VOB/B-Vertrag 9 103
- Insolvenz des Bauträgers** 16 19 f.
- Instandhaltungspflicht** 15 1
- Ermessen der Wohnungseigentümer 15 11, 14
- GdWE 15 2
- Schallschutz 15 13
- Übertragung auf Sondereigentümer 15 3
- Instandsetzungsbedarf** 2 14

Jahresabrechnung 11 2

- allgemeine Einnahmen 11 20
- Baumaßnahme 11 17
- Darlehen 11 53
- Einnahmen-/Ausgabenrechnung 11 5
- Erhaltungsrücklage 11 26
- Erstellung durch Verwalter 11 8
- Fälligkeit 11 10
- Prüfung durch Beirat 11 11
- Sonderumlage 11 40
- unberechtigte Kosten 11 60

Klarstellungsbeschluss 14 11**Kompetenzen**

- Erweiterung 2 26
- Verwalter 2 26

Kontrolle

- baulicher Zustand 2 14

Kosten

- Amortisation 1 118 ff.
- bauliche Veränderungen 1 107 ff.
- Erhaltungsmaßnahmen 1 50 ff.
- Sondernutzungsrecht 1 44

Kostenschlüssel 2 79

- Änderung 2 83; 11 24
- Gemeinschaftsordnung 2 81

Kostenverteilung

- Erhaltungsrücklage 11 58

Kostenverteilungsbeschluss

- Dauerbeschluss 4 107
- Erhaltungsrücklage 4 109
- formelle Voraussetzungen 4 96
- Maßstabskontinuität 4 106
- ordnungsmäßige Verwaltung 4 96
- Verteilerschlüssel 4 97 ff.
- Willkürverbot 4 96

Kostenvorschuss 12

- nach BGB 12 54
- nach VOB/B 12 130

Kündigung 12 124

- aus wichtigem Grund 8 169 ff.
- wegen nicht geleisteter Bauhandwerkersicherheit 8 181
- ordentliche 8 162 ff.
- Rechtsfolgen der Kündigung aus wichtigem Grund 8 182 ff.
- Rechtsfolgen der ordentlichen Kündigung 8 164 ff.
- Risiken für den AG 8 185 f.
- Schriftform 8 163
- Voraussetzung der ordentlichen Kündigung 8 162 ff.
- Voraussetzungen der Kündigung aus wichtigem Grund 8 171 ff.

Leistungsbeschreibung 6 96

- detailliertes Leistungsverzeichnis 6 101

Leistungsverweigerungsrecht 12 46

- wegen Mängen 8 79 ff.
- wegen Zahlungsverzug 8 86 ff.

Mangel

- Begriff nach BGB 12 3
- Begriff nach VOB/B 12 112
- funktionaler Mangelbegriff 12 18
- Mangel am Gemeinschaftseigentum**
- Ausübungsbefugnis 16 2
- Beseitigung durch die GdWE 16 10
- Kostenvorschuss 16 11, 13
- Abrechnung Kostenvorschusses 16 13
- Selbstvornahme 16 12, 15 f.
- Aufgaben der Verwaltung 16 6
- Zuständigkeit der GdWE 16 2

Mangel im Gemeinschaftseigentum

- Feuchtigkeitsschaden 2 18
- Hinweise der Wohnungseigentümer 2 17

Mangelanspruch

- gegen Architekten und Ingenieure 13 2
- gegen Architekten und Ingenieure – Gesamtschuldnerische Haftung Gesamtschuldnerische Haftung mit Bauunternehmer 13 18
- gegen Architekten und Ingenieure – Haftung und Kostenobergrenze 13 5
- gegen Architekten und Ingenieure – Verjährung Grundlagen 13 12
- gegen Architekten und Ingenieure – Verjährung/Sekundärhaftung 13 13
- gegen Architekten und Ingenieure – Verjährung/stufenweise Beauftragung 13 17
- gegen Architekten und Ingenieure – Verstöße gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz 13 3

Mangelbeseitigung 12

- nach BGB 12 36
- Unmöglichkeit 12 98, 150
- Unverhältnismäßigkeit 12 101, 151
- VOB/B 12 119, 127

Mangelrüge 12 28, 116**Maßnahme von untergeordneter Bedeutung** 2 23**Minderung** 12

- nach BGB 12 67
- nach VOB/B 12 132

Mitwirkungspflicht

- der Eigentümer 1 20

Modernisierende Instandsetzung

- Anspruch auf 1 79
- Abgrenzung von Erhaltungsmaßnahmen 1 13 ff.; s. a. *bauliche Veränderung*
- gesetzliche Kostentragung 1 124

Nachschuss 11 2, 12, 55**Nachtragsleistung**

- Abgrenzung zum Bausoll 10 41 f.
- Abrechnungsmöglichkeiten 10 26
- Detailpauschalvertrag 10 46

- Globalpauschalvertrag 10 47

- Kostenvergleich 10 27

Nachtragsleistung beim VOB-Vertrag

- Geänderte Leistungen 10 77
- Inhaltliche Richtigkeit der Schlussrechnung 10 86 ff.

- Leistungen ohne Auftrag 10 81

- Mengenabweichungen 10 74 ff.

- Zusätzliche Leistungen 10 79

Nachtragsvergütung

- Ansatz in Abschlagsrechnungen 8 56 ff.
- des AN bei Geltung des BGB 8 48 ff.
- des AN bei Vereinbarung der VOB/B 8 34 ff.

Nichtigkeitsklage 4 191**Niederschrift**

- Eigentümerversammlung 4 150

Objektüberwachung

- Einbindung in die Baumaßnahme 8 3 ff.

Offenkundigkeit

- einer Behinderung 8 94

Ordnungsgemäße Verwaltung 4 4**Pauschalpreisvertrag**

- Detailpauschalvertrag 10 16
- Globalpauschalvertrag 10 17

Pflicht des Verwalters

- Maßstab 10 2
- Schadensersatzpflicht 10 2

Pflicht des Verwalters 10 1**Preisfortschreibung**

- vorkalkulatorische 8 38

- s. a. *Nachtragsvergütung*

Preisnebenabrede 10 51**Prüffähige Schlussrechnung**

- Einheitspreisvertrag 10 12 ff.
- Pauschalpreisvertrag 10 15 ff.

Prüffähigkeit der Schlussrechnung 10 11

- Einwand der fehlenden Prüffähigkeit 10 29

- Prüfungsmaßstab 10 11

- Rechtsfolge 10 56

- VOB-Vertrag 10 64 ff.

Rechnungsprüfung

- durch Architekten 10 34

- für Planungs- und Bauüberwachungsleistungen 10 95 ff.

- Rechtslage nach HOAI 2013 10 96 ff.

- Rechtslage nach HOAI 2021 10 100 ff.

Recht der AGB 6 68

- Einbeziehungsvoraussetzungen 6 69

- Wirksamkeitskontrolle 6 74

Rechtslage nach HOAI 2021

- Abzüge 10 129; s. *Skontoabzüge*

- Änderung des Leistungsumfangs 10 116

- Einbehalte 10 129; s. *Einbehalte*

- Einwand der fehlenden Prüffähigkeit **10** 120;
s. *Prüffähigkeit der Schlussrechnung, Einwand der fehlenden Prüffähigkeit*
- Nachtragsleistungen gemäß § 650b BGB **10** 115 ff.
- Rechtsfolgen einer fälligen Schlussrechnung **10** 129
- Schlussrechnung nach Zeitaufwand **10** 127 f.;
s. *VOB-Vertrag, Stundenlohnvertrag*

Rücktritt 12

- vom Bauvertrag **8** 161
- nach BGB **12** 73
- nach VOB/B **12** 135

Sachverständiger 2 15**Sanierungsplanung 15** 19**Schadensersatz 12** 77, 123, 136

- Abzug neu für alt **12** 107, 153
- Anspruch des AN auf Behinderung **8** 143 ff.
- Mangelfolgeschaden **12** 88, 136 ff.
- Sowieso-Kosten **12** 105, 152

Schadensersatzanspruch

- Direktanspruch **14** 20
- Gläubiger **14** 13
- Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter **14** 19
- Vertretung der GdWE **14** 15

Schlussrechnungsforderung

- Aufrechnung **10** 53
- Verjährung **10** 58
- Verzug **10** 57

Schlussrechnungsprüfung

- VOB-Vertrag **10** 59 ff.

Schlusszahlung

- Vorbehaltlose Annahme **10** 90

Selbstvornahme 12 48, 130**Sicherungshypothek 7** 1

- Anwendungsbereich und Berechtigter **7** 3
- bei Architekten- und Ingenieurverträgen **7** 21
- Darlegungs- und Beweislast **7** 23
- Einstweilige Verfügung **7** 31
- Einstweilige Verfügung – Selbstwiderlegung **7** 31
- Einstweilige Verfügung – Vollziehungsfrist **7** 35
- Erlöschen bei Stellung einer Sicherheit nach § 650f BGB **7** 22
- Höhe der Sicherheit – Berücksichtigung von Mängeln **7** 16
- Identität zwischen Auftraggeber und Grundstückseigentümer **7** 5
- nach Kündigung **7** 20
- Pfandgegenstand (Grundstück) **7** 4
- Selbstwiderlegung der Eilbedürftigkeit im Einstweiligen Verfügungsverfahren **7** 31
- Sicherbare Forderungen **7** 10
- Vormerkung **7** 31

Skontoabzug 10 50

- Zahlungsfrist **10** 50

Sonderumlage

- Abrechnung **11** 49
- Erhaltungsrücklage **11** 40
- Fälligkeit **11** 45
- Finanzierung **2** 74
- Kostenschlüssel **2** 79
- Schuldner **2** 77

Sondervergütung

- Verwalter **2** 123

Steckengebliebener Bau 16 19 f.

- Ausscheiden aus der GdWE **16** 25
- Fertigstellung **16** 20, 22
- Fertigstellung durch Bauherrngemeinschaft **16** 24
- Kosten der Fertigstellung **16** 23

Stundenlohnvertrag

- Prüffähige Schlussrechnung **10** 20 ff.
- (Un-)Wirtschaftlichkeit der Leistung **10** 40

Tatsächlich erforderliche Kosten 8 49 ff.

- s. a. *Nachtragsvergütung*

Teilabnahme 9 40 ff.**Termine** s. *Bauzeit***Überwachung**

- Erhaltungsmaßnahme **2** 105

Überzahlung

- Risiken für den AG **8** 88
- Rückzahlungsanspruch **8** 90 f.

Untergemeinschaft

- Blockstimmrecht **4** 2
- Erhaltungslast **1** 46

Unterlassungsanspruch 2 147**Urheberrecht 2** 65**Urkalkulation**

- vereinbarungsgemäß hinterlegte **8** 53 ff.
- als Grundlage einer vorkalkulatorischen Preisfortschreibung **8** 38; s. a. *Preisfortschreibung*

Verbraucherbauvertrag

- Definition **6** 47
- Widerruf **6** 60

Verbrauchervertrag 6 37

- GdWE als Verbraucher **6** 38

Vergleichsangebote 2 50; **4** 14

- erfolgloses Bemühen **2** 57

Verjährung 12 110, 156

- Mängelansprüche **9** 83

Vermögensbericht 11 6**Vermögensbetreuungspflicht 2** 10**Verschulden 12** 78

- Mitverschulden **12** 108, 154

Vertragsstrafe 8 138 ff.**Verwalter**

- Aufgabe **2** 4
- Aufgaben während der Baumaßnahme **8** 8 ff.

- Bauliche Veränderung **2** 134
- Bauträgerverwalter **2** 40
- Beschlussdurchführung **2** 100
- Beschlussvorbereitung **2** 31
- Entlastung **14** 8
- Gefahr in Verzug **2** 21
- Haftpflichtversicherung **14** 39
- Information **2** 29, 38
- Informationspflicht **2** 97
- Jahresabrechnung **11** 8
- Kompetenzerweiterung **2** 26
- Organpflicht **14** 3
- Pflicht zur Vorbereitung **2** 7
- Schadensersatzanspruch **14** 1
- Sondervergütung **2** 123
- Störerhaftung **14** 35
- Überwachung **3** 14
- Vermögensbetreuungspflicht **2** 10
- vertragliche Haftung **14** 32
- Weisung **2** 67
- Weisung der Wohnungseigentümer **14** 10
- zertifizierter Verwalter **14** 5
- Zustimmung **2** 142
- Verwaltungsbeirat 3** 1
- Aufwendungsersatz **3** 8
- Bauausschuss **3** 23
- Bauliche Maßnahmen **3** 18
- Haftung **3** 26
- Kompetenzen **3** 9
- Mitglied **3** 4
- Qualifikation **3** 6
- Überwachung **3** 14
- Unterstützungspflicht **3** 11
- Wirtschaftsplan **3** 16
- Verzug**
- des AN mit der Bauleistung **8** 134 ff.
- des AG mit der Zahlung **8** 86 ff.
- VOB/B 6** 82
- Privilegierung der VOB/B **6** 85
- VOB/B-Vertrag**
- Inhaltskontrolle **9** 90, 101, 103
- VOB-Vertrag**
- Abnahme **10** 62
- Einheitspreisvertrag **10** 65
- Einwand der fehlenden Prüffähigkeit **10** 83
- Fälligkeit der Schlussrechnung **10** 92
- Nachtragsleistungen **10** 72 f.
- Pauschalpreisvertrag **10** 66; s. *Pauschalpreisvertrag*
- Stundenlohnvertrag **10** 67 ff.
- Verjährung der Schlusszahlungsforderung **10** 94; s. *Schlussrechnungsforderung, Verjährung*
- Verzug mit der Schlusszahlung **10** 93; s. *Schlussrechnungsforderung, Verzug*
- Zugang der Schlussrechnung **10** 63; s. *Voraussetzungen der Fälligkeit der Vergütung, Zugang der Schlussrechnung*

Voraussetzungen der Fälligkeit der Vergütung

- Abnahme **10** 7
- Bauvertrag **10** 6
- Erteilung der Schlussrechnung **10** 8
- Prüffähigkeit der Schlussrechnung **10** 10 ff.
- Zugang der Schlussrechnung **10** 9
- Vornahmebeschluss 2** 140
- Vorschussanpassung 11** 2, 12, 55

Weisung

- Verwalter **2** 67

Weitere Abzugsposten 10 51**Werklohn 6** 107

- Abschlagszahlungen **6** 119
- Einheitspreis **6** 109
- Pauschalpreis **6** 112
- Stundenlohn **6** 117

Widerruf

- von Außergeschäftsraumverträgen **8** 151 ff.
- von Bauverträgen mit Verbraucherbeteiligung **8** 151 ff.
- von Fernabsatzverträgen **8** 151 ff.
- des Verbraucherbauvertrags **8** 150

Wiederaufbau

- Anspruch auf **1** 140 ff.
- Aufhebung der GdWE **1** 166 ff.
- Sanierungsstau **1** 146
- Schrottimmoblie **1** 146
- Sondereigentum **1** 150
- steckengebliebener Bau **1** 149 ff.
- Unzumutbarkeit **1** 152
- Verbot **1** 157
- Versicherung **1** 161
- Wiederaufbauverpflichtung **1** 140
- Zerstörung **1** 157

Wohnungseigentümer

- Aufgabe **2** 3
- Ermessen **2** 33
- Gesamtvertretung **4** 172
- Mitwirkungspflicht **15** 24

Zielfindungsphase 4 7 ff.

- s. a. *Beschluss*

Zusätzliche Leistung

- bei Geltung des BGB **8** 25 ff., 49 ff.; s. a. *Anordnungsrecht*; s. a. *Nachtragsvergütung*
- Anordnung einer bei Vereinbarung der VOB/B **8** 21 ff.; s. a. *Anordnungsrecht*
- Vergütung einer bei Vereinbarung der VOB/B **8** 43 ff.; s. a. *Nachtragsvergütung*

Zuschlag

- kalkulatorischer **8** 38
- angemessener als Grundlage der Nachtragsvergütung **8** 52; s. a. *Nachtragsvergütung*
- s. a. *Urkalkulation*